

Lindkloppveien 3



Velkommen til

Lindkloppveien 3



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Skare/ Kongshavn

Innholdsrik familiebolig i grønne omgivelser - Usjenert - 5 soverom, 2 stuer - Dobbeltgarasje med lader - Anneks

Prisantydning	3 650 000,-
Omkostninger	92 600,-
Totalpris	3 742 600,-
BRA-i	149 kvm
Totalt BRA	227 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1883
Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Lindkloppveien 3!

- Innholdsrik og fin enebolig med usjenert beliggenhet i grønne omgivelser. Boligen har en flott beliggenhet på Skare, like ved Kongshavn. Beliggenheten har nærhet til både sjø og skog, og det er kort vei til barnehage, skole, strender, dagligvare m.m. Boligen holder en dagsaktuell og fin standard hvor det i 2012 ble gjort større oppgraderinger. Boligen ble bygd ut, skiftet kledning, takarbeider, vinduer m.m. Fine og solrike uteområder med terrasser og område med belegningsstein. Romslig dobbeltgarasje, god plass til biloppstilling og innredet anneks/ sommerstue.

- Nydelige og grønne omgivelser
- Dobbeltgarasje med lader
- 2 stuer og 5 soverom
- Innredet sommerstue
- Gode solforhold
- Usjenert

Arealer og innhold

BRA-i:	149 kvm
BRA-e:	78 kvm
Totalt BRA:	227 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, vaskerom, bad, kjøkken og stue
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang og 5 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasje
Total BRA: 37 kvm.

Sommerstue
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Sommerstue
Total BRA: 31 kvm.



Plantegninger










ADVARSEL!
Her strikkes det
Det er lov å miste maska iblandt
ALL YOU KNIT IS












Lykkelig hjem




BOSCH


Hvordan staver man kjærlighet? sa Nasse.
Man staver ikke kjærligh t, man føler den! sa Br
HOLD MASKEN




LOVE
BFF
TODAY IS YOUR DAY!
ALL YOU NEED IS LOVE
BACK TO BASIC






3
















3



Informasjon

Lindkloppveien 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0163/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221, bnr 82 i Arendal kommune

Selgere
Odd Arne Indstrand
Nina Indstrand

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
92 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 742 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 761 800,- (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
1883

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 78 kvm
Totalt BRA: 227 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, vaskerom, bad, kjøkken og stue
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 93 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang og 5 soverom
Total BRA: 66 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasje
Total BRA: 37 kvm.

Sommerstue
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Sommerstue
Total BRA: 31 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Veggtykkelse mellom bod og boenhet er ikke tatt med i totalarealet.
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.

Utvendig bod med egen inngang
BRA S-rom: 10 m2

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

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

Innhold

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue og utvendig bod med egen inngang
2. etasje: Gang og 5 soverom

Standard

1. etasje

Entré
Velkommen til Lindkloppen 3 – et hjem med god atmosfære og funksjonelle løsninger.
I den hyggelige entréen er det plass til yttertøy og sko, og rommet gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med malte plater på veggene og belegg på gulvet – enkelt å holde rent.
Her finner du innredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Et rom

som gjør hverdagen litt enklere.

Bad
Lyst bad med fliser fra gulv til tak.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og avtrekk for god ventilasjon.

Kjøkken
Lyst og trivelig kjøkken med en kombinasjon av profilerte og glatte fronter, samt laminat benkeplate.
Her er det god plass til spisebord og alt av hvitevarer – inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator og stort kjøleskap.
En koselig peisovn gir både varme og en lun stemning – perfekt for rolige kvelder.

Stue
Romslig stue med store møbleringsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, TV-møbler og kanskje en egen lesekrok. Et lyst og behagelig oppholdsrom for både familie og gjester.

Utvendig bod
Praktisk utvendig bod med egen inngang – ideell for oppbevaring av sportsutstyr, verktøy eller sesongvarer.

2. etasje

Gang
Lys og praktisk gang som binder etasjen sammen på en fin måte.

Soverom
Etasjen byr på hele fem soverom – perfekt for den store familien eller for deg som ønsker hjemmekontor eller gjesterom.
Hovedsoverommet har romslig skyvedørsgarderobe, og alle rommene har plass til seng og oppbevaring.

Garasje
Dobbeltgarasje med montert elbil lader. Garasje er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Diverse
Varmepumpe gir effektiv oppvarming og behagelig inneklima
Ca. 200 liters varmtvannstank installert

Parkering
I garasje og på egen tomt. Det er montert ladeboks i garasjen.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Kjøkkenet er utvidet med større benkplass
Huset er malt i 2024/2025

2015: Bad 1.etg i tilbygg
2012: tilbygg til hovedhus med ekstra stue, klargjort for bad og 2 soverom i 2.etasje. Skiftet de fleste vinduene. Oppgradering av tak. Skiftet kledning samt etterisolert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

15. juni 2020
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: 7852350
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er ikke sikker hvem som gjorde dette.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak av tidligere eier. Vet ikke hvem.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS Det ble rettet noen feil etter at jeg tok over.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2020
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS
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, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er ikke sikker på hvem som gjorde dette.

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: Har hørt skadedyr i vegg. Men Pelias er nå engasjert.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei
Eventuell kommentar: Men det blir gjort en tilstandsrapport før jeg selger.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Grunnmur som er synlig av betong og naturstein. Forstøtningsmur av betong.
Trekonstruksjon (ukjent oppbygning) med utvendig liggende bordkledning. Saltak med sperrekonstruksjon.
Utvendig taktekking med sementtakstein og takrenner og nedløp av plastbelagt metall.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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:
- Det er avvik:
- Skader i undertaket er synlig fra takkonstruksjon som må sees i sammenheng og tiltak er påregnelig.

Tiltak
- Tiltak:
- Skader i undertak anbefales utbedret som innebærer å utbedre fra utsiden.

Nedløp og beslag,TG3
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå. Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall oppgitt i egenerklæring på tilbygg og gjeldende teknisk forskrift.

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,TG3
Trekonstruksjon (ukjent oppbygning) 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 påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Eier opplyser i egenerklæring om aktivitet av skadedyr i vegg hvor det er saneringsfirma engasjert.

Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- 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. Ukjent omfang med skader i bakenforliggende konstruksjoner og kostnadsestimat vil da være usikkert.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3
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.
- Det er registrert skader i undertak.

Tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer,TG2
Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen 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.

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold på enkelte vinduer anbefales.

Dører,TG3
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 dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Kjeller dør i dårlig forfatning. Manglende utførelse på terskelbeslag.

Tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Veranda oppført i treverk, med takoverbygg. Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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.
- Skadedyr avføring i krypkjeller registrert og skader i bakenforliggende konstruksjoner må påregnes men ukjent omfang. Videre er det registrert skjevheter i boligen samt ufagmessige utførelser stedvis.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Oppgraderinger og renovering er påregnelig men grad må vurderes utfra den enkeltes behov og referanse.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Knirk i gulver, spor etter skadeinnsekter. Fukt i etasjeskille pga. høy relativ luftfuktighet må sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunn, sviktende

drenering/fuktsikring der avdamping fra grunn mot etasjeskille er tilstede. Skadeinnsekter som borrebille/husbukk er avhengig av høy relativ luftfuktighet over 60%

Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Påviste skader må utbedres.
- Knirk i gulver

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,TG2
Mursteinspipe 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:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Krypkjeller,TG3
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med

krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

- Andre tiltak:
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2
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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Malte plater på vegger.

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

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv,

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tiltak
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

1. etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Toalett skrudd ned i gulv med terrasse skruer, tetningslist er skjevt satt på etc.

Tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringer men anbefales gjennomgått av rørlegger for

eventuelle utbedringer og fagmessig utførelse.
1. etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG3
Ingen ventilering

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Sprekk i flis under toalett som relateres til manglende oppheng bak flis og bevegelse oppstår.

Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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).
- Svertesopp er registrert

Tiltak
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Overflater må rengjøres.
- 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 : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

1. etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin. Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. etasje > Bad
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.

1. etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltagning ble utført i tilstøtende gang og ble registrert skader i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Synlig misfarginger i vegg som relateres til fuktskader. Ved fuktmåling ble det registrert noe høyere fuktverdier men akseptabel. Ved hulltagning tilstøtende til dusjnisje ble det reigistrert plastfolie i innervegg. Dette er ikke anbefalt løsning, da plast i våtsoner og membraner i innervegger kan gi kondensrisiko og fukt som blir stående mellom lagene i konstruksjonene. Det ble registrert skader på befaringsdagen.

Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det gjøres oppmerksom på krypkjeller deler under bygningen med større fuktproblematikk som også vil påvirke underliggende konstruksjoner.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte/glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

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

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG3
Røranlegg til vann av kobber og rør rør med fordelerstokk installert i etasjeskille. 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.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Gjøres oppmerksom på rør i rør system ikke er anlagt i vannskap med drenering til sluk.

Tiltak
- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG3
Avløpsrør av støpejern og 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 skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Synlig rustent soilsluk på vaskerom der utbytting er påregnelig.

Tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG3
Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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.
- Service anbefales

Varmtvannstank,TG2
Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannsbereder står i noe vann og vil ruste.

Tiltak
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG3
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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: Finner ikke når, men burde stå i sikringsskapet.

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

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar: Ja. Strøm til garasjen med ny elbil lader

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 varierende grad av utførelse på el-anlegget og anbefales på generet grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3
Manglende røykvarslere og eldre brannslukningsapparat registrert.

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?
Ja
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. Synlig vann gjennomgang ved besiktelse i krypkjeller.

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 under hele 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
Grunnmur som er synlig av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3
Forstøtningsmur av betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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:
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- 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 : 50 000 - 100 000

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 det er avvik fra disse. Det er ikke fremlagt bygningstegninger på opprinnelig bygning. I forbindelse med tilbygg er det fremlagt bygningstegninger datert 2013. Bad og vaskerom er speilvendt anlagt. Bod fremkommer ikke av tegninger. Plantegninger av loftsetasje der bruken på befaringsdagen er 5 soverom, garderobe brukes som soverom

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

Lavere takhøyde i boligen, manglende rømningsvinduer fra soverom loftsetasje.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Sommerstue
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard
Vedlikehold : Boligen fremstår med behov for oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Garasje
Standard : Enkel standard
Vedlikehold : Oppgraderinger og oppretting er påregnelig

Sommerstue
Standard : Enkel standard
Vedlikehold : Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn, koketopp og kjøleskap/frys.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

-Alt av lamper og slikt som er montert følger med opplyser selger.

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

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler

har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og ved fyring. Selger bruker ca. 4.000,- til 6.000,- på ved årlig.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 068,-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.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9.923,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 370,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 544 568,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 178 270,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 7852350

TV/Internett/Bredbånd

Fiber og selger har benyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 605 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
Det er tinglyst veirett over naboens eiendom.

Adkomst

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

Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Skarestrand, bussholdeplass - Linje 102 - ca. 2 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - Linje R50 - ca. 19 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 1 time og 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Sandnes barnehage Jarl Aanby (1-5 år) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Kongshavn barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Fabakken barnehage (1-5 år) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Sandnes skole (1-7 kl.) - ca. 18 minutter i gåavstand.
Roligheden skole (1-10 kl.) - ca. 13 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 20 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 23 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 20 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp datert 10.11.1981.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler datert 20.10.2015.

Enebolig fra 1883 som er påbygd i flere omganger i følge tilstandsrapporten.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt vedrørende tilbygget i 2013:

Tilbygg:
1. etasje: Stue, bad og vaskerom
2. etasje: Garderobe og soverom

1. etasje:
Stuen har i dag to vinduer, mot tre på tegningene.
Dagens bad og vaskerom er speilvendt anlagt og har mindre areal enn på de byggmeldte tegningene.

Bod fremkommer av de byggemeldte tegningene, men kan se ut som det er blitt anlagt i deler av arealet til vaskerommet.

2. etasje:
Det er i dag anlagt soverom i arealet til garderoben og det er satt inn ett ekstra vindu. Eksisterende vindu har blitt flyttet nærmere gammeldel. Det foreligger ingen dokumentasjon fra kommunen for endringen.
I dag er inngangsdøren til soverommet ved siden av flyttet og det er satt oppe en vegg i gangen mellom rommene. Vinduene i dette soverommet har også annen plassering enn på de byggmeldte tegningene.
Det er lavere takhøyde i boligen og det er påvist manglende rømningsvei fra soverom i loftetasje, ifølge takstrapporten.

Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.

Uteplass med tak
Det foreligger ingen tegninger eller ferdigattest for uteplassen med tak.

Privat kloakk pumpe:
Kommunen opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon eller ferdigstilling for pumpen fra 2018 hos kommunen.

Garasje
Det foreligger ingen godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen.
Det foreligger ingen ferdigattest for garasjen.

Sommerstue
Historiske bilder viser til at det har stått et tilsvarende bygg i område i lang tid.
Det foreligger ingen godkjente og byggemeldte tegninger for sommerstuen.
Det foreligger ingen ferdigattest for sommerstuen.

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.
Selger opplyser at de har privat kloakk pumpe fra septiktank ut til offentlig ledning.
Det må regnes vedlikeholdskostnader vedrørende den private kloakkpumpen, selger har ikke oppgitt noen kostnadsoversikt.
Kommunen opplyser at det ikke foreligger dokumentasjon eller ferdigstilling for pumpen fra 2018 hos kommunen.

Privat vei via servitutt med dok.nr: 8967 - Alt vedrørende reparasjon og vedlikehold av veien besørges av gnr. 21, bnr. 82. Selger opplyser at det foreligger en årlig kostnad på ca. 5.000,- for grusing og brøyting av veien pr i dag.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan - Formål: Uregulert
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033)

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:

4203/221/82:
18.09.2025 - Dokumentnr: 1111089 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.04.1923 - Dokumentnr: 900043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:221 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1885386 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:221 Bnr:82

17.12.1991 - Dokumentnr: 8967 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:28
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:221 Bnr:618
Best vedr veirett
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir veirett. Alt vedrørende reparasjon og vedlikehold av veien besørges av gnr. 21, bnr. 82.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i

Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring,

innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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:
Provisjon: 1,2% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Boligvideo for sosiale medier kr. 2 500,-

Utlegg foto - Interiør og fasade - inklusive drone kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte - fra 18.500,- kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

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

Lindkloppveien 3

Lindkloppveien 3

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km	
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	13 min 8.5 km	
Arendal vgs - Mølleheia	20 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	23 min 12.9 km	

Sport

Sandnes idrettsanlegg	18 min
Kongshavn Sandvolleyballbane	4 min
MOVA Krøgenes	12 min
MOVA Arendal Sentrum	23 min

Offentlig transport

Skarestrand Linje 102	2 min 0.2 km	
Arendal stasjon Linje R50	19 min 11.9 km	
Kristiansand Kjevik	1 t 5 min	

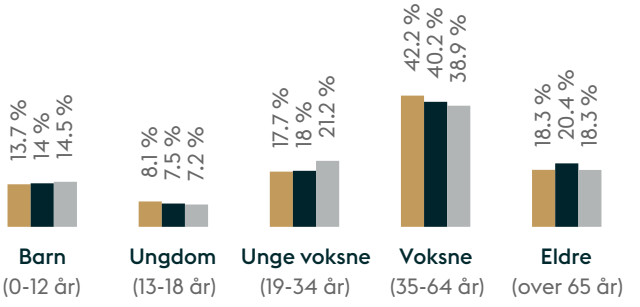
Barnehager

Sandnes barnehage Jarl Aanby (... 21 barn	21 min 1.7 km	
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	4 min 2.3 km	
Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 3.3 km	

Dagligvare

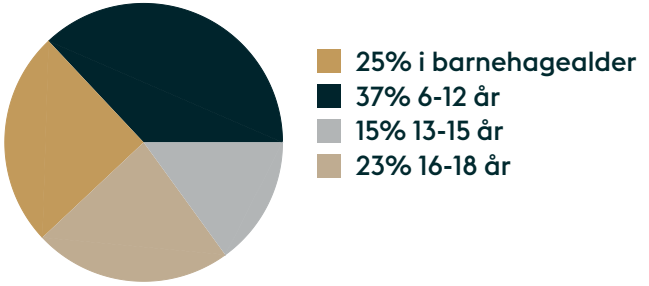
Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skare	343	146
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



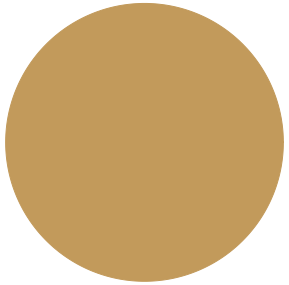
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 221, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1937 **Referansenummer:** TO1790

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.

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1883 som er påbygd i flere omganger.
Besiktelse i takkonstruksjon viser skader i undertaket med større misfarginger som relateres til både utettheter rundt pipe og kondensproblematikk. Utførelse av pulttak konstruksjon (tilbygg) der konstruksjonen er synlig fra bod vurderes ikke håndverksmessig god utførelse og tiltak må påregnes.
Trekonstruksjon med liggende bordkledning, stedvis råte registrert og forsøkt tettet med musetetting registrert.
Råteskader og fuktskader i bærende konstruksjon til vegger registrert ved besiktelse i krypkjeller.
Krypkjeller med fukproblematikk og synlig vann stående. Det er registrert skader som relateres til avdamping fra grunn som må sees i sammenheng med boligens plassering i terreng og manglende drenering, fuktsikring av grunnmur.
Dører der utbytting av kjellerdør og videre justeringer anbefales, enkelte vedlikeholdsbehov på vinduer registrert.
Råteskader i veranda rekkverk og skjevheter registrert.
Forstøtningsmur i betong med større skjevheter og sprekker der anleggelse av ny mur anbefales.
Etasjeskille med skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik registrert, fukt, sopp og råteproblematikk registrert.
Teknisk anlegg med varierende grad av utførelse, utbdringer av både røranlegg, avløp og elektrisk er påregnlig.
Bad med mangler på våtsoner, fallforhold og skader i bakenforliggende konstruksjoner er registrert. Vaskerom med soilsluk rustent og belegg vurderes ikke tett utførelse i slukområdet,

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 det er avvik fra disse.
Det er ikke fremlagt bygningstegninger på opprinnelig bygning.
I forbindelse med tilbygg er det fremlagt bygningstegninger datert 2013. Bad og vaskerom er speilvendt anlagt. Bod fremkommer ikke av tegninger.
Plantegninger av loftsetasje der bruken på befaringsdagen er 5 soverom, garderobe brukes som soverom

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sommerstue

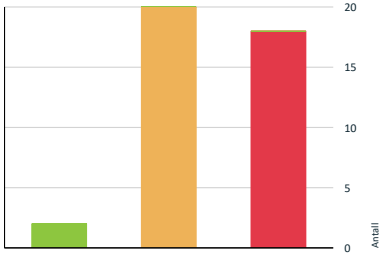
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

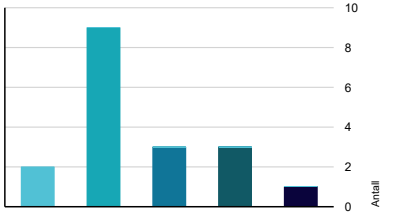
Fordeling av tilstandsgrader



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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — 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
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1883

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger 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:
• Det er avvik:

Skader i undertaket er synlig fra takkonstruksjon som må sees i sammenheng og tiltak er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader i undertak anbefales utbedret som innebærer å utbedre fra utsiden.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall oppgitt i egenerklæring på tilbygg og gjeldende teknisk forskrift.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon (ukjent oppbygning) 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 påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier opplyser i egenerklæring om aktivitet av skadedyr i vegg hvor det er saneringsfirma engasjert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

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.
Ukjent omfang med skader i bakenforliggende konstruksjoner og kostnadsestimat vil da være usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000













TG 3 **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.
- Det er registrert skader i undertak.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 **Vinduer**

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
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.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold på enkelte vinduer anbefales.









TG 3 **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 dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Kjeller dør i dårlig forfatning.
Manglende utførelse på terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak
- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





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

Tilstandsrapport

Veranda oppført i treverk, med takoverbygg.
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









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.

Skadedyr avføring i krypkjeller registrert og skader i bakenforliggende konstruksjoner må påregnes men ukjent omfang.
Videre er det registrert skjevheter i boligen samt ufagmessige utførelser stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger og renovering er påregnelig men grad må vurderes utfra den enkeltes behov og referanse.



Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Det er registrert symptom på sopp/råte.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Knirk i gulver, spor etter skadeinnsekter.
Fukt i etasjeskille pga. høy relativ luftfuktighet må sees i sammenheng med kapillært oppsug fra grunn, sviktende drenering/fuktsikring der avdamping fra grunn mot etasjeskille er tilstede. Skadeinnsekter som borrebille/husbukk er avhengig av høy relativ luftfuktighet over 60%

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Påviste skader må utbedres.

Knirk i gulver

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 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe 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:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.
På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.





TG 2 Innvendige dører

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

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

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > 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 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv,

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalett skrudd ned i gulv med terrasse skruer, tetningslist er skjevt satt på etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer men anbefales gjennomgått av rørlegger for eventuelle utbedringer og fagmessig utførelse.







1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

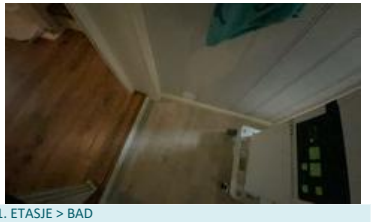
Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater.

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

Sprekk i flis under toalett som relateres til manglende oppheng bak flis og bevegelse oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.







1. ETASJE > 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• 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).
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Overflater må rengjøres.

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: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





1. ETASJE > BAD

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

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning ble utført i tilstøtende gang og ble registrert skader i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Tilstandsrapport

Synlig misfarginger i vegg som relateres til fuktskader. Ved fuktmåling ble det registrert noe høyere fuktverdier men akseptabel.
Ved hulltagning tilstøtende til dusjnisje ble det reigistrert plastfolie i innervegg. Dette er ikke anbefalt løsning, da plast i våtsoner og membraner i innervegger kan gi kondensrisiko og fukt som blir stående mellom lagene i konstruksjonene. Det ble registrert skader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det gjøres oppmerksom på krypkjeller deler under bygningen med større fuktproblematikk som også vil påvirke underliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

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

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

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







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 **Vannledninger**

Røranlegg til vann av kobber og rør rør med fordelerstokk installert i etasjeskille.
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.

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Gjøres oppmerksom på rør i rør system ikke er anlagt i vannskap med drenering til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 **Avløpsrør**

Avløpsrør av støpejern og 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 skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Synlig rustent soilsluk på vaskerom der utbytting er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





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.

Service anbefales





TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannsbereder står i noe vann og vil ruste.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

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.
   0 Finner ikke når, men burde stå i sikringsskapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Ja. Strøm til garasjen med ny elbil lader
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 varierende grad av utførelse på el-anlegget og anbefales på generet grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele 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.
Estimetatet tilsier gjennomgang med utvidet el-kontroll ikke eventuelle utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport



TG 3 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Manglende røykvarslere og eldre brannslukningsapparat registrert.

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?
   Ja

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

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.
Synlig vann gjennomgang ved besiktelse i krypkjeller.

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.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele 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

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som er synlig av betong og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong

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

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
• 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, det er ikke fremlagt tegninger på garasje eller annen informasjon.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Oppgraderinger og oppretting er påregnelig

Beskrivelse
Enkel garasje
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betongsåle, betongblokker. Synlig grunn som synker under garasjens grunnmur og skjevheter registrert som relateres til setninger. Opprettinger og forstøtninger må påregnes.
Bindingsverk med liggende bordkledning, skjevheter registrert.
Prefabrikerte takstoler med sutaksplater, sementtakstein. Manglende takrenner og snøfangere.
Leddet garasjeport, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Helhetsvurdering der garasjen vurderes å trenge opprettinger der det er synlig svikt i fundamentering og helhetlig tilstandsgrad settes til 3

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

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår da det ikke er fremlagt bygningstegninger eller annen informasjon om bygget.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse
Sommerstue
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Enkel oppført på terrasse og fuktinndriv vil kunne forekomme.
Bindingsverk med liggende bordkledning. E nkle skyvedører. Vinduer med manglende innfelte beslag eller vassheller.
Saltak konstruksjon med utvendig sementtakstein, manglende takrenner og snøfangere. Ikke tilgang til selve takkonstruksjon og ukjent tilstand.
Besiktelse på langside viser ikke ferdigstillelse av gesimskasse, endebord etc.

Helhetsvurdering av sommerstue med behov for enkelte utbedringer og ferdigstillelse med helhetlig tilstandsgrad 2 utfra bruken.

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

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

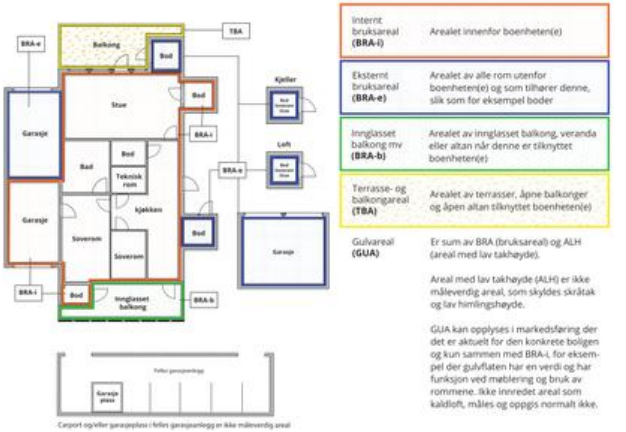
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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)**
1. etasje	83	10		93	
Loftsetasje	66			66	
SUM	**149**	**10**			
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue	Bod	
Loftsetasje	Gang, 5 soverom		

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.
Veggtykkelse mellom bod og boenhet er ikke tatt med i totalarealet.
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 det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger på opprinnelig bygning.
I forbindelse med tilbygg er det fremlagt bygningstegninger datert 2013. Bad og vaskerom er speilvendt anlagt. Bod fremkommer ikke av tegninger.
Plantegninger av loftsetasje der bruken på befaringsdagen er 5 soverom, garderobe brukes som soverom

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lavere takhøyde i boligen, manglende rømningsvinduer fra soverom loftsetasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	0
Garasje	0	37
Sommerstue	0	31

Kommentar

Enebolig — Utvendig bod med egen inngang
BRA S-rom: 10 m2

Garasje

Sommerstue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	221	82		0	605.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lindkloppveien 3

Hjemmelshaver
Indstrand Nina, Indstrand Odd Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 160 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

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.

Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr 221 - Bnr 82
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/TO1790

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Indstrand, Nina	9578-5994-4-471979	2025-09-20 11:05:03
Indstrand, Odd Arne	9578-5995-4-124131	2025-09-20 10:58:53

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
20. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Odd Arne Indstrand, Nina Indstrand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7852350
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er ikke sikker hvem som gjorde dette.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak av tidligere eier. Vet ikke hvem.

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS Det ble rettet noen feil etter at jeg tok over.

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

Når ble kontrollen utført? 2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er ikke sikker på hvem som gjorde dette.

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: Har hørt skadedyr i vegg. Men Pelias er nå engasjert.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Men det blir gjort en tilstandsrapport før jeg selger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Indstrand, Odd Arne	**2025-09-20**	**Indstrand, Nina**	**2025-09-20**

Identifikasjon

bankID Indstrand, Odd Arne

Identifikasjon

bankID Indstrand, Nina

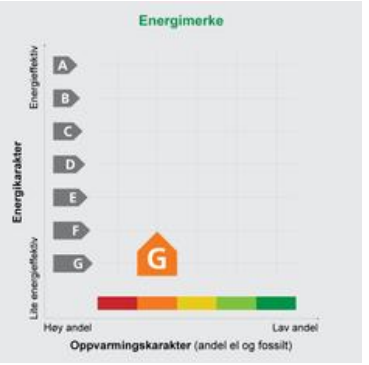
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lindkloppveien 3
Postnr	4812
Sted	Kongshavn
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-988982
Dato	02.04.2019



Innmeldt av	Tonje Remen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1864
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lindkloppveien 3
Postnr/Sted: 4812 Kongshavn
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.04.2019 10:09:37
Energimerkenummer: A2019-988982
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tonje Remen

Gnr: 221
Bnr: 82
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

ARENDAL KOMMUNE

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



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

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

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

Vannets kvalitet

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

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

Vannmengden

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

Det tekniske

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

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

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

Anleggets kvalitet

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

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

Dimensjonering

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

Service og vedlikehold

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

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

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

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

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

Hva betyr dette for deg?

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

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

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

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

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

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

Trygt huskjøp

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

Dyre løsninger

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

Skaff deg nødvendig informasjon

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

Aktuelle nettsider

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

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	221	Bnr.:	82	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lindkloppveien 3, 4812 Kongshavn					Dato:	23.09.2025 UKN

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.	17 210,92
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	6 370,00

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.

775

Anmeldelse til: Tromøy Kommune

av

Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk
Privat stikkledning fra offentlig vannverk

K

Undertegnede eier: ~~Johan~~ Mortensen Skare Tromøy

4812 Kongshavn gate nr. 21/82 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 Pel rør 63 mm (2" ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av Pel rør 32 mm (1" ") rør.

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

Vannet vil bli påsatt den 14-11

I eiendommen aktes anbragt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

1 KLOSET 1 BAD.
2 HÅNVASKER.
1 SLUK.
1 UTSLAKSVASK.

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til enhver tid gjeldende vann- og kloakkreglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

EYDEHAVN
RØRLEGGERBEDRIFT
Tlf.: (041) 30 588 - (041) 30 253

den 10/11-81

Trygve Kilhres
Aut. rørleggermester

Johan Mortensen
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes

o0JFL
167090524 221/82 Fer

Tromøy kommuneingeniørkontor den Paul Maum 17/11 81

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

P.M.D. 9-77

775

Anmeldelse til:

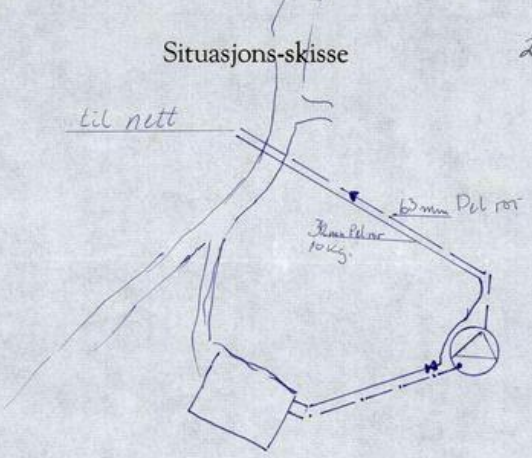
av

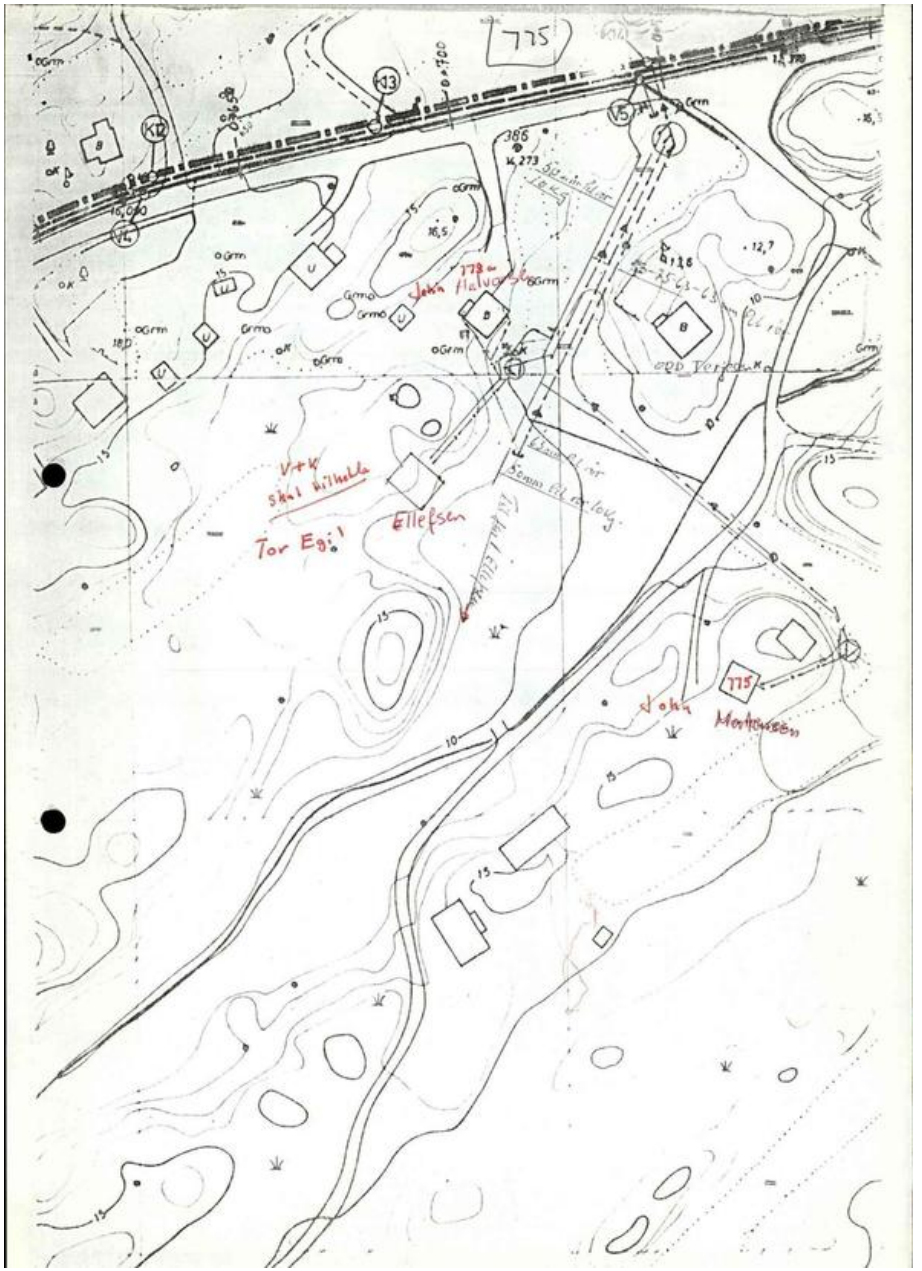
Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk
Privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier: Johan Mortensen, Skare

4812 KONGSHAVN gate nr. 21/82

Situasjons-skisse 21/82




775
Utk
skal hilmula
Tor Egil
Ellefsen
Utk
Mortensen
775

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGERFIRMAET LEIF OG PER AANONSEN AS	Orgnr:	974786338
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	20.10.2015		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	I Kjeller		
Tekst / kommentar:			

REGISTRERING AV FASTE KULTURM I NORGE

REGISTRERING AV I

S 0 T 1 K / 47066888

OBJEKT	BOLIGHUS, Nesheim
EIER (tittel, navn, postadresse)	JOHN ANDREAS MARTINSEN, LUFTLEK FABRIKK, SKARE 4812 KNUTSHAUGEN
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	JOHN ANDREAS MARTINSEN, LUFTLEK FABRIKK, SKARE 4812 KNUTSHAUGEN

ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER	V	Kommunenummer: 0906	Registreringskrets nummer: 007	Hus løpenummer: 032		
2	FOTOARKIV-NUMMER	V	Filmnummer: 014	Bildenummer, laveste: 20	Bildenummer, høyeste: 32		
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	V	Sone: 6	Øst-vest i sonen: 5	Nord-sør: 012	Målestokk: 5	Bladnummer: 4
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	V	System: 5M - KARTV.	Akse/sone	Y = : 55 930	X = : 29 840	

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommune, navn: TRANØY	
6	TOPOGR.BETEGNELSE	V	Topogr. betegnelse, navn og nummer: SKARE 189	
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	V	Gardsnummer: 221 2237	Bruksnummer lav.: 082 høy.: Undernummer (feste- m.m.) lav.: høy.:
			Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)	
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN,	V	Dialektform: NESHEIM	Offisiell form: NESHEIM
10	DIALEKT/OFFISIELT			
11	EIENDOMMENS VEG /GATEADRESSE	X	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste: høy.

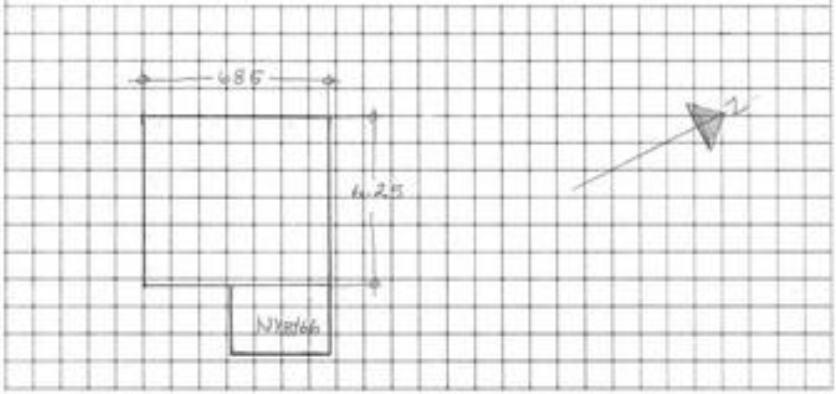
FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	V	Lokal betegnelse på huset: HUSET			Merknad: SIDEMANN IV
			Kode 1: 211	2	3	4
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211	2	3	4	Merknad
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdrivende	3. Tjenestemenn m.m.: 4	Merknad: SIDEMANN
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig hus frittst. ○ s.bygd ○	2. Del av anlegg frittst. ⊘ s.bygd ○		Merknad
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted: 1	3. Gardsanlegg	Merknad
			4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkelthus, spredt	

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	○	⊘	○	○	○	⊘	○	2/7-79	Sigurd Hjørstad
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	V	1. Grunnmur: 3	2. Pilarer, laftestein e. l.			Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJE UTNYTTING M. M.	V	1. Opplyft	2. Ganghøyde	3. Kryperom: 1	4. Åpen	Merknad
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	V	1. Tre: 5	2. Mur	3. Stein	4. Metall	5. Blandings	9. Annet	Merknad: (BLANK)
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	5. Sement: 5	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
21	TAKFORM		1. Saltak: 1	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglsten	5. Sementstein: 2	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
23	ANTALL ETASJER		1et ○	1½ ⊗	2et ○	2½ ○	3et ○	3½ ○	4et ○	4½ ○	5 o.m. ○	Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde: 685 cm	Bredde: 625 cm									
25	ANTALL SKORSTEINER	V	Skorsteiner: 1 stk.										Merknad
26	PLANFORM (fylles ikke ut)												Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)												Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	V	Tidskode: 1 8 4	Merknad: 1883							
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	V	Tidskode 1: 1 0 3	2	3	Merknad: 1960 - 70					
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad					
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad							
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand: 0	2. Beg. forfall	3. Fransk redet forfall	4. Ruin	Merknad				
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen: 0	2. Saner-plan	3. Regul-plan	4. Veg-plan	5. Byggepl. huset selv	6. Byggepl. andre hus	7. Vass-drags-plan	9. Annet	
34	EIERS/DRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet: 0	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting/salg til annen eiend.	4. Forfall/riving for godt					
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/ sikring: ⊗	2. Fredet etter lov ○	3. Sikret v/offentlig vedtak ○	4. Sikret v/offentlig erverv ○					

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	V	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja: ⊗	Nei: ○
37	V	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja: ○	Nei: ⊗
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? HOS KIER John Anskar Mortensen	Ja: ⊗	Nei: ○
39	V	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP: SAMVIRKE		
40	X	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	?	BYGGHERRE: MOSTER ELEN		
42	O	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER: NESHEIM EK ÅTT UT FRA ELLERSBAK EIENDOM. MOSTER ELEN VAR EN SLEKTNING - SØSTER - TANTE? TIL PERI COM EIDD ELLERSENI EIENDOM		

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

SKARE (Sted) 2/7-79 (Date) Sidsel Hellestad (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

Arendal 1/1-88 S.E. Nilsen

/

Signaler for kontrollfeltene:

V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " – " – usikker/mangelfull
O – " – ikke " – mangler
X – " – " – " – rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

037

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

AS Planbygg
Postboks 1819
4858 ARENDAL
Att. Karl Gulbrandsen

Dato: 23.05.2013
Vår ref: 2013/3494 - 4
Deres ref:
Arkivkode: 221/82
Saksbeh.: Atle Sørensen
Tlf.:

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Lindkloppveien 3 **Gnr/Bnr:** GNR/BNR

Tiltaket: Tilbygg til bolig

Tiltakshaver: Bjørn Rune Åsen
Ansvarlig søker: AS Planbygg

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:	Dok.ref:
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	18.04.13	19.04.13	
Attester		19.04.13	
Søknad om ansvarsrett, AS Planbygg	04.02.13	19.04.13	
Søknad om ansvarsrett, Rørleggerfirmaet Leif og Per Aanonsen	04.02.13	19.04.13	
Søknad om ansvarsrett, Thaule Bygg og Mur	10.04.13	19.04.13	
Gjennomføringsplan	18.03.13	19.04.13	
Situasjonsplan		19.04.13	
Tegninger		19.04.13	
Gjenpart og kvittering for nabovarsel	18.04.13	19.04.13	
Mail		21.05.13	

Ansvarlig søker:
Foretaket AS Planbygger sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen og avstandskravet til nabogrense i pbl § 29-4, for oppføring av tilbygg til bolig.

Kommunen gir tillatelse for oppføring av tilbygg til bolig som omsøkt.

Samtlige foretak innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett ihht byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 13.118,- Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:
Det søkes om tillatelse til tilbygg til enebolig. Boligen utvides 5 meter i lengderetning mot nordøst. I tillegg kommer det et mindre tilbygg mot sørøst. Tilbyggene får et bebygd areal (BYA) på 38,5 m^2 og et bruksareal (BRA) på 58,7 m^2.

Arealplanstatus:
Den aktuelle eiendommen ligger i uregulert området. Kommuneplanen avsetter området til bolig formål med hensynssone bevaring.

Nabomerknader:
Det er foretatt nabovarsling. Det er ikke kommet inn merknader.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Saken er oversendt Aust Agder fylkeskommune for eventuell uttalelse. Ved utløp av fire ukers fristen er det ikke kommet inn noen slik uttalelse. Kommunen tar dermed saken opp til behandling.

Dispensasjonssøknaden:

"Plankrav: Området er uregulert, men har elementer av bevaringsverdig bygningsmiljø, og er i kommuneplanen markert som hensynssone kulturmiljø (H570). Ved behandling av søknad om tiltak i hensynssone, kan kommunen etter vurdering kreve regulering. Dette når tiltaket vil svekke hensynet til bevaring av kulturmiljø i området.

Avstandskrav: Pbl § 29-4 Avstand til nabogrense.

Tiltaket: Utvidelsen er et lite reverserbart tilbygg i forlengelsen av bolig. Tiltaket vil ikke endre eller svekke intensjonen om bevaring av kulturmiljø i området Skare/Skarestrand. Avstand til nabogrense vil for hjørne mot nordvest bli 2,6 m. Naboareal er skråning ned til egen atkomstveg.

Begrunnelse: Tiltaker er nødvendig tiltrengte arealer. I en avveining av fordeler og ulemper fremstår det en klar fordelsovervekt for gjennomføring av tiltaket. Tiltaker og

familie kan bli boende på plassen, samtidig som boligen blir opprustet/vedlikeholdt. At gjennomføring skulle settes andre interesser til side er utenkelig."

Ansvarsfordeling:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
AS Planbygg	PRO / 1, uavhengig kontroll	Plassering av bygg. Prosjektere bygg med plantegninger for alle etasjer. Vise sluk og fall til sluk i våtrom. Vise nødvendige installasjoner. Prosjektere konstruksjonsstegninger som snitt av bæresystemer. Fasader prosjekteres med terrengprofil for eksisterende terreng. Visuell kontroll av membranarbeid, membraners tilpassing til sluk og plassering. Kontroll av dokumentasjon på samsvar mellom produkter brukt til tetting.
Rørleggerfirmaet Leif og Per Aanonsen	PRO / 1, UTF / 1	Fremføring av vann med utvendig stoppekran og avløp med utvendig stakekum skal planlegges, og inntegnes på tegninger. Oppstikk fra bunnledning skal også planlegges og inntegnes på tegninger. Rørleggerarbeid og montering.
Thaule Bygg og Mur	UTF / 1	Membranarbeid og fuktsikring, Utførte arbeider med tettemembraner skal kontrolleres. Det skal også kontrolleres høyde og plassering av sluk og overganger til tettemembran.

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for fundamenter i betong til stedlig fjell, tømrer og snekkerarbeider. Ansvarlig for byggearbeider skal også fungere som overordnet samordner/prosjektleder og styre andre involverte aktører.

Kommunens vurdering:

Dispensasjonsspørsmålet:

Det søkes som nevnt foran om dispensasjon fra plankravet knyttet til hensynssone bevaring og avstandskravet til nabogrense i pbl § 29-4.

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"…dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir*

vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."*

Hensynene bak kommuneplanens plankrav vil være at utformingen av aktuelle områder skal vurderes nærmere gjennom detaljplanlegging (reguleringsplan) slik at det kan skje en avveining av ulike kryssende interesser i en helhetlig vurdering. Det er da med tanke på å ivareta den bevaringsverdige bebyggelsen og området rundt.

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil vanskeliggjøre eventuell fremtidig regulering av området. Den aktuelle boligen ble totalrenovert på 60- tallet og fikk da sitt uttrykk helt endret. Omsøkte tilbygg er en utvidelse av boligens lengderetning i samme stil som dagens. Tilbygget vil således ikke bryte med den eksisterende bebyggelsen. Kommunen kan på denne bakgrunn ikke se at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det ligger således til rette for å dispensere fra plankravet i dette tilfellet.

Det er videre søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4, da det nye tilbygget får en minste avstand til nabogrense på 2,6 m. Naboeiendommen er en stor eiendom uten bebyggelse i nærheten av tiltakshavers bolig. Området hvor boligen kommer nærmest grensen er en skråning som leder ned til tilakshaver atkomstveg. Kommunen finner det dermed uproblematisk å innvilge dispensasjon fra pbl 29-4 for oppføring av tilbygg nærmere nabogrense enn 4 meter.

Utforming/tilpassing:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

Ansvar, kontroll, tiltaklasser m.v.:
Foretakene AS Planbygg og Rørleggerfirmaet Leif og Per Aanonsen innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder. Kommunen innvilger ansvarsrett på det grunnlag.

Foretaket Thaule Bygg og Mur må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om.

Foretaket har egenerklært nødvendig utdanning og praksis for å kunne innvilges lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelt ansvar.

Tiltakshaver har søkt personlig ansvarsrett. Ut fra opplysningene som er gitt, finner kommunen at dette samsvarer med bestemmelsen om personlig ansvarsrett gitt i *Forskrift om byggesak* (SAK) § 6-8.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Med hilsen

Atle Sørensen
Spesialkonsulent

Vedlegg:
Opplysningsskriv om klage

Kopi til:

Bjørn Rune Åsen	Lindkloppveien 3	4812	KONGSHAVN
Aust-Agder fylkeskommune	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL

Tilleggsopplysninger:

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Grunnbeløp 50-100 m2	1,000	7 150,00	7 150,00
Tillegg pr m2 over 50m2	8,000	66,00	528,00
Dispensasjon pbl § 29-4	1,000	3 500,00	3 500,00
Søknad om ansvarsrett, sentral godkj.	2,000	220,00	440,00
Søknad om ansvarsrett, lokal godkj.	1,000	800,00	800,00
Søknad om ansvarsrett, selvbygger	1,000	700,00	700,00
Sum gebyrer:			**13 118,00**

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal
postmottak@arendal.kommune.no

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klagefrist

Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere

- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

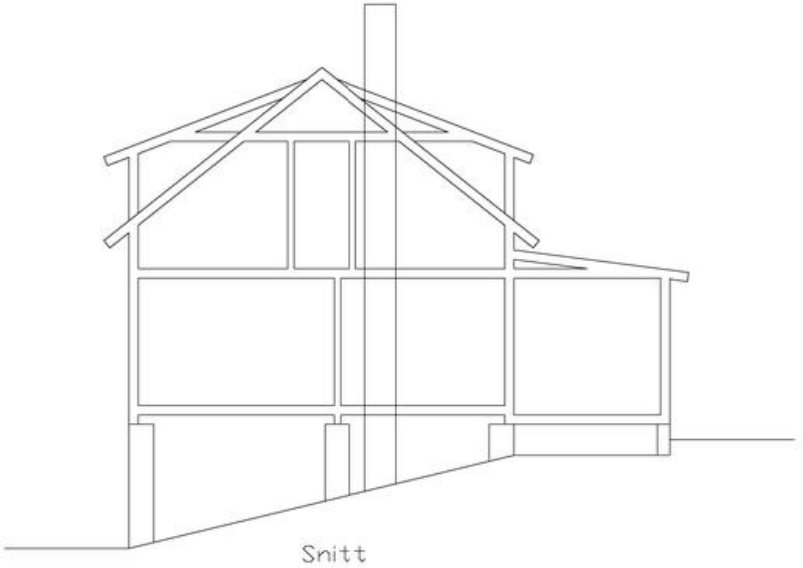
TEGNFORKLARING

Eks. Bygg

Tilbygg

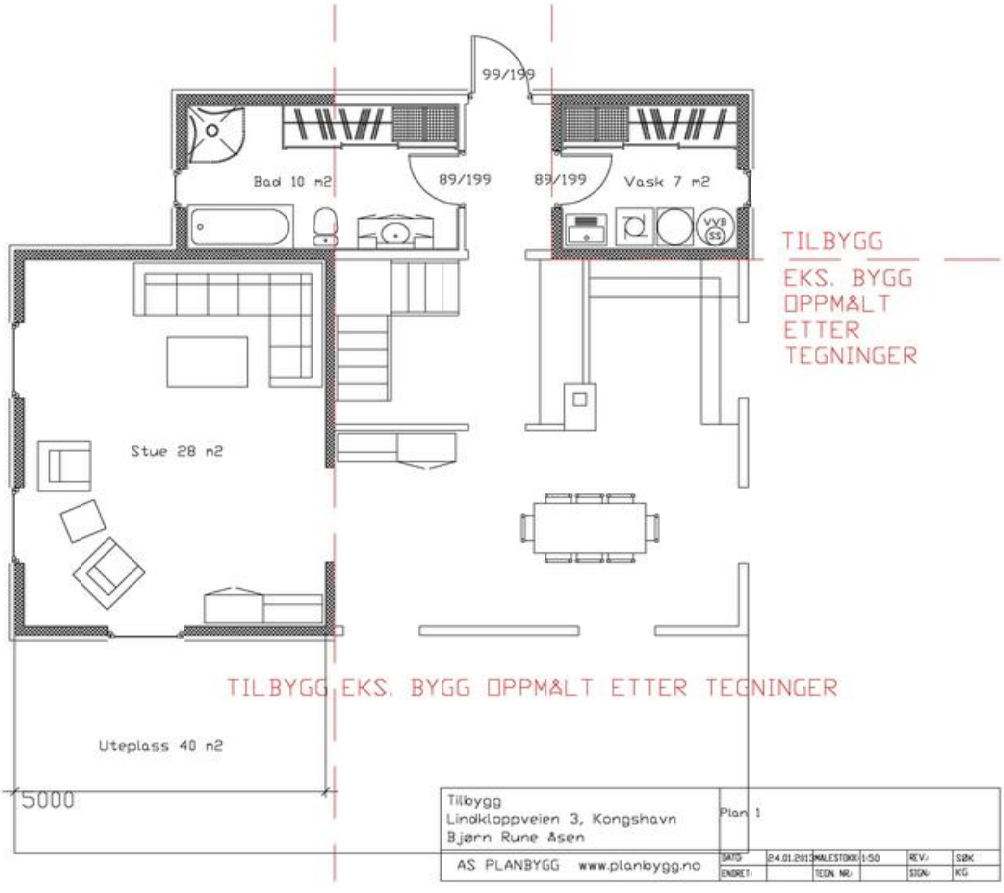


Tilbygg Lindklappveien 3, Arendal Bjørn Rune Åsen		Situasjonsplan Gnr 221 Bnr 82 Arendal kommune				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	23.01.13	MÅLESTOKK:	1:500	REV.:	SØK
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG

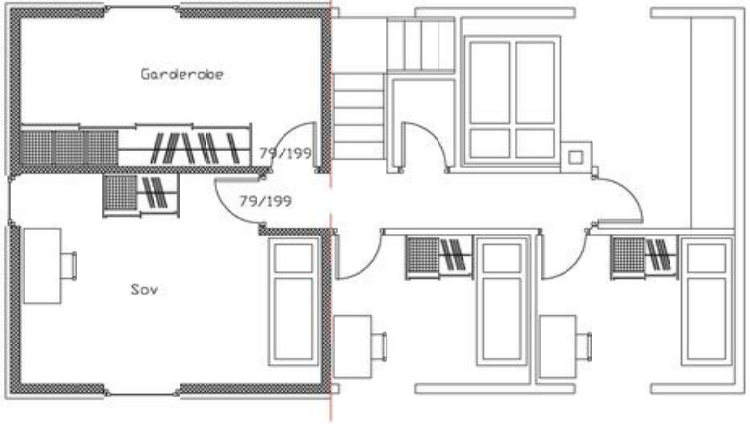


Snitt

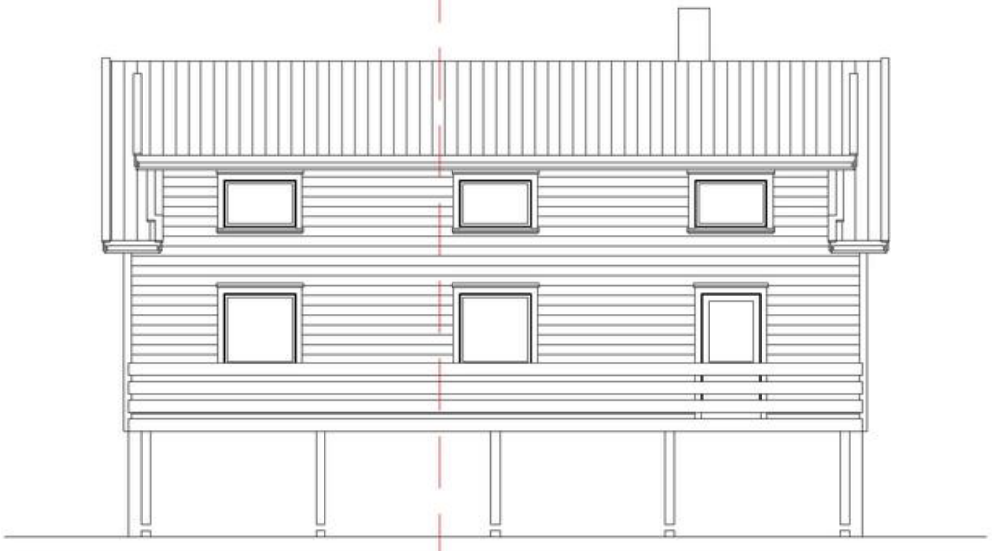
Tilbygg Lindklappveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen		Snitt				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG



Tilbygg Lindklappveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen		Plan 1				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK:
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG:



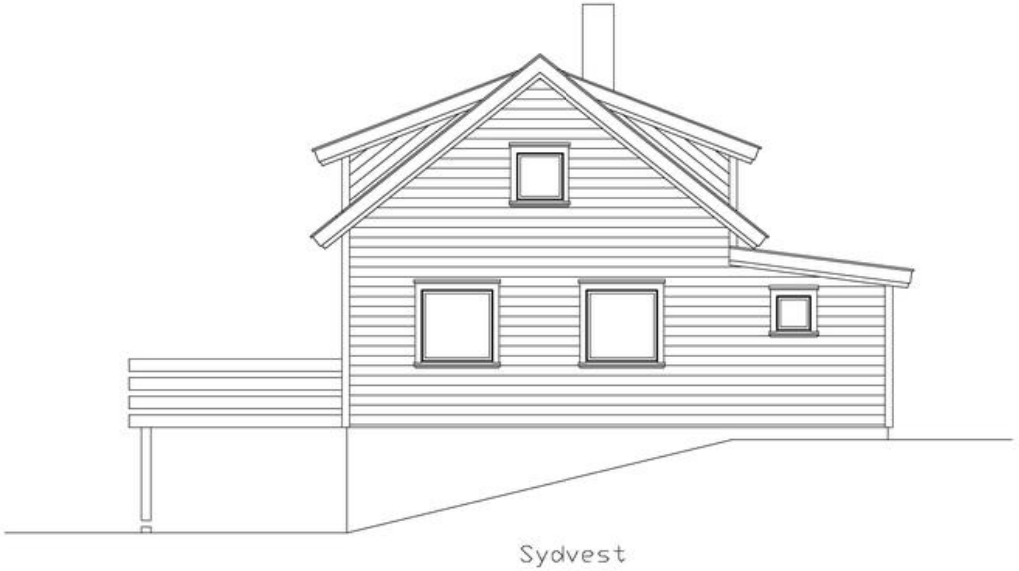
Tilbygg Lindklappveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen		Plan 2				
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK:
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG:



Nordvest

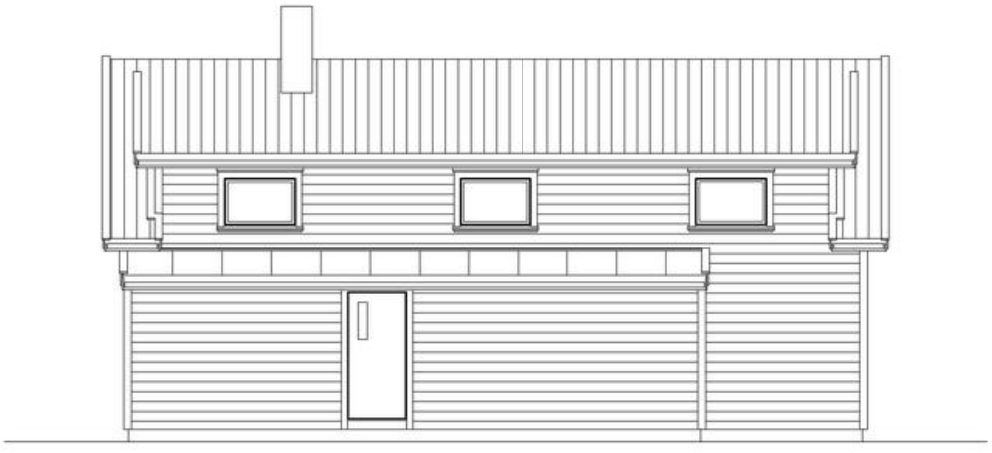
TILBYGG EKS. BYGG OPPMÅLT ETTER TEGNINGER

Tilbygg Lindkloppveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen	Fasader					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK:
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG:



Sydvest

Tilbygg Lindkloppveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen	Fasader					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK:
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN.:	KG:



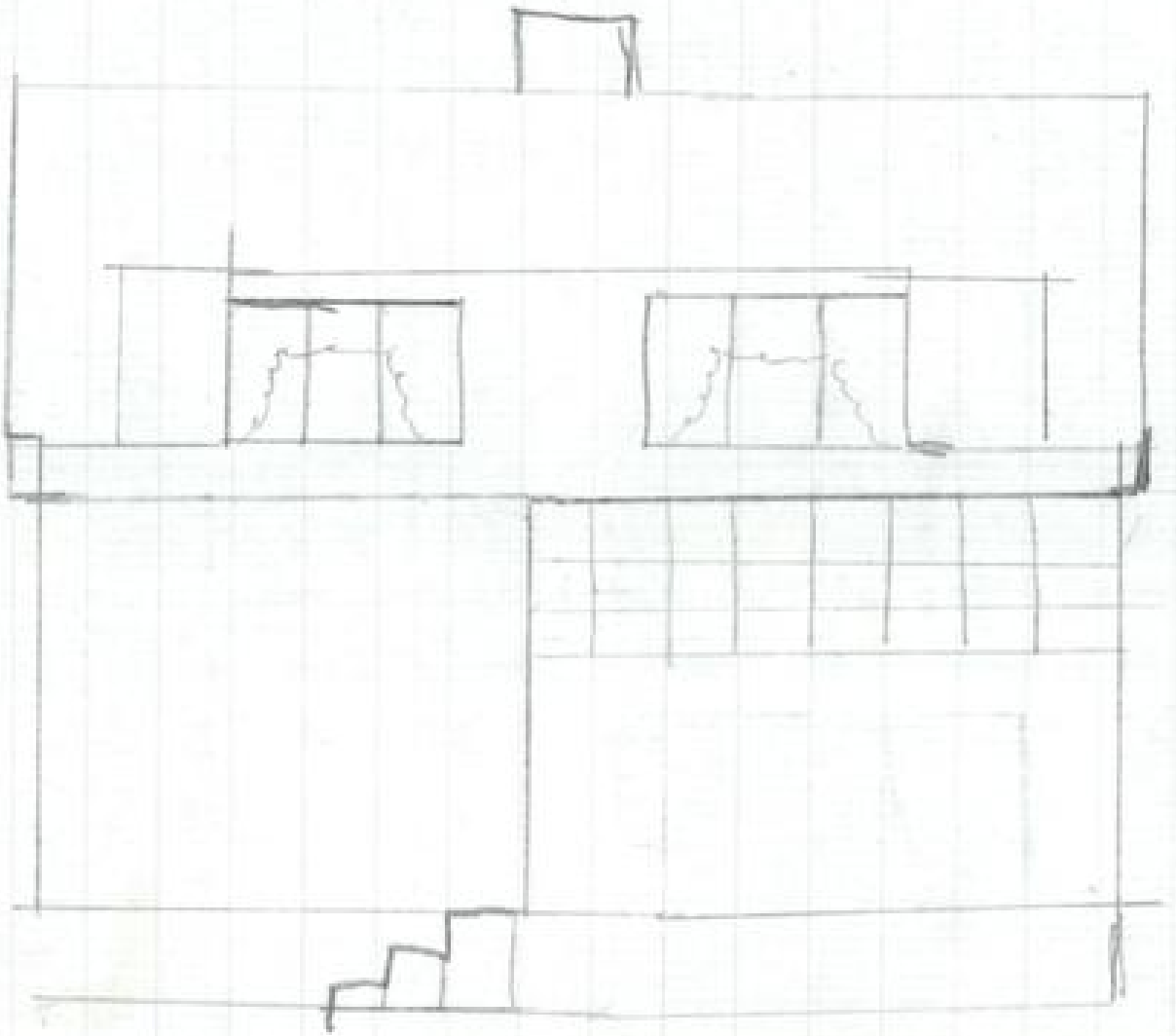
Sydøst

Tilbygg Lindklappveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen	Fasader					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN:	KG



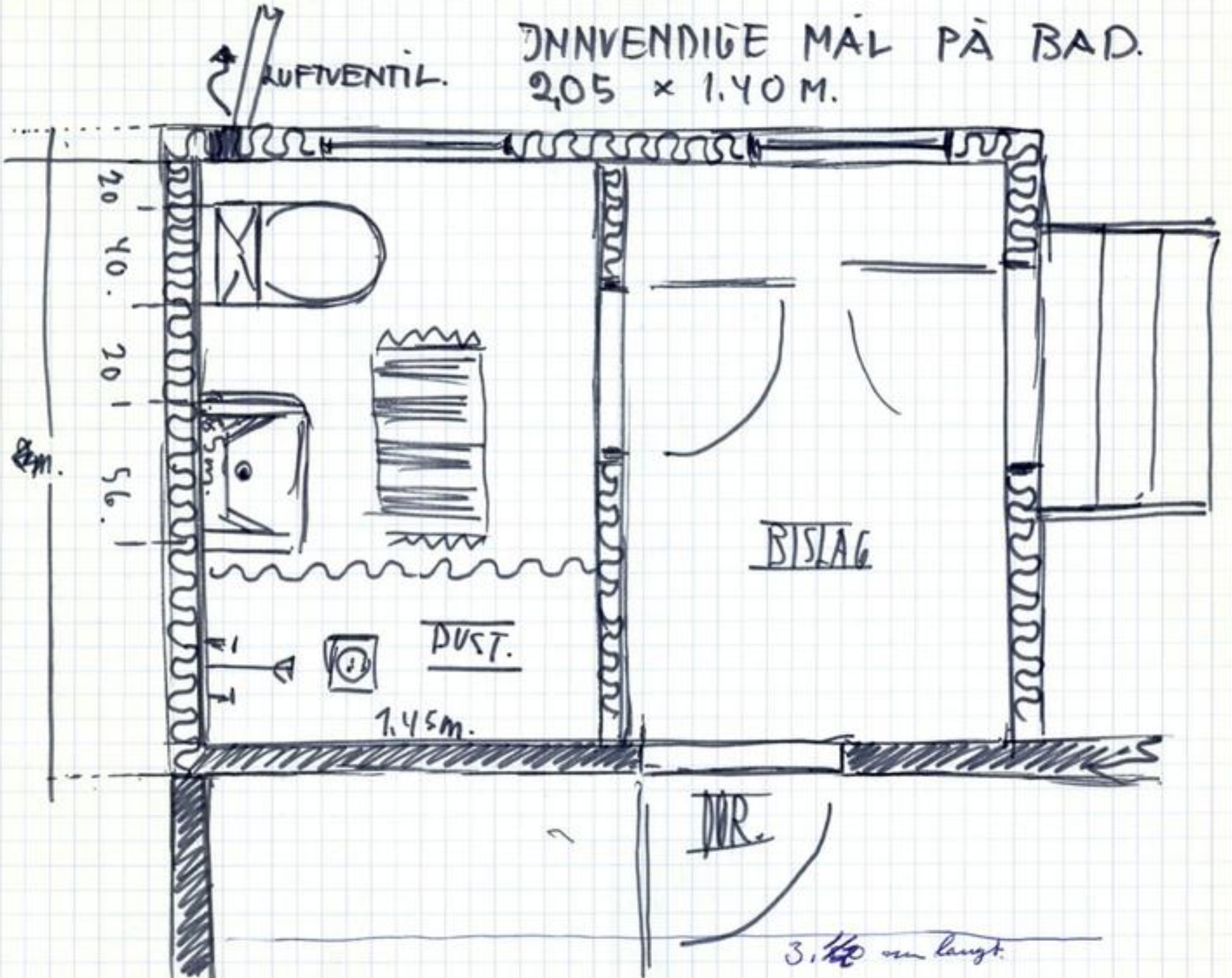
Nordøst

Tilbygg Lindklappveien 3, Kongshavn Bjørn Rune Åsen	Fasader					
AS PLANBYGG www.planbygg.no	DATO:	24.01.2013	MÅLESTOKK:	1:50	REV.:	SØK
	ENDRET:		TEGN. NR.:		SIGN:	KG



L 0 3 4 T / 35275997 Geomatix
221/82 Tegnin 120469 167090524

INNVENDIGE MÅL PÅ BAD.
2,05 × 1,40 M.



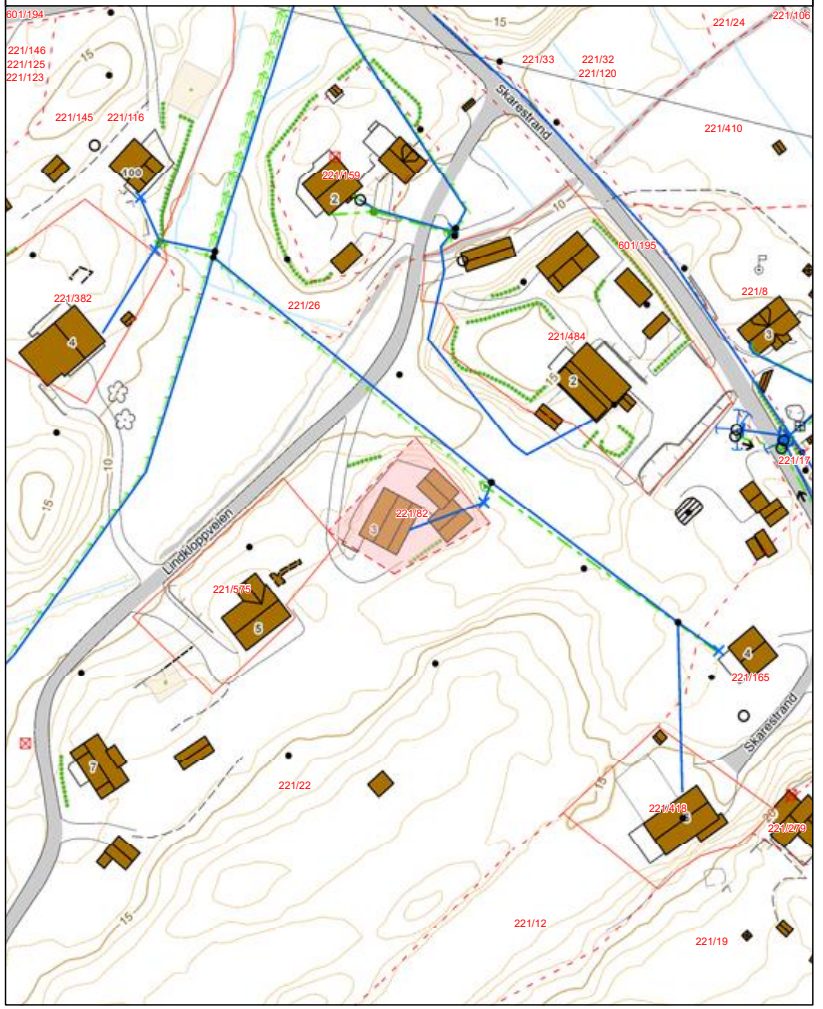
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 605 m□
Dato: 2025-09-17

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 4203-221/82/0

Bruksnavn	NESHEIM	Beregnet areal	605.5
Etablert dato	26.04.1923	Historisk oppgitt areal	352.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NINA INDSTRAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ODD ARNE INDSTRAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ODD ARNE INDSTRAND		SE - Eier registrert hos skattemyndigheten e	B - Bosatt		0/0
NINA INDSTRAND		SE - Eier registrert hos skattemyndigheten e	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	21.09.2012	21.09.2012	2012/5651	
AF - Annen forretningstype	21.09.2012	21.09.2012	2012/5651	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	26.04.1923			
SK - Skylddeling	26.04.1923			

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	07.03.1997	605.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167090516	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167090524	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300819516	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167090516: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	35.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	35.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1949	14.10.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	35.0	35.0	0.0

Bygning 167090524: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	148.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	148.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1883	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	148.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	90.0	0.0	90.0	0.0
H02	0	58.0	0.0	58.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167090524-1	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	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	28.0	0.0	28.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.05.2013	29.05.2013
TB - Tatt i bruk	01.01.2016	08.09.2016

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
167090524-2	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	8.0	0.0	8.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.05.2013	29.05.2013
TB - Tatt i bruk	01.01.2016	08.09.2016

Bygning 300819516: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	37.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	37.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		13.08.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	37.0	37.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lindkloppveien	3		4812 KONGSHAVN

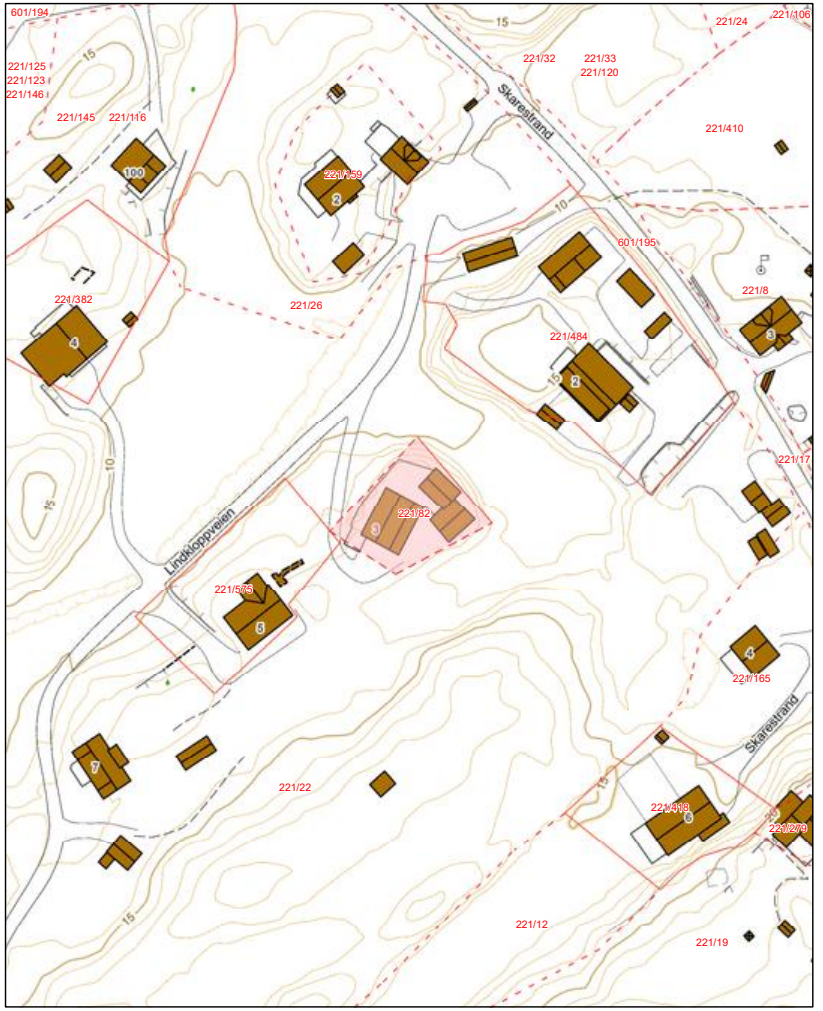
Oversiktskart

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 605 m□
Dato: 2025-09-17

N



Matrikkelkart

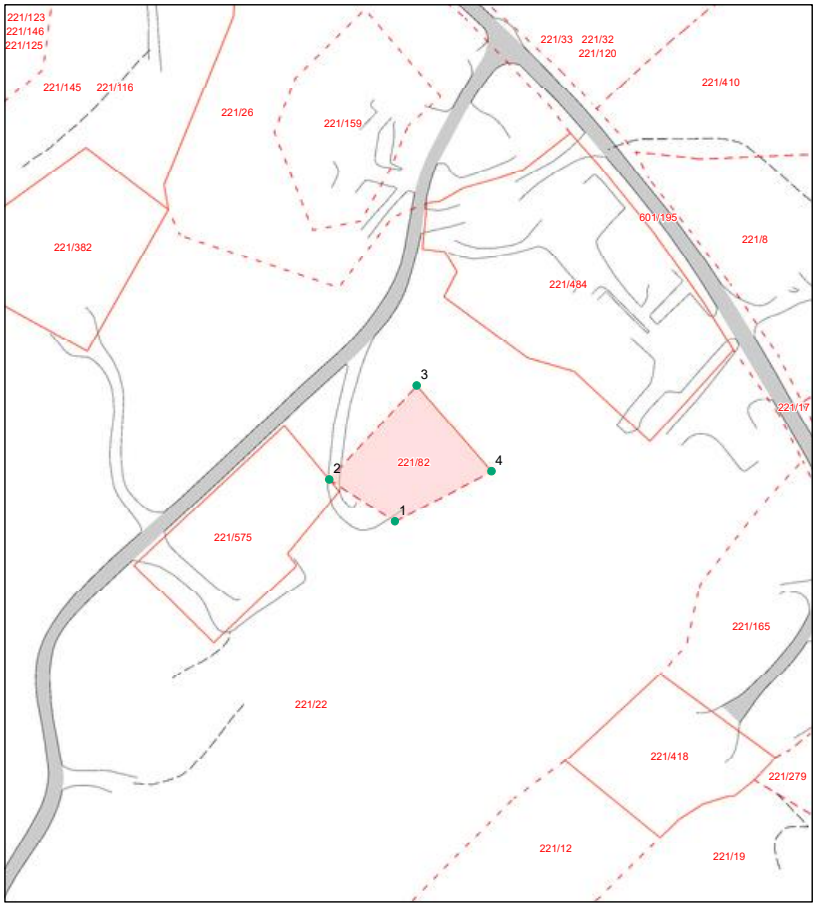
Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 605 m□
Dato: 2025-09-17

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 : 17.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6482599.7676	493977.685327	Ikke spesifisert	18.43	Umerket		Beregnet	100	0
2	6482609.66608	493962.182609	Ikke spesifisert	30.24	Umerket		Beregnet	10	0
3	6482631.74209	493982.789714	Fjell	26.8	Bolt		Totalstasjon	10	0
4	6482611.56296	494000.356442	Ikke spesifisert	25.59	Bolt		Totalstasjon	10	0

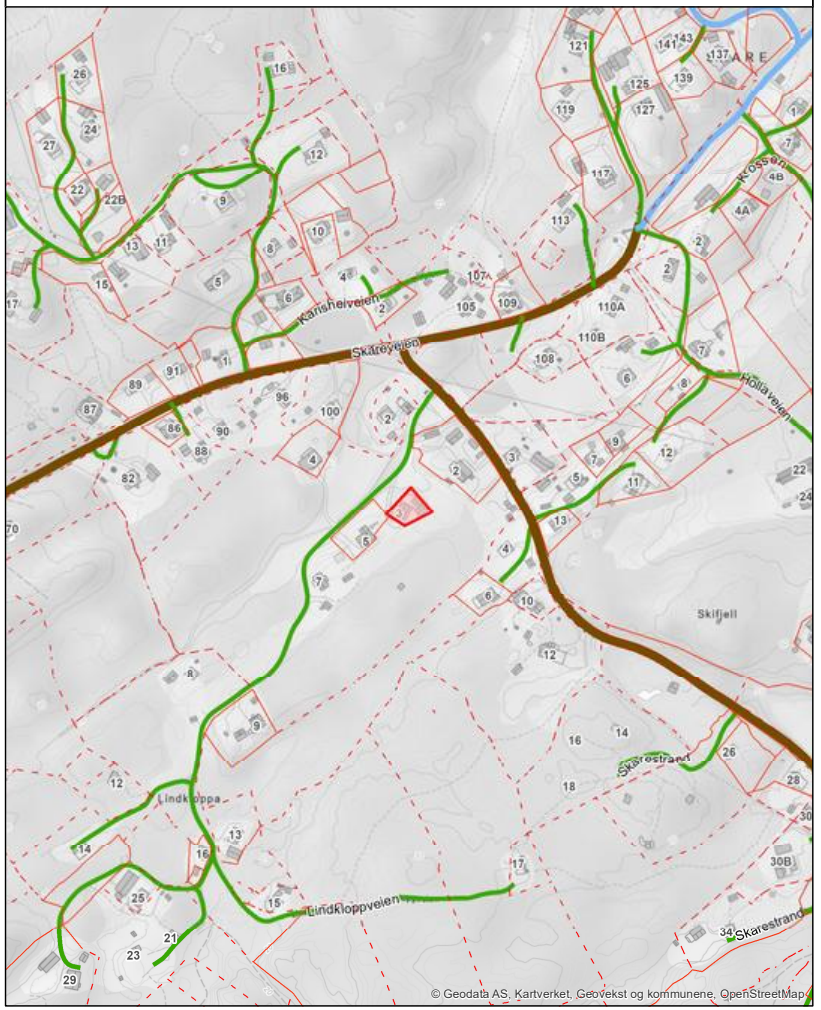
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 605 m□
Dato: 2025-09-17

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Kommunedelplan

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

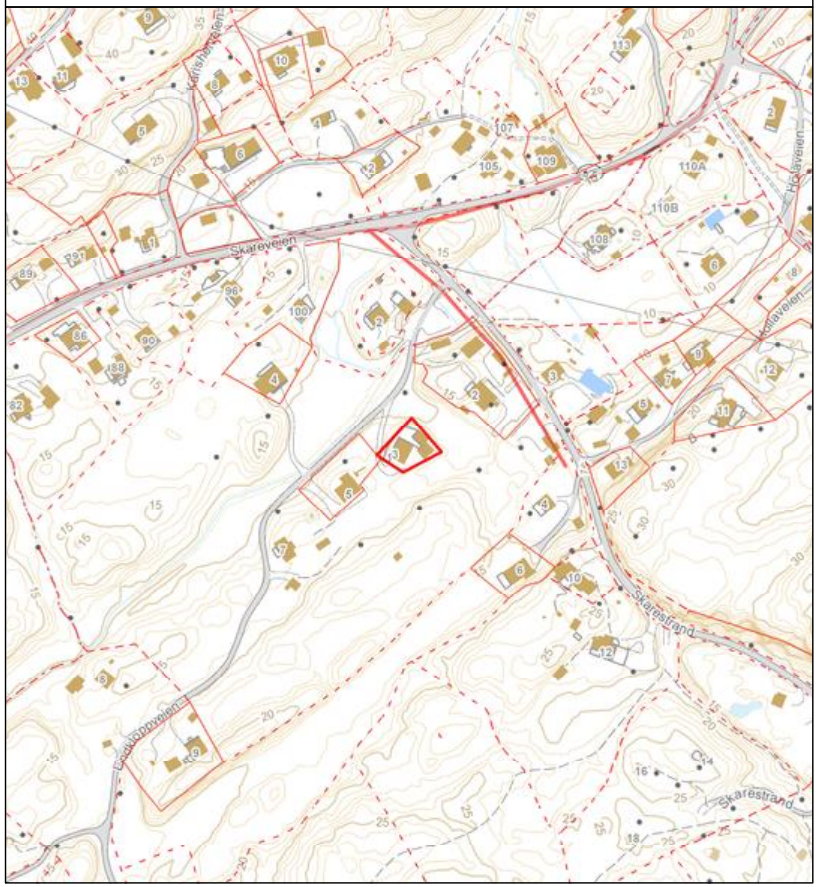
Formål:

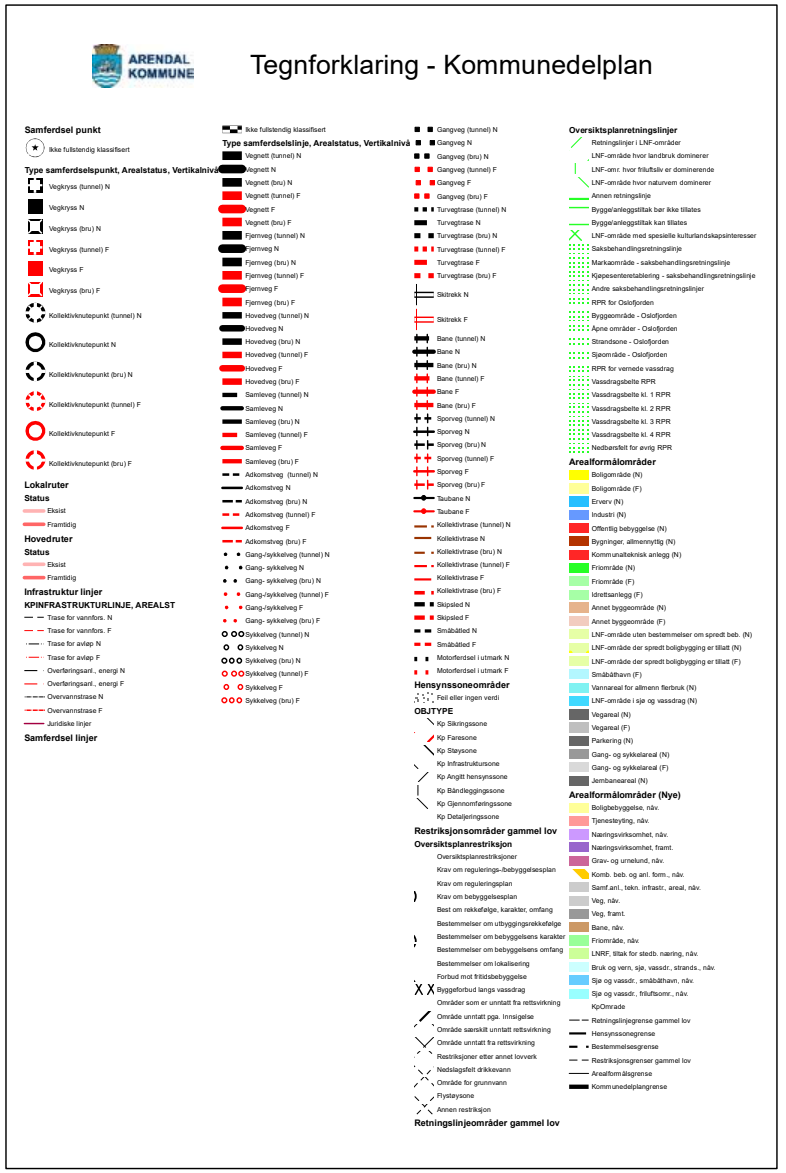
Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-17




ARENDAL KOMMUNE
Tegnforklaring - Kommunedelplan
Samferdsel punkt
Ikke fullstendig klassifisert
Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F
Lokalruter
Status
Eksist
Framtidig
Hovedruter
Status
Eksist
Framtidig
Infrastruktur linjer
KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer
Samferdsel linjer
Ikke fullstendig klassifisert
Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F
Hensynssoneområder
Feil eller ingen verdi
OBJTYPE
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp 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

Kommuneplan

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

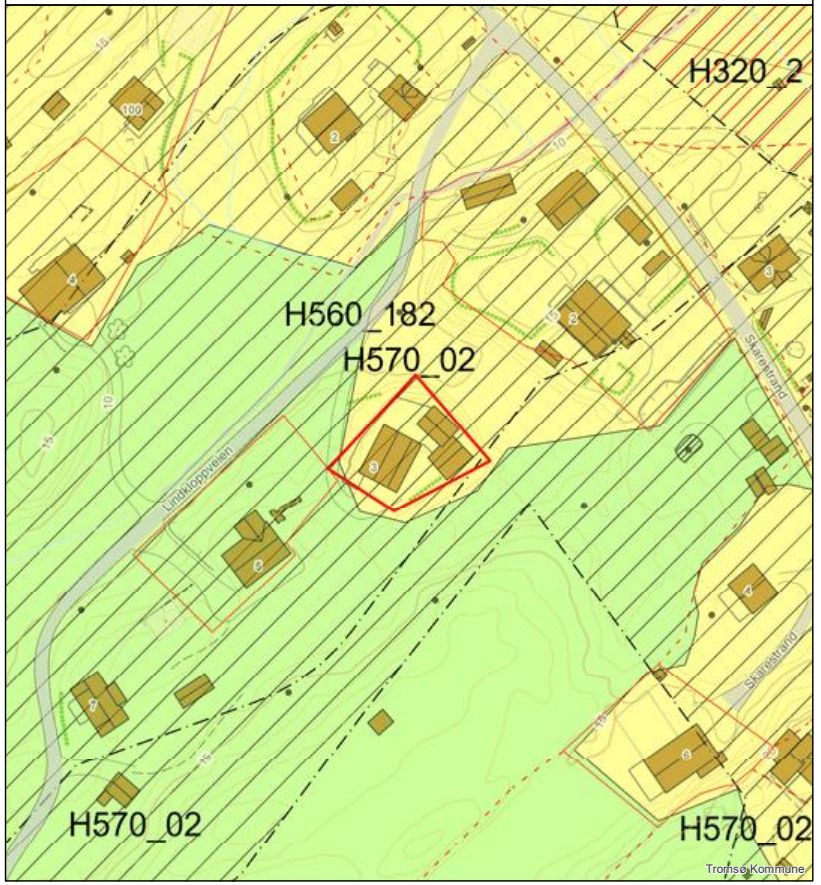
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-17

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

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

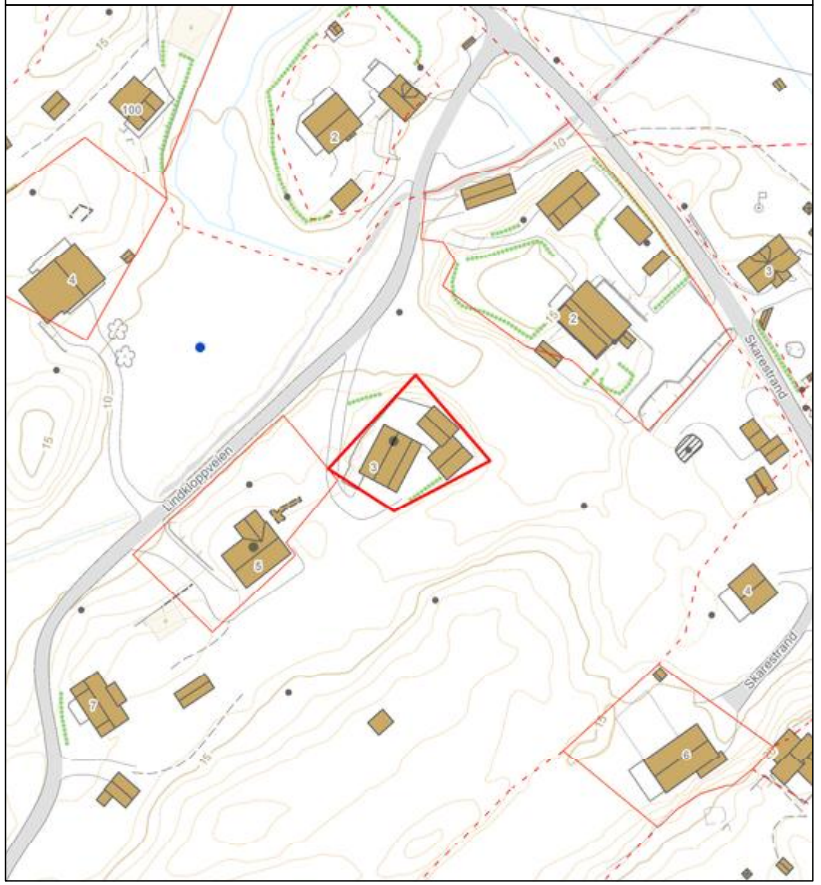
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-17

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 2011 - Kjøreveg

Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 605 m□
Dato: 2025-09-17

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

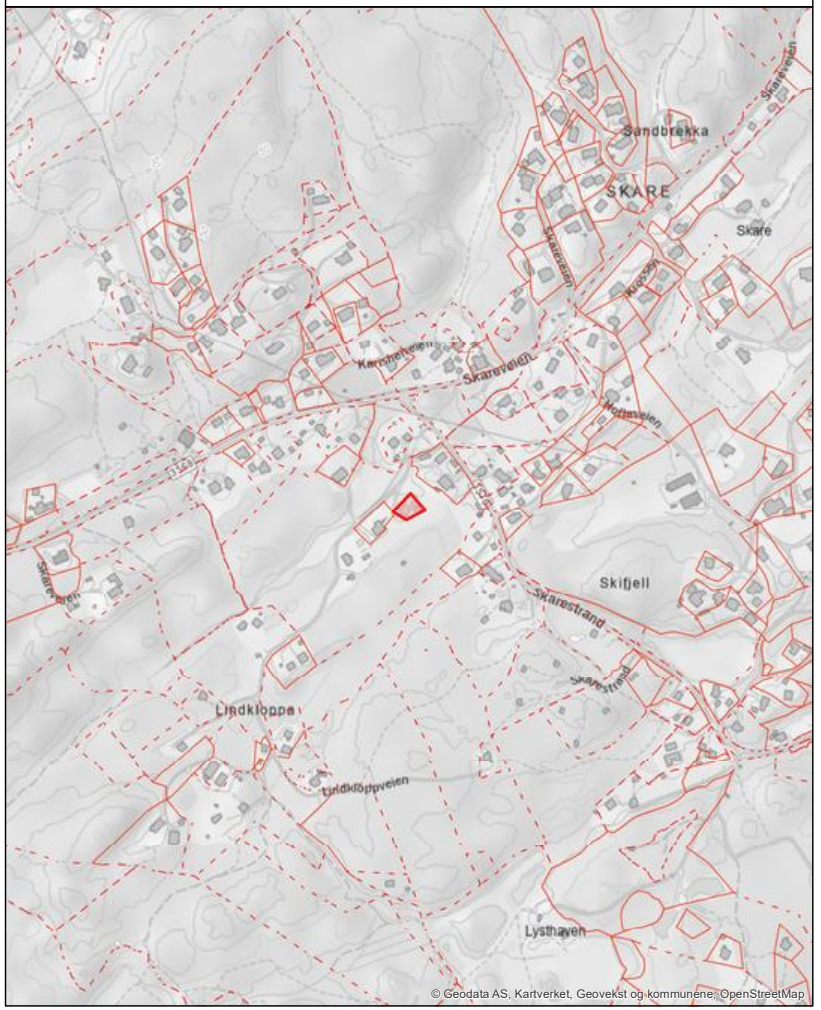
Adresse: Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN
Gnr/Bnr: 221/82/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-17

ARENDAL KOMMUNE

N

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



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

Utskriftsdato: 17.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lindkloppveien 3, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	7 226,60 kr
Sum	**7 226,60 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%	240 liter	24.09	1/1	0 %	5 781,00 kr
					Sum	**7 226,58 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/8967/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-18 09:23
Side 1 av 1

Doknr. 8967 Tinglyst 17.12.1991 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
17.12.91 08967
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

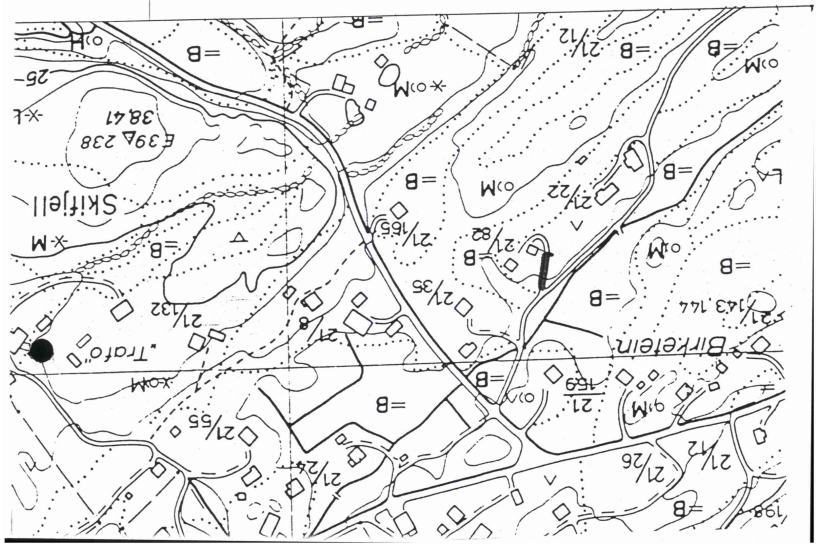
GJELDER OVERENSKOMST OM VEIRETT.

Det bekreftes herved at. John Mortensen g.nr. 21 br.nr 82.
er blitt tilkjent veirett over Kirsti Ellefsen eindom
g.nr. 21 br.nr 22-28
Avtalen er gjort følgende:Vist med rød merkepenn på medfølgende kart.Veien fra komunal vei opp til eindommens grense i 2meters bredde.Sløyfe på veien på sydsiden av huset,som vist på kartet gjelder ikke retten.Kunn det som er understreket på kartet.
Alt med vedrørende reperasjon og vedlikehold av veien besørges av g.nr 21 br.nr. 82.
Alle utgifter vedrørende å få tinglyst dette papiret,besørges av samme.
.

Eier av g.nr. 21 br.nr. 22-28 — Kirsti Ellefsen

Eier av g.nr 21 br.nr. 82 — John Mortensen

Denne avtalen kan Tinglyses. Skare den 12 desember 1991.



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.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

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

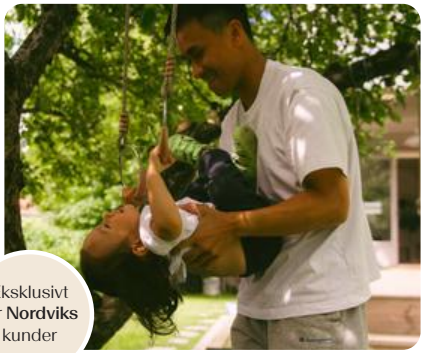
Kontakt

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: 39-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lindkloppveien 3 4812 KONGSHAVN

Betegnelse: Gnr 221, bnr 82 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