





Velkommen til

Stigerveien 22
4825 Arendal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stigerveien 22
4825 Arendal

Innholdsrik enebolig med garasje | Fin utsikt mot Hølen | Renovering |

Stor og innholdsrik enebolig hvor Klodeborg Varehandel hadde sitt utsalg fra 1.etasje frem til 1960-tallet. Eiendommen ble bygget om til ren bolig i 1972. Beliggende tilbaketrukket fra Rykeneveien i et høytliggende og grønt terreng, med flott utsikt mot Hølen. Kun ca 4 km fra sentrum med busstopp like ved. Turområdene rundt eiendommen gir rike muligheter for friluftsliv året rundt, med fine skogsstier i Åsbieskogen. Boligen strekker seg over 4 plan som åpner for mange muligheter. Eiendommen holder en eldre standard der siste hovedoppussing fant sted på 1990-tallet, og det foreligger et gjennomgående behov for modernisering og oppgradering.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
BRA/BRA-I		232/190 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 993 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1953
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Halfdan Meling
Eiendomsmegler MNEF

909 34 007
halfdan.meling@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 065 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 23 016 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen.
Kommunal eiendomsskatt: kr 5 832 pr. år for 2026
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Agder Renovasjon IKS og er ikke inkludert i det oppgitte beløpet. Da eiendommen selges for dødsbo er renovasjonen foreløpig stoppet på eiendommen og det foreligger ikke et fakturagrunnlag for 2026. Ny eier må sette igang igjen renovasjonen ved selv å kontakte Agder renovasjon.

Registerbetegnelse
Gnr. 434, bnr. 43 i Arendal kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 434, bnr. 94 i Arendal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 190 m2
BRA-e: 27 m2
BRA total: 217 m2

Kjeller
BRA-i: 15 m2.
BRA-e: 12 m2.

1. etasje
BRA-i: 68 m2.
BRA-e: 15 m2.
TBA: 40 m2.

2. etasje
BRA-i: 75 m2.
TBA: 19 m2.

3. etasje
BRA-i: 32 m2.

Bod:

BRA-e: 15 m2
BRA total: 15 m2

1. etasje
BRA-e: 15 m2.

Ikke målbare arealer
Loft: Ikke måleverdig areal (ALH) er 27 m².

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje. Forøvrig god oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er ca 993 m² på festet tomt. To parseller.

Festetid: Festetiden er 99 år ifølge festekontrakten. Bortfester opplyser at festetiden ikke på noe

tidspunkt har utløpt eller blitt forlenget.
Festekontrakt datert: 28.04.1953 og 1/7-1963
Årlig festeavgift: kr 1 380
Regulering av festeavgift: Neste regulering er i 2030. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen.

Festeavgiften ble sist regulert 24.11.2020, og neste reguleringsdato er 24.11.2030. Det er ikke foretatt engangsløft av festeavgiften etter 01.01.2002.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Bortfester opplyser at det ikke er fremmet krav om innløsning, og at bortfester ikke er interessert i innløsning. Innløsningskrav er oppgitt til 25 ganger gjeldende festeavgift iht. tomtefesteloven § 37.

Tomtebeskrivelse
Festetomt på ca 993 m² opplyst av Arendal kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Eiendomsgrensene er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Eiendommen består av to bruksnummer. Tomten er opparbeidet i skrånende terreng på fjellgrunn, med forstøtningsmur i naturstein, opparbeidede grøntarealer og beplantning, samt innkjøring og gårdsplass.

Byggeår
Ca. 1953

Innhold
Enebolig over fire plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, toalettrom, gang med trapp, stue, 1 soverom vaskerom/bad, gang, hobbyrom med utgang og to boder.
1. etasje BRA-e: Garasje på 15 m².
2. etasje BRA-i: Gang med adkomst til veranda og til loft, stue, 1 soverom og kjøkken.
Loft BRA-i: Gang, to soverom, bad, toalettrom og kott.
Kjeller BRA-i: To boder.
Kjeller BRA-e: Bod på 12 m².

Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 15 m².

Terrasse på 40 m² i 1. etasje og veranda på 19 m² i 2. etasje.

Standard
Stor enebolig med tilbaketrukket beliggenhet og stor tomt med utsikt mot Hølen. Boligen har garasjetilbygg, frittstående bod/anneks og utearealer med terrasse og veranda. Innvendig har boligen en innholdsrik planløsning over fire plan. Eiendommen holder en eldre standard der siste hovedoppussing fant sted på 1990-tallet, og det foreligger et gjennomgående behov for modernisering og oppgradering.

Entré:
Hovedinngangen har ytterdør i teak og leder inn til vindfang og gang med trappeløp som knytter etasjene sammen. Rommet har gulvbelegg og trepanel på veggene. Fra gangen er det åpen forbindelse inn mot stuen i første etasje, samt dør videre til toalettrom og øvrige rom i etasjen.

Stue 1. etasje:
Stuen i første etasje er utført med trepanel på veggene og teppe på gulv. Rommet har en åpen peis i teglsteinsarrangement. Peisen er en kombiovn med oljefyr som nå er koblet fra. I stuen ble det i 2021 montert en luft-til-luft varmepumpe. Adkomst til liten bod.

Toalettrom 1. etasje:
Rommet er utstyrt med toalett og eldre servant. Her er belegg på gulv, malte plater på veggene og himlingsplater i taket.

Soverom:
Rommet har panelte vegger, belegg på gulv og takessplater i himlingen. Fra dette rommet er det adkomst til vaskerom/bad, kjeller og hobbyrom

Vaskerom/bad:
Våtromsvinyl/perginol med synlige sveiseskjøter på gulv. Belegg i våtsonene og forørig malte plater på veggene, panel i taket. Rommet er utstyrt med dusj, opplegg for vaskemaskin, vaskekum og plastsluk. Det er ingen fast varmekilde i rommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Hobbyrom:
Praktisk rom med dør direkte ut på terreng. Belegg på gulv, plater og panel på vegger og panle i himling. Adkomst inn til bod.

Stue 2. etasje:
Stuen i andre etasje har vindusrekke med utsikt mot Hølen. Rommet har teppe på gulv, malte plater på veggene og er utstyrt med en vedovn tilknyttet mursteinspipe.

Veranda over garasjen:
Verandaen i andre etasje har betongdekke med rekkverk i tre og nås via dør fra gangen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning i hvitt fra 90-tallet med profilerte fronter og benkeplate i laminat, samt spiseplass ved vinduet. Hvite fliser over benkene. Integrerte hvitevarer, bortsett fra microovn. Det er montert komfyrvakt.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i andre etasje har gulvbelegg og malte plater på veggene. Her er stedbygde garderobeskap og servant med underskap på rommet.

Soverom loft:
Soverommet på loftet har teppe på gulv, tapet på veggene og malte flater under skråhimling.

Rom innredet som soverom loft:
Loftsrommet rett opp ved trappen er alltid brukt som soverom, men har for lite vindu iflg. tilstandsrapporten.

Bad:
Badet på loftet har vinylbelegg (perginol) på gulv med synlige sveiseskjøter, malte plater på veggene og malt innvendig tak under skråhimling. Rommet er innredet med servant med underskap og speil. Tidligere badekar er demontert, men blandebatteri er intakt. Her er plastsluk samt naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom loft:
Toalettrommet på loftet har et eldre wc og belegg på gulv samt malte plater på vegger og tak.

Overflater:
Gulv: Teppe og belegg.
Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Malte plater og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har lagringsplass fordelt på to boder i første etasje, kott på loftet samt boder i kjelleren. I tillegg er det en utvendig bod under balkong/terrasse, tilbygget garasje på 15 m² og en frittstående bod på 15 m² oppført i 1972.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Andre utvendige forhold | Vinduer og trevegger har omfattende råteskader og må utbedres.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Loft Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Loft Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Etasje 2 Kjøkken - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrennen på terrasse/bod er løsnet og henger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er observert noe råte på enkelte vinduer.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert sprekker i pipens murpuss. Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for liten og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning og utstyr er observert på våtrommet.

- Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

- Loft Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Loft Bad - Overflater gulv | Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Loft Bad - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning og sanitærutstyr er observert.

- Loft Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Etasje 2 Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har noe skader.

- Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging på veggene som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | Innredning og toalett er av eldre dato.

- Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Loft Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er observert oppsprekking, svelling og misfarging på vegger og tak, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Loft Toalettrom - Sanitærutstyr | Toalettet er gammelt og har tydelige tegn til høy bruksslitasje.

- Loft Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

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

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, åpninger er ikke i henhold til krav, og trappen har dårlig funksjonalitet da den er smal og bratt.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Balkonger og terrasser: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Ildsted: Ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet er for liten.

- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Beliggende i etablert boligområde på Klodeborg. Boligen ligger tilbaketrukket til fra Rykeneveien i et høytliggende og grønt terreng, med flott utsikt over nærområdet og mot Hølen. Nabolaget kjennetegnes av et trygt og veletablert bomiljø som i all hovedsak består av eneboliger, omgitt av frodig vegetasjon og med rolige rammer i selve boliggaten. Her bor du med en god kombinasjon av naturnære omgivelser og enkel tilgang til byens tilbud som ligger ca 4 km unna.

For barnefamilier er beliggenheten godt tilrettelagt i hverdagen. Flere barnehager finnes i nærområdet, hvor både Alvehetta Fus barnehage og Nidelvåsen barnehage ligger innenfor en kort gåtur fra boligen. Strømmen oppvekstsenter for 1. til 7. trinn nås til fots eller på sykkel, mens Asdal skole for 1. til 10. trinn og Arendal International School ligger en kort kjøretur unna. For eldre elever er det gode bussforbindelser til videregående skoler i Arendal.

Turområdene rundt eiendommen gir rike muligheter for friluftsliv året rundt, med fine skogsstier i Åsbieskogen og videre turterreng innover mot Stoa. Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Kiwi på Bjorbekk med tilhørende apotek og posttjenester, eller ved Maxis Senter med Coop Extra en kort biltur unna. For deg som benytter kollektivtransport, ligger bussholdeplass i nærheten av boligen med busslinjer mot sentrum. Med bil tar turen inn til Arendal sentrum ca 5 minutter, hvor du finner et rikt utvalg av spisesteder, butikker og kulturtilbud. Handelsområdet på Stoa nås like raskt med bil for ytterligere servicetilbud og storhandel.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur i betong. Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og pussede murfasader. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Bod:
Oppført i bindingsverk av tre med stående kledning. Tak i sperrekonstruksjon, tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen i den mottatte dokumentasjonen.

For oppføring av garasje som tilbygg til eneboligen samt endring av fasade foreligger det byggetillatelse datert 01.02.1972 (vedtak i bygningsrådet 28.01.1972, sak nr. 3/72). Garasjetilbygget oppgis oppført i 1972.

For oppføring av uthus («Ved og redskapsbu») på 15 m² foreligger det melding om mindre byggearbeid etter daværende pbl. § 86 a datert 10.12.1990. Øyestad kommune bekreftet i brev datert 19.12.1990 (ark.nr. 519 POD/WV) at bygningsmyndighetene ikke hadde innvendinger til det planlagte tiltaket. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

De tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Det er registrert en terrasse i 1. etasje på ca. 40 m² samt en utvendig bod under balkong/terrasse. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse tiltakene i det oversendte materialet.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2021 og vedovn tilknyttet mursteinspipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 07.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg. Gjeldende reguleringsplan er Vrengen (plan-ID 1609r2), vedtatt 29.10.1987.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) (plan-ID 42032022-8), med ikrafttredelse 27.04.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt § 7.

Eiendommen berøres av hensynssone H570_01 (bevaring kulturmiljø) i kommuneplanen.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærområdet.

Kopi av kart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 928 652 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 714 608 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Aasta Løvdal Tønnessen sitt bo ved arvinger

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

4203/434/43:
21.05.1953 - Dokumentnr: 1229 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 35
Pant for forfalt festeavgift

Grunnseddel datert 29.04.1953 hvor grunneier bortfester en parsell (bnr. 43, «Solheim») til fester på følgende vilkår:
- Festetid: 99 år.
- Festeavgift: Årlig avgift på kr 35,- svares til grunneier eller senere eiere av gnr. 434 bnr. 3, med forfall 1. mai hvert år.
- Innfestingspenger: Det svares kr 35,- i innfestningspenger for hver ny eier.
- Sikkerhet/pantsettelse: Tomten, påstående bygninger samt assuransesum hefter med første prioritet som sikkerhet for betaling av leien og innfestningspengene.

21.05.1953 - Dokumentnr: 1229 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 35
Pant for forfalt festeavgift

02.03.1953 - Dokumentnr: 528 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4203 Gnr: 434 Bnr: 3

4203/434/94:
05.09.1963 - Dokumentnr: 2755 - Bestemmelse om gjerde

05.09.1963 - Dokumentnr: 2755 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 65
Pant for forfalt festeavgift

05.09.1963 - Dokumentnr: 2755 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig avgift NOK 65
Pant for forfalt festeavgift

29.08.1963 - Dokumentnr: 2679 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 4203 Gnr: 434 Bnr: 3

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 49 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 17.900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Visningshonorar per visning, kr 1 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglysingsgebyr, hjemmelserklæring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 000
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7 000

Totalt, kr 106 150

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Yono AS, v/Yngve Ottervig den 06.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar

hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

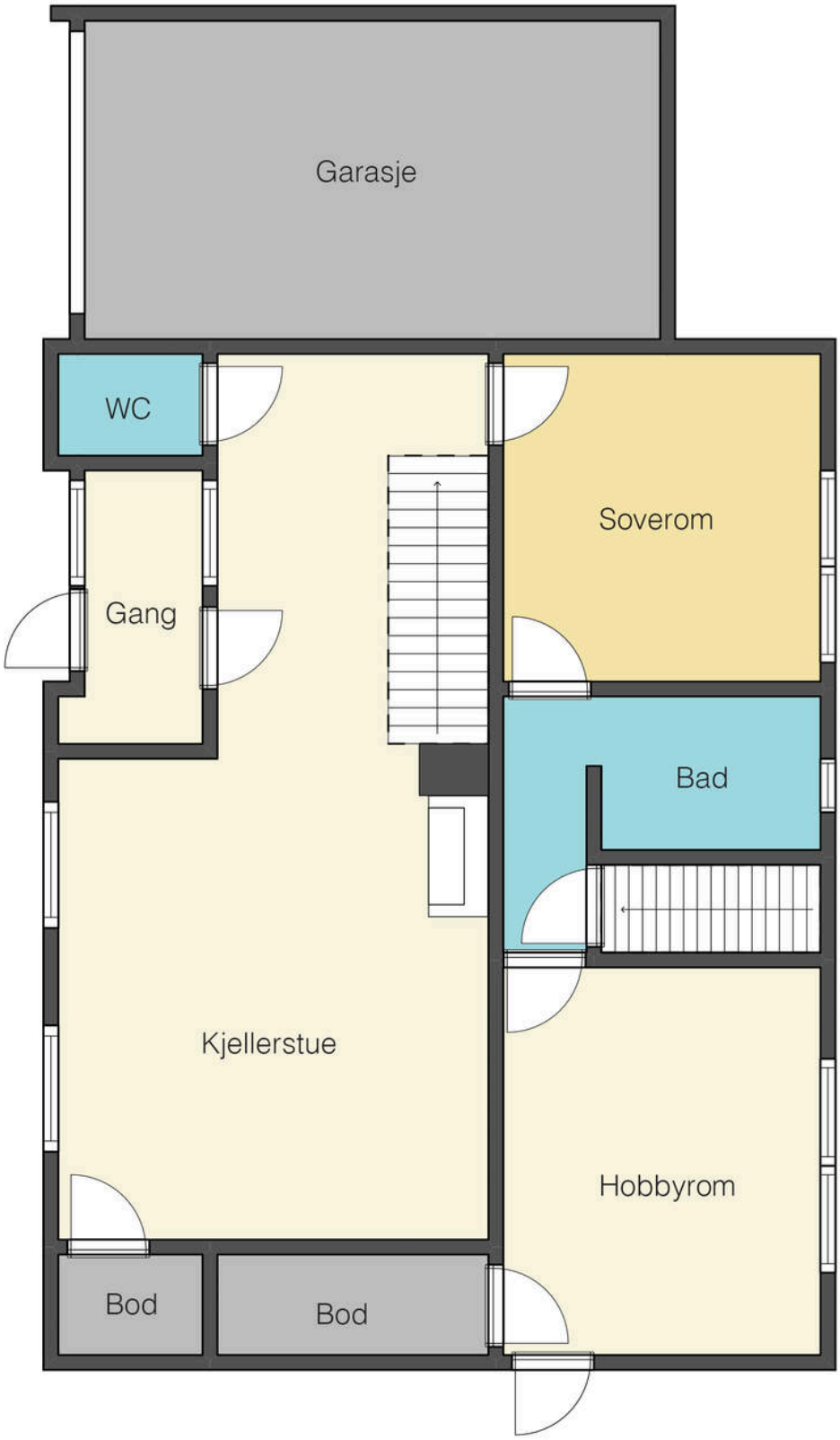
Ansvarlig megler
Halfdan Meling
Avdelingsleder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 909 34 007
E-post: halfdan.meling@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





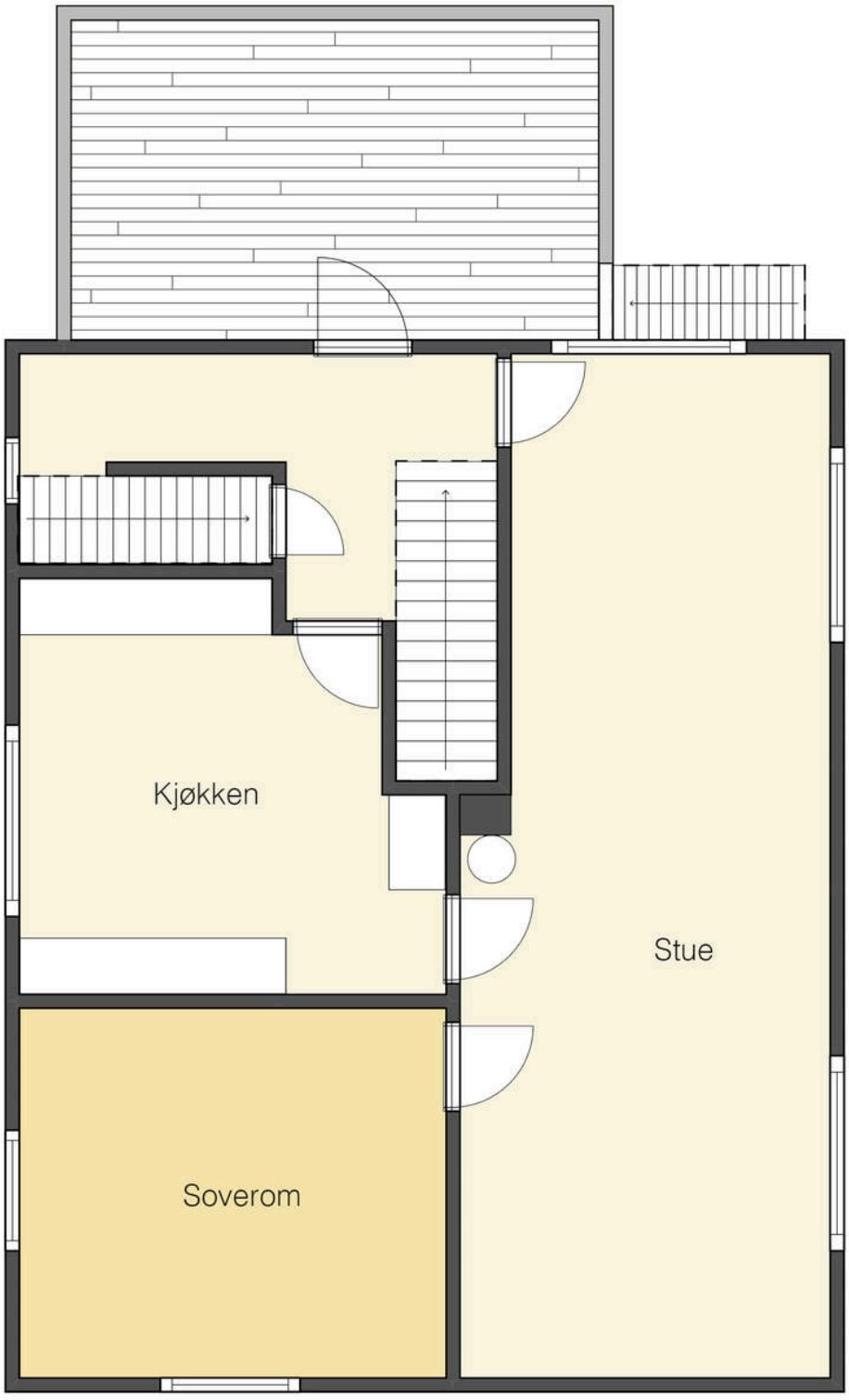












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.











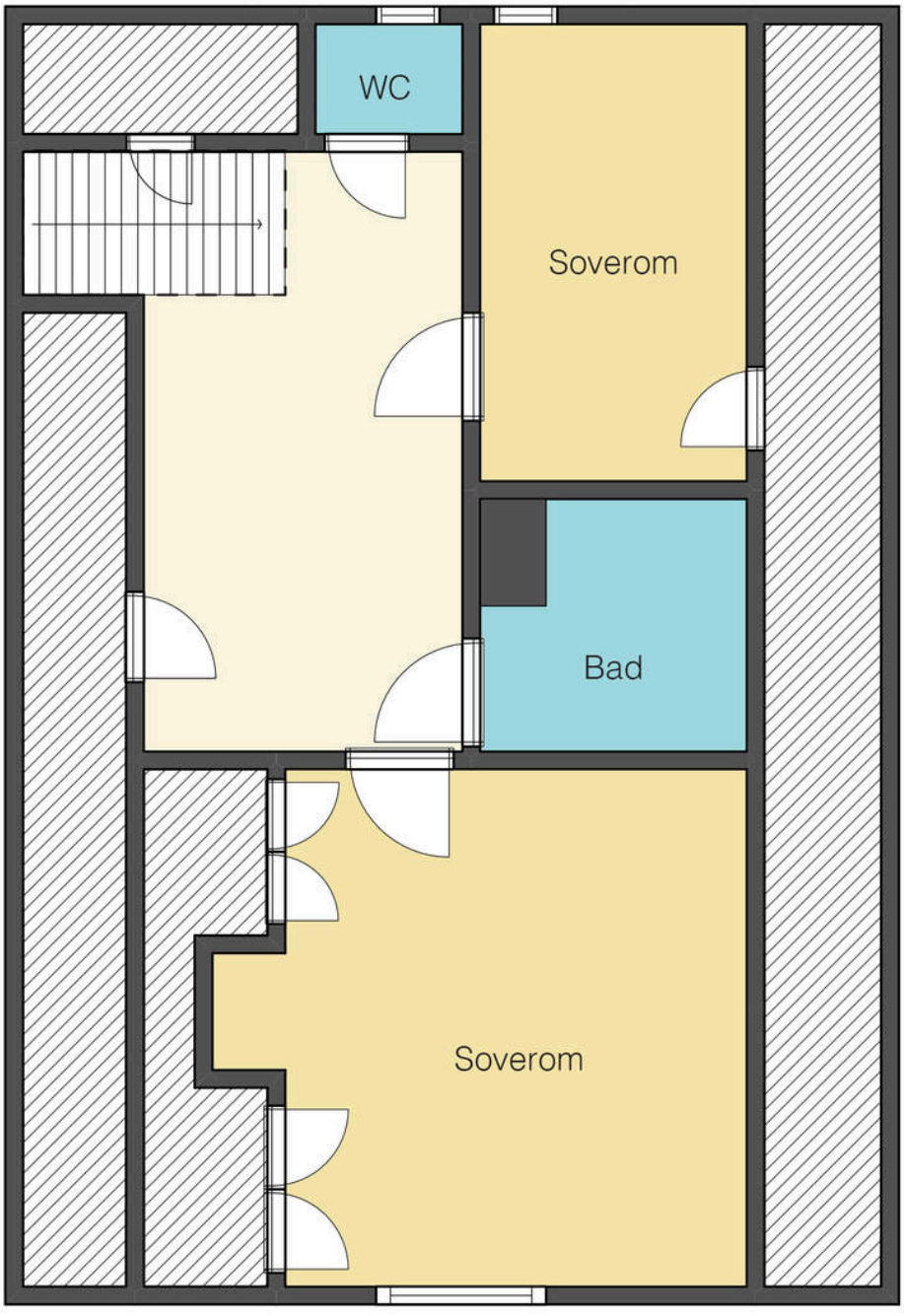












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



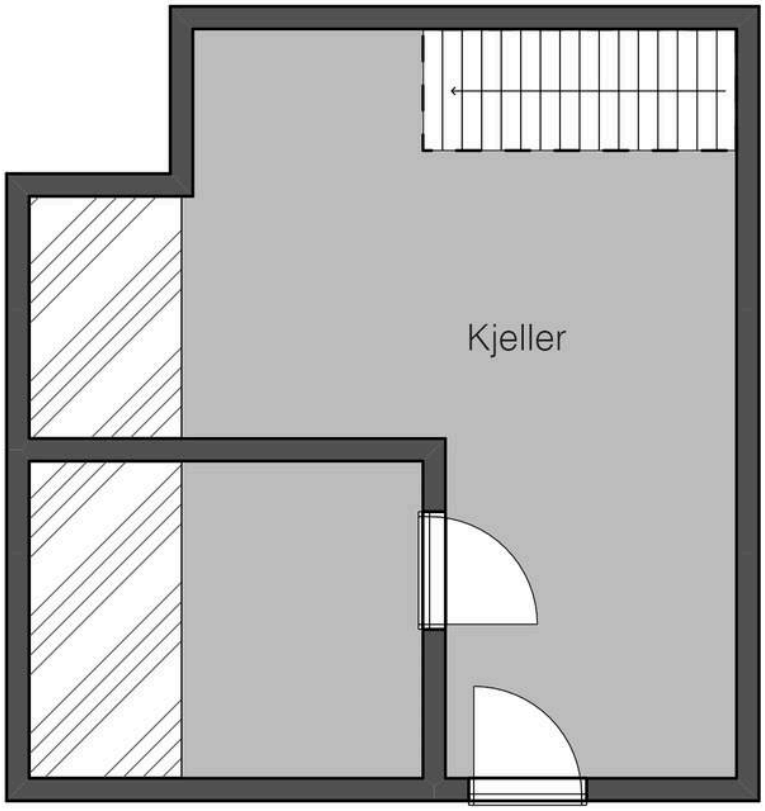












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













STIGERVEIEN 22

Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalebakken	Linje 102, 120	**2 min** 0.1 km
Bråstad stasjon	Linje R50	**8 min** 6 km
Kristiansand Kjevik		**48 min**

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	137 elever, 8 klasser	**21 min** 1.8 km
Asdal skole (1-10 kl.)	464 elever, 23 klasser	**5 min** 2.9 km
Arendal International School (Ais) (1-10 ...	211 elever, 10 klasser	**7 min** 3.4 km
Arendal videregående skole	880 elever, 30 klasser	**10 min** 4.1 km
Arendal vgs - Mølleheia		**11 min**

> «Stille og fredelig med kort vei til Stoa , Åsbieskogen og sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

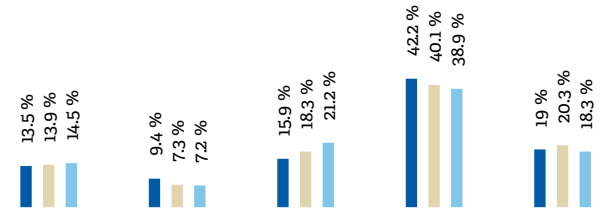
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år)	57 barn	**11 min** 0.9 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år)	28 barn	**11 min** 1 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år)	38 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjorbekk	PostNord	**18 min** 1.6 km
Coop Extra Maxis		**6 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

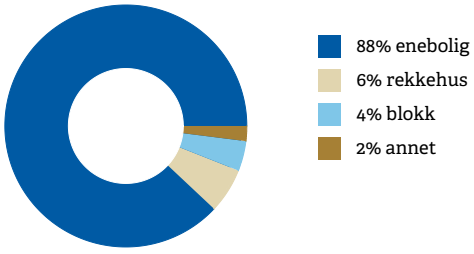
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
Bieveien balløkke/skileik Ballspill	**12 min** 0.8 km
Medvind Trening	**9 min**
Friskis & Svettis Arendal	**8 min**

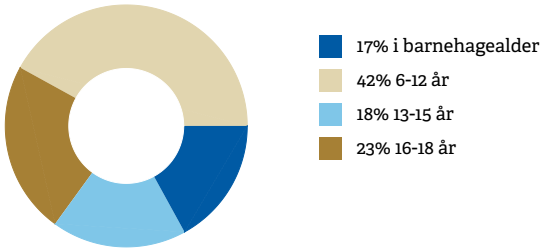
BOLIGMASSE



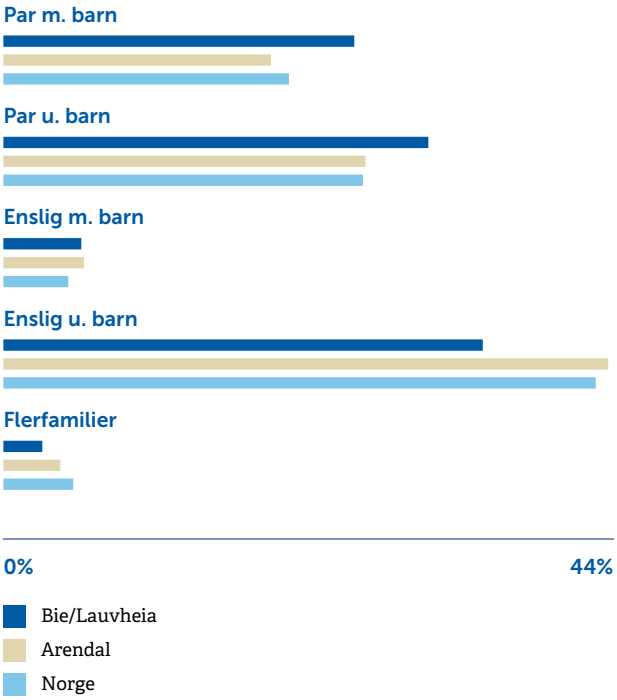
VARER/TJENESTER

Maxis Senter	**6 min**
Apotek 1 Bjorbekk	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

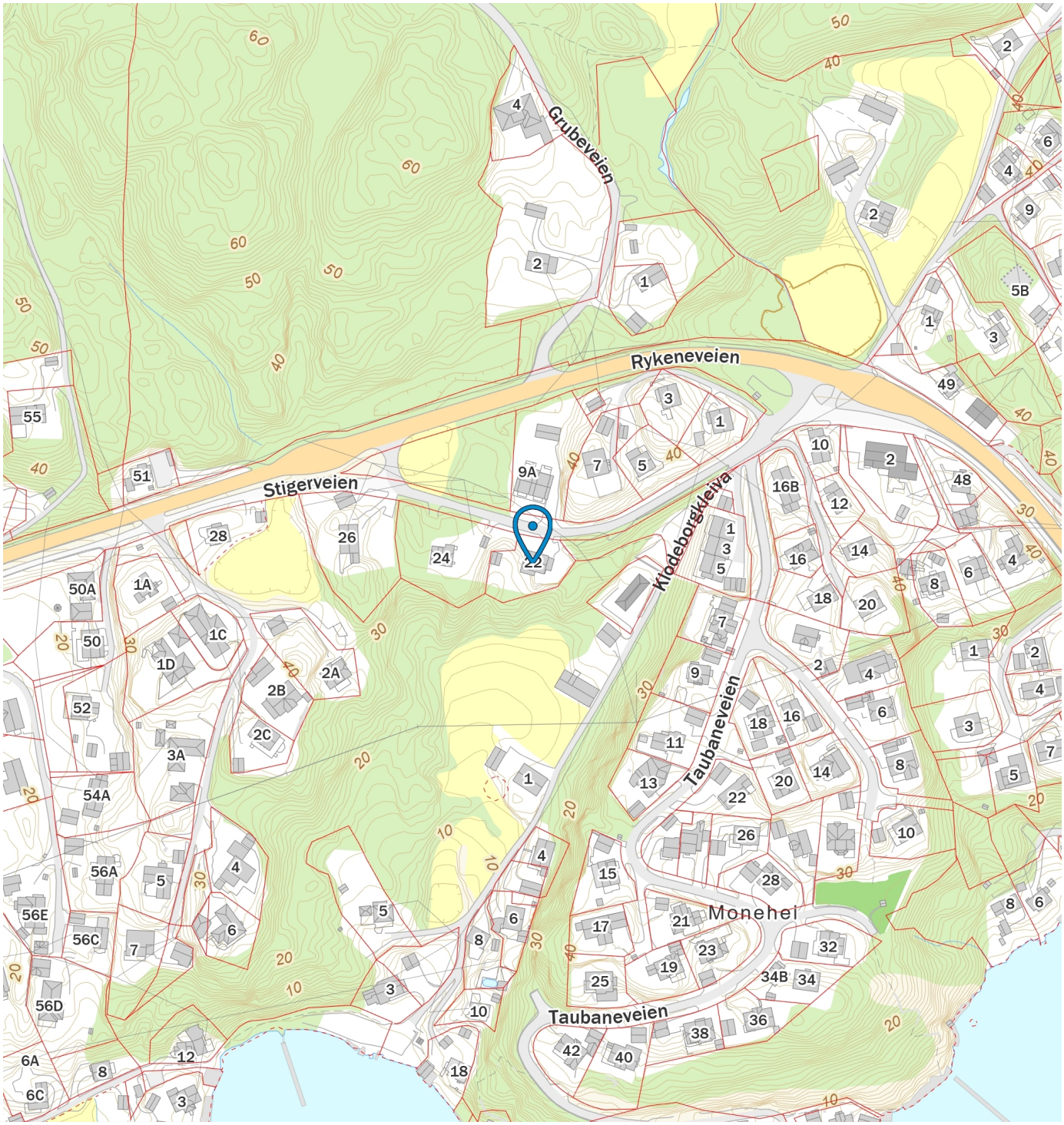


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Enebolig
Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 434, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 190 m²



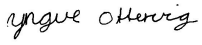
Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21147-1771 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ4794

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

YoNo AS

Rapportansvarlig



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

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

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

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

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
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.
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og pussede murfasader.
Vinduene er malte og har 1-lags og 2-lags glass.
Hovedytterdør er i teak, balkongdør er malt og i tre, kjellerdør er enkel og i tre, og garasjeporten er i treverk. Dørene har 1-lags og 2-lags glass.
Det er balkonger utført i betong, og tre rekkverk
Utvendig trapp i tre og utvendig trapp i betong.
Utvendig bod undet balkong/terrasse utført i betong og tre

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er teppe og belegg.
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og murt forblending.
Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. grunnet alle vegger er av betong.
Innvendig trapp er en tretrapp.
Innvendige dører er fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har gulv med vinylbelegg, ingen varmekilde og fall mot sluk på 35 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Våtrommet er utstyrt med dusj, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, og måleresultatet er 20.

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med fall mot sluk på 30 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusj.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kott.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Etasje › Toalettrom
Det er gulvelegg, malte plater på veggene og himljngsplater i taket.
Inneholder toalett og servant.
Kun ventil

Toalettrom › Loft › Toalettrom
Belegg på gulv, malte plater på vegger og tak.
Inneholder toalett
Kun ventil

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av støpejern, oppført før 1990.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Fuktsikring og opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er av betong.
Det er natursteinsmur.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Hus tegninger så foreligger ikke de originale tegningene. Men det foreligger ombyggings tegninger fra 1972. I etasjen var tidligere butikk og fasaden og 1.et. ble endret i 1972. Videre så ble garasjen tilbygget.

Bod

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

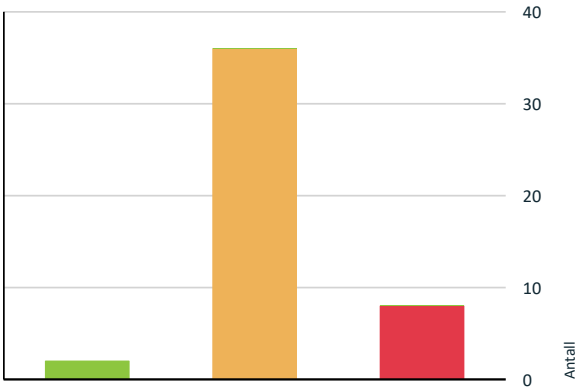
Kontrollert.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Sammendrag av boligens tilstand

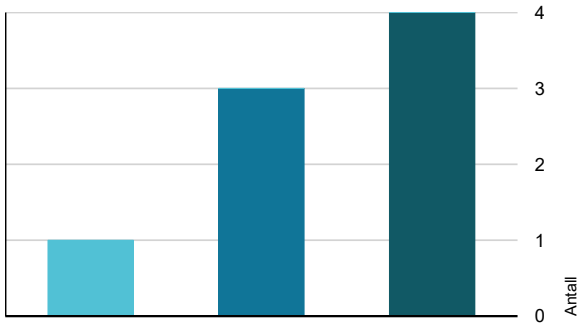
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for liten og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Bygget på garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.
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 påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrennen på terrasse/bod er løsnet og henger. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for vannskader på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Takrennen på terrasse/bod bør festes og sikres forsvarlig for å gjenopprette funksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for vannskader på underliggende konstruksjoner.

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Pipe hatt ruster og trenger vedlikehold



Gesims har tegn på fuktskade



Takrennen på terrasse/bod er løsnet og henger

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

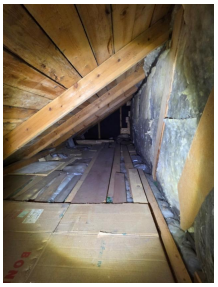
Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

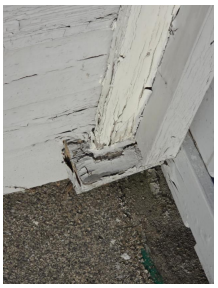
Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres
- Skaden må utbedres
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 1-lags og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er observert noe råte på enkelte vinduer. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skade og forringelse av vinduenes funksjon.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av vinduer med råteskader for å hindre videre skade og forringelse av vinduenes funksjon.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for utskifting av vinduene på et senere tidspunkt.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er i teak, balkongdør er malt og i tre, kjellerdør er enkel og i tre, og garasjeporten er i treverk. Dørene har 1-lags og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkonger utført i betong, og tre rekkverk

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre og utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendig bod undet balkong/terrasse utført i betong og tre

Vurdering av avvik:
• Vinduer og trevegger har omfattende råteskader og må utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer og trevegger med råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for boden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er teppe og belegg.

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

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

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med trepanel, malte plater og murt forblending. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Det er registrert sprekker i pipens murpuss.

• Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for liten og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i pipens murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at røykgass eller varme trenger ut i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare eller skade på bygningen.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. grunnet alle vegger er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

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

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

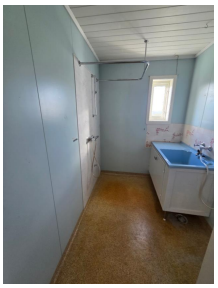
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og malte plater. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg, ingen varmekilde og fall mot sluk på 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:

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

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med dusj, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning og utstyr er observert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre innredning og utstyr bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da dette kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert brukervennlighet. Videre bruk av eldre utstyr kan føre til uforutsette reparasjonskostnader og eventuelle følgeskader.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

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

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

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, og måleresultatet er 20.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle svakheter eller skader. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.
• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

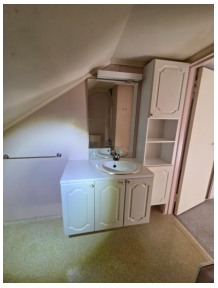
Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med fall mot sluk på 30 mm.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusj.

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning og sanitærutstyr er observert.

Konsekvens/tiltak
• Eldre innredning og sanitærutstyr bør vurderes for utskiftning eller oppgradering, da alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre skader over tid.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i kott.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid og økt risiko for ytterligere skader.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er gulvelegg, malte plater på veggene og himljngsplater i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer som oppsprekking, svelling, svertesopp/muggsopp, sopp eller misfarging på veggene som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:

• Innredning og toalett er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Innredning og toalett bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da eldre utstyr kan ha redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Dette vil bidra til å sikre god hygiene og redusere risikoen for fremtidige skader.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Kun ventil

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Belegg på gulv, malte plater på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Det er observert oppsprekking, svelling og misfarging på vegger og tak, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder toalett

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettet er gammelt og har tydelige tegn til høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Toalettet bør vurderes for utskifting for å unngå funksjonssvikt eller lekkasjer som følge av slitasje. Videre bruk av utstyret kan medføre økt risiko for driftsproblemer og vannskader.

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Kun ventil

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern, oppført før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport



Lekkasje fra avløpsrør?

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Vurdering av avvik:

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Fuktsikring og opparbeiding av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Ut fra observasjoner tilsier dette at dreneringen har begrenset funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting eller forbedring av fuktsikringen for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
• Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut fuktsikringen, da eldre løsninger har usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon på utførelse gir økt usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan medføre skjulte feil og fremtidige utbedringsbehov.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.

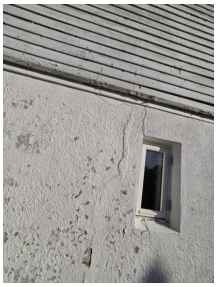
Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for liten og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

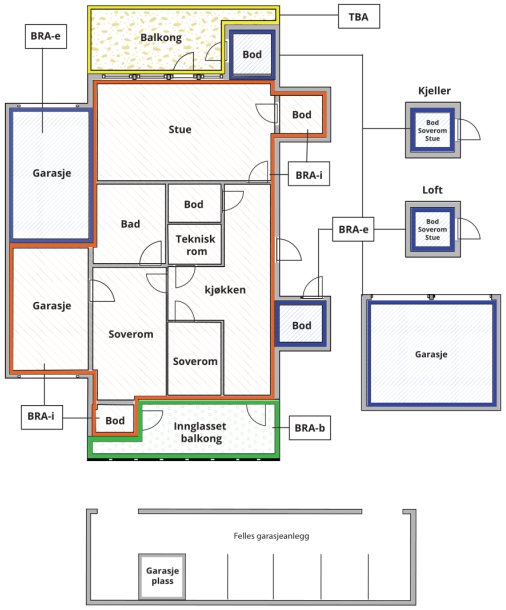
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	68	15		83	40		83
Etasje 2	75			75	19		75
Loft	32			32		27	59
Kjeller	15	12		27			27
SUM	**190**	**27**			**59**	**27**	**244**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, toalettrom, stue, bod, bod 2, gang, gang 2, vaskerom, trapperom, bod 3	Garasje	
Etasje 2	Stue, soverom, gang, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, kott		
Kjeller	Bod, bod 2	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Hus tegninger så foreligger ikke de originale tegningene. Men det foreligger ombyggings tegninger fra 1972. I etasjen var tidligere butikk og fasaden og 1.et. ble endret i 1972. Videre så ble garasjen tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Soverom loft rett opp ved trappen har for lite vindu.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	434	43		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stigerveien 22

Hjemmelshaver
Tønnessen Aasta Løvdal, Sætra Konrad

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Bod 1972

Bindingsverk av tre med stående kledning.
Hovedytterdør og enkle vinduer.
Tak i sperrekonstruksjon, tekket med papp.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Bygget trenger mye vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stigerveien 22 , 4825 ARENDAL
Gnr 434 - Bnr 43
4203 ARENDAL

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Andersen, Elisabeth Lindstøl
07.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Elisabeth Lindstøl Andersen

Boligen

Stigerveien 22
4825 Arendal

4203-434/43/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Vet ikke

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Reguleringsplan

Adresse: Stigerveien 22, 4825 ARENDAL
Gnr/Bnr: 434/43/0/0

Planident: 1609r2
Ikrafttredelsesdato: 29.10.1987
Plannavn: Vrengen

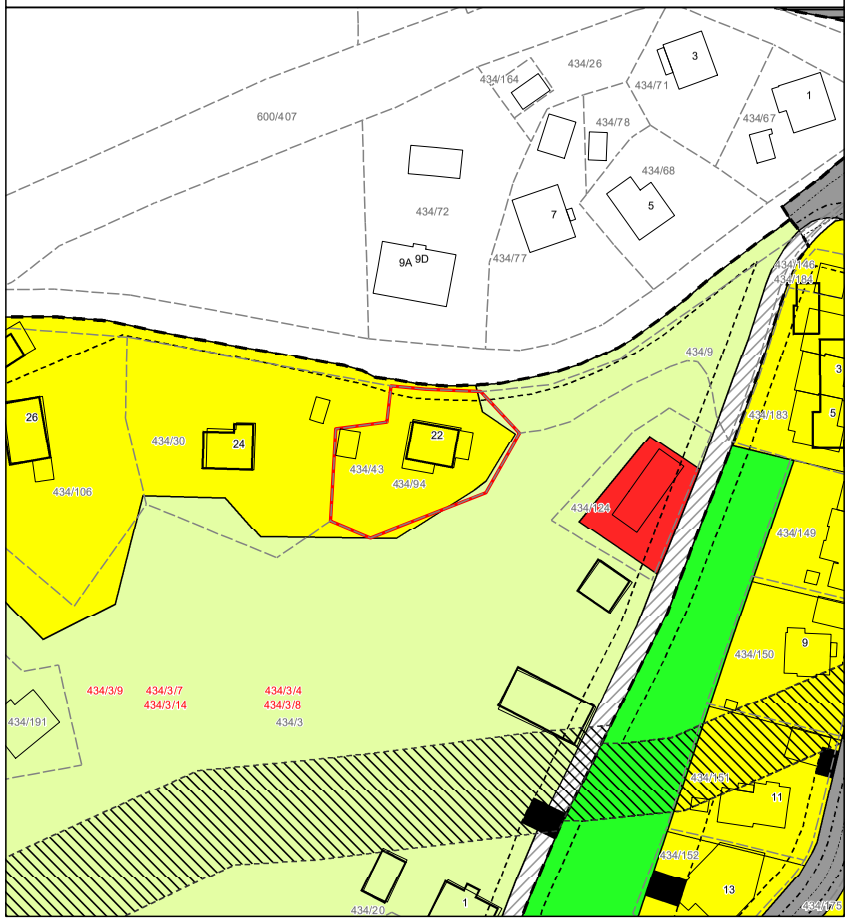
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-23

N

Formål: Område for jord- og skogbruk, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN, VRENGEN, ØYESTAD KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plan: 04.09.87
Dato for kommunestyrets vedtak 29.10.87

I Plassberegning

Planområdet strekker seg fra Klodeborgbukta til Lilleelv mellom Rv 407 og Nidelva. I tillegg er en del av Skarpnestangen tatt inn i planen.

II
Bestemmelser for byggeområdet

§ 1
Eksisterende boligområde kan fortettes etter planer godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger.

§ 2
Hus tillates oppført i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate oppholdsrom lagt i sokkeletasje.

§ 3
For eneboliger skal det på hver tomt være oppstillingsplass for 2 biler. Tilleggsleilighet krever en plass i tillegg.

§ 4
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra vegkant parallelt med veg, og inntil 5 m fra vegkant vertikalt på veg. Garasjer skal anmeldes sammen med boliger.

III Bestemmelser for trafikkområder

§ 5
I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

IV Bestemmelser for spesialområder

§ 6
Der en eksisterende bebyggelse inngår i planen, kan bygningene istandsettes, om- og påbygges for å heve bruksverdien forutsatt at husets målestokk og karakter opprettholdes og at det ikke bryter med strøkets særpreg.

§ 7
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være tegl. Avslutning i gavl bør være vindskier med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel. Vinduer skal være utadslående og sidehengslet.

§ 8
Mindre uthus kan tillates oppført. Ny bebyggelse kan i særskilte tilfeller tillates dersom den etter bygningsrådets skjønn er tilpasset eksisterende miljø.

§ 9
For bygningsmessige arbeider i det bevaringsverdige området, skal søknader om eksteriørmessige endringer som bryter med den tidstypiske karakteren oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse. Likeledes skal oversendes melding om anmeldte nye bygg i spesialområdet.

§ 10
Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at disse er skadet ved brann eller lignende. Dispensasjon herfra skal oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse.

§ 11
Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter. Likeledes bør eldre brygger, fortøyningsringer etc. bevares i størst mulig grad, evt. tilbakeføres til opprinnelig utforming. Eldre hageanlegg, markante trær og vegetasjon som knyttes til kulturlandskapsverdiene i området bør forskånes for inngrep.

§ 12
Bygningsrådet kan nekte biloppstillingsplass på egen tomt under henvisning til annen parkeringsmulighet innen rimelig gangavstand.

§ 13
Vedtatte fredningsbestemmelser i området endres ikke av denne plan.

V Bestemmelser for friområder

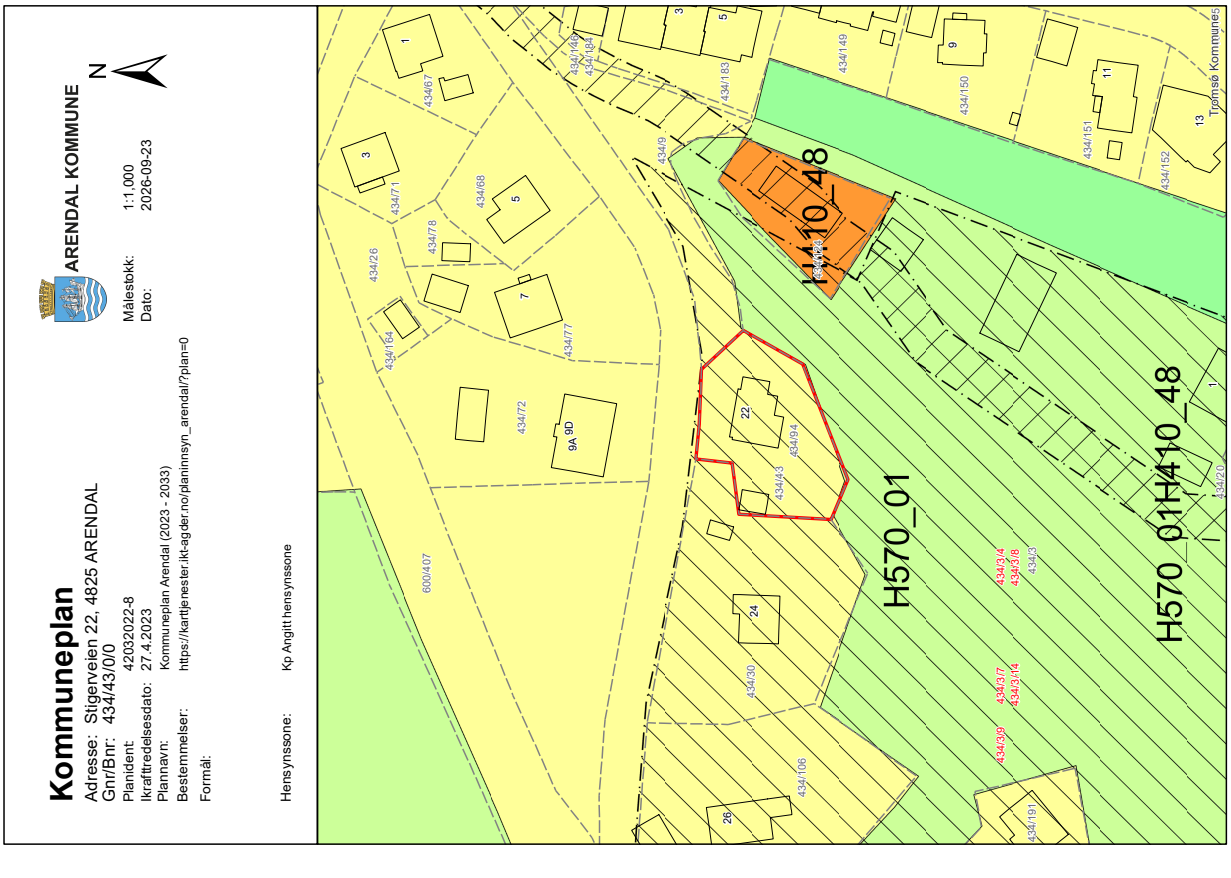
§ 14
I områder regulert til friområder er det i den grad det er ønskelig tillatt å opparbeide anlegg i tilknytning til bading, lek og lignende. Planer for dette skal godkjennes av bygningsrådet.

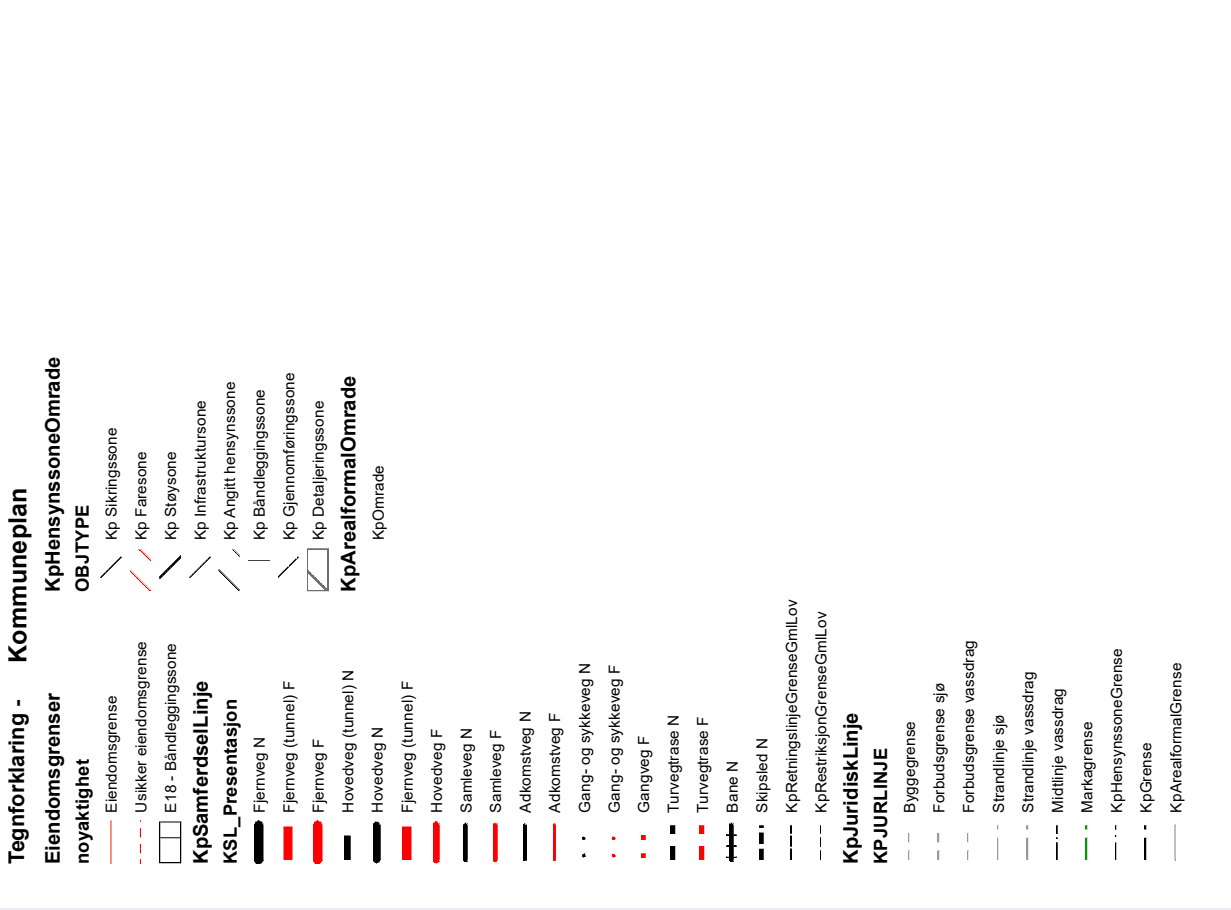
§ 15
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, samt bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

§ 16
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

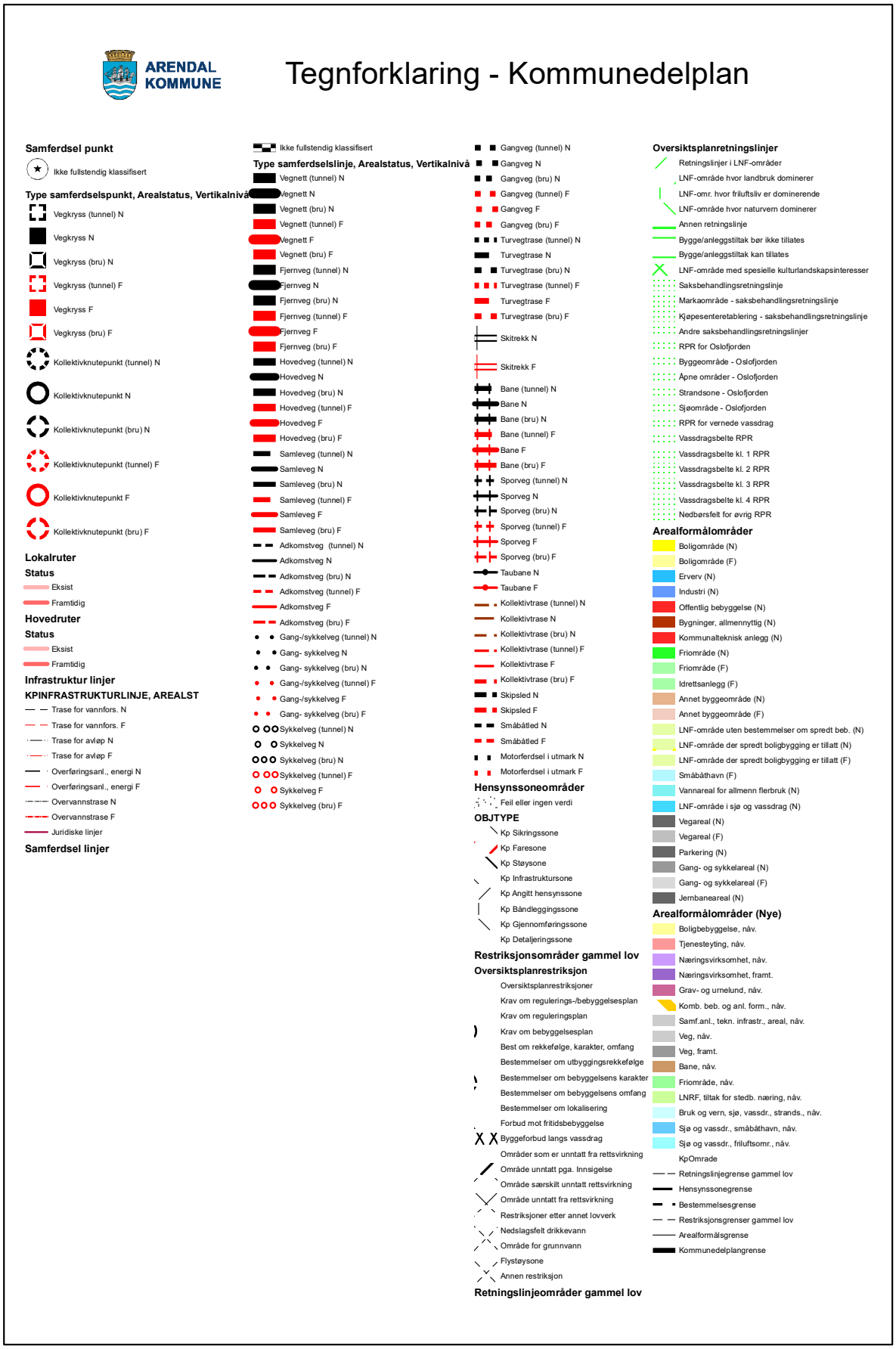
§ 17
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

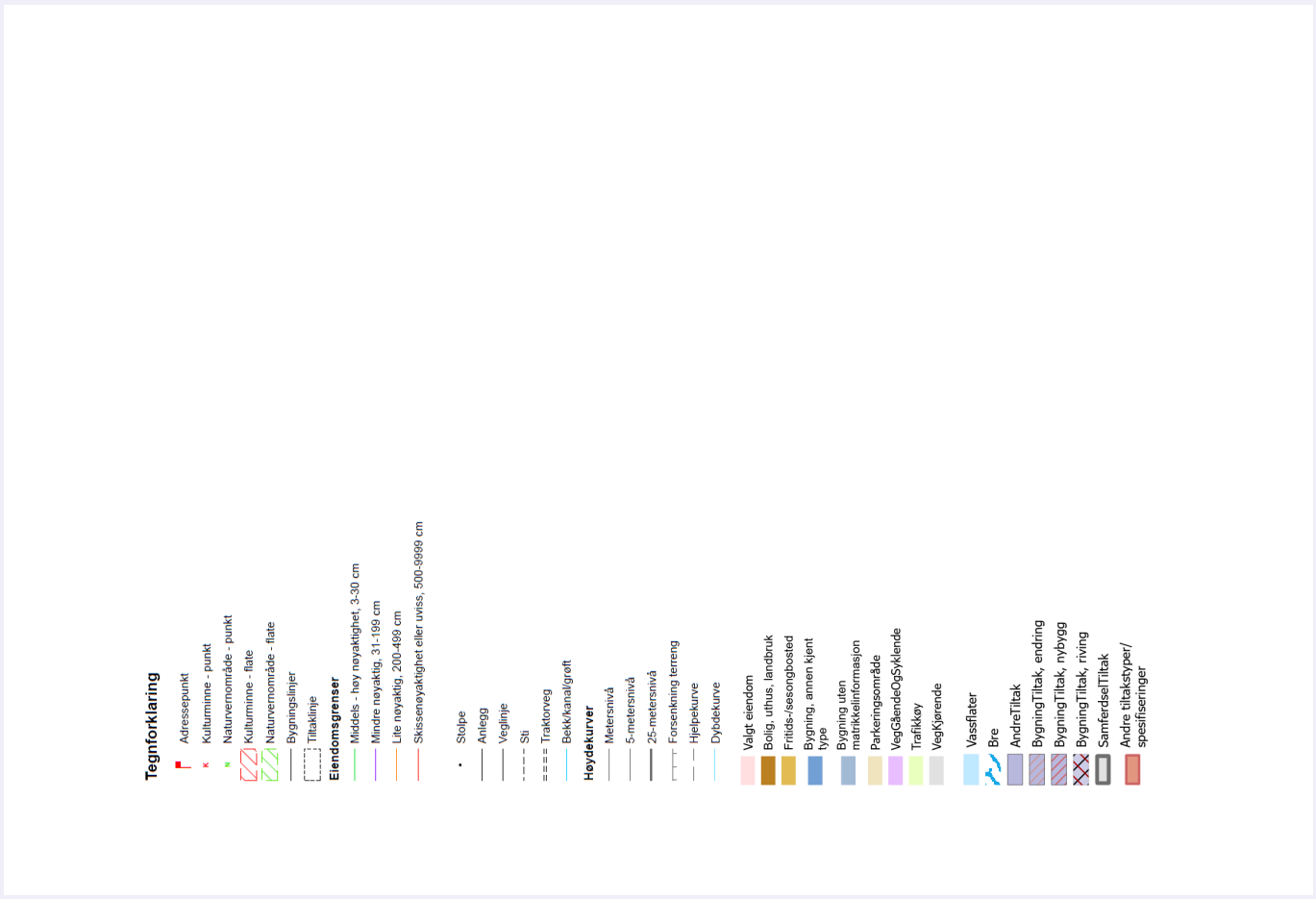




Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

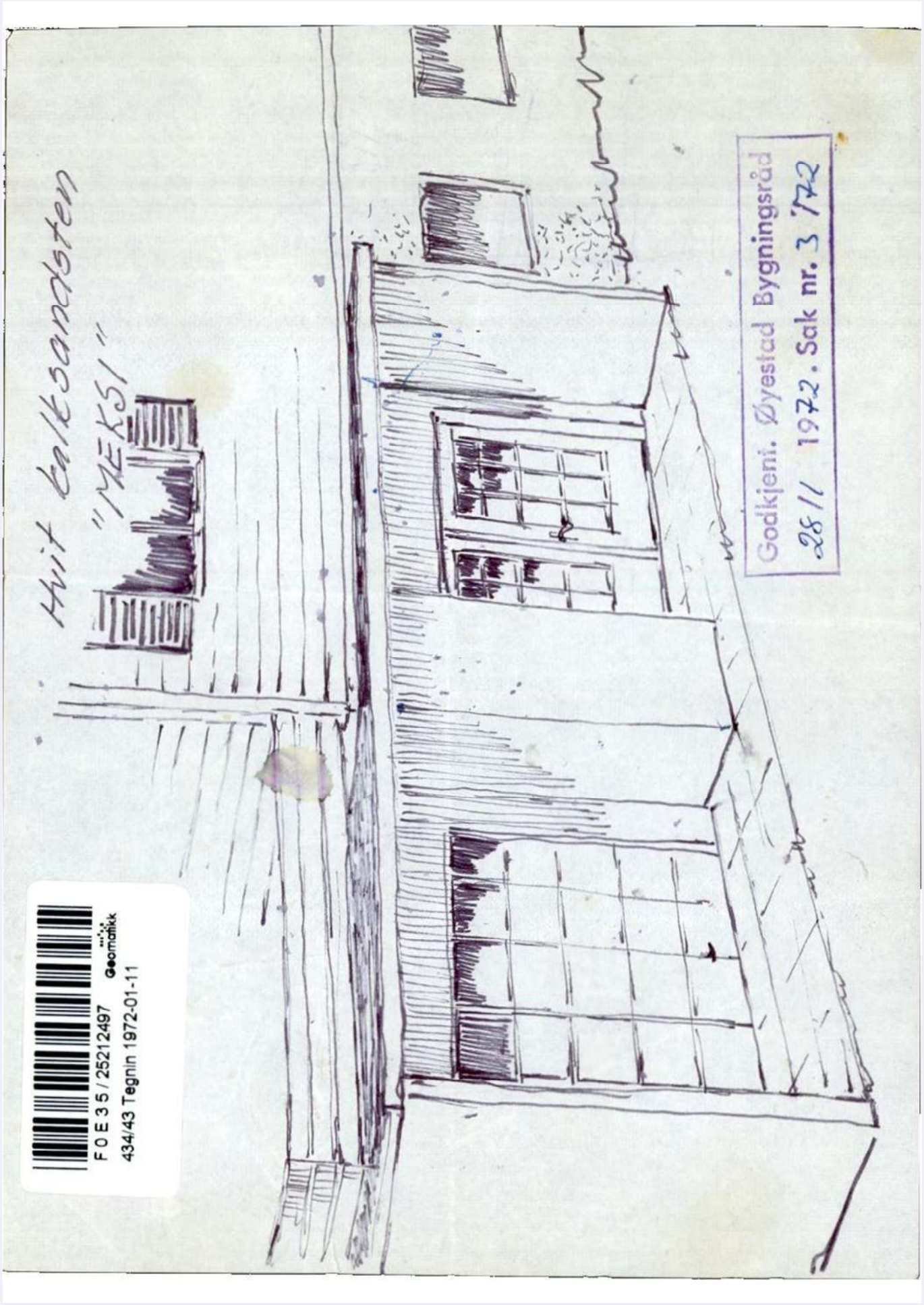
Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 434/43/0/0
Adresse: Stigerveien 22, 4825 ARENDAL

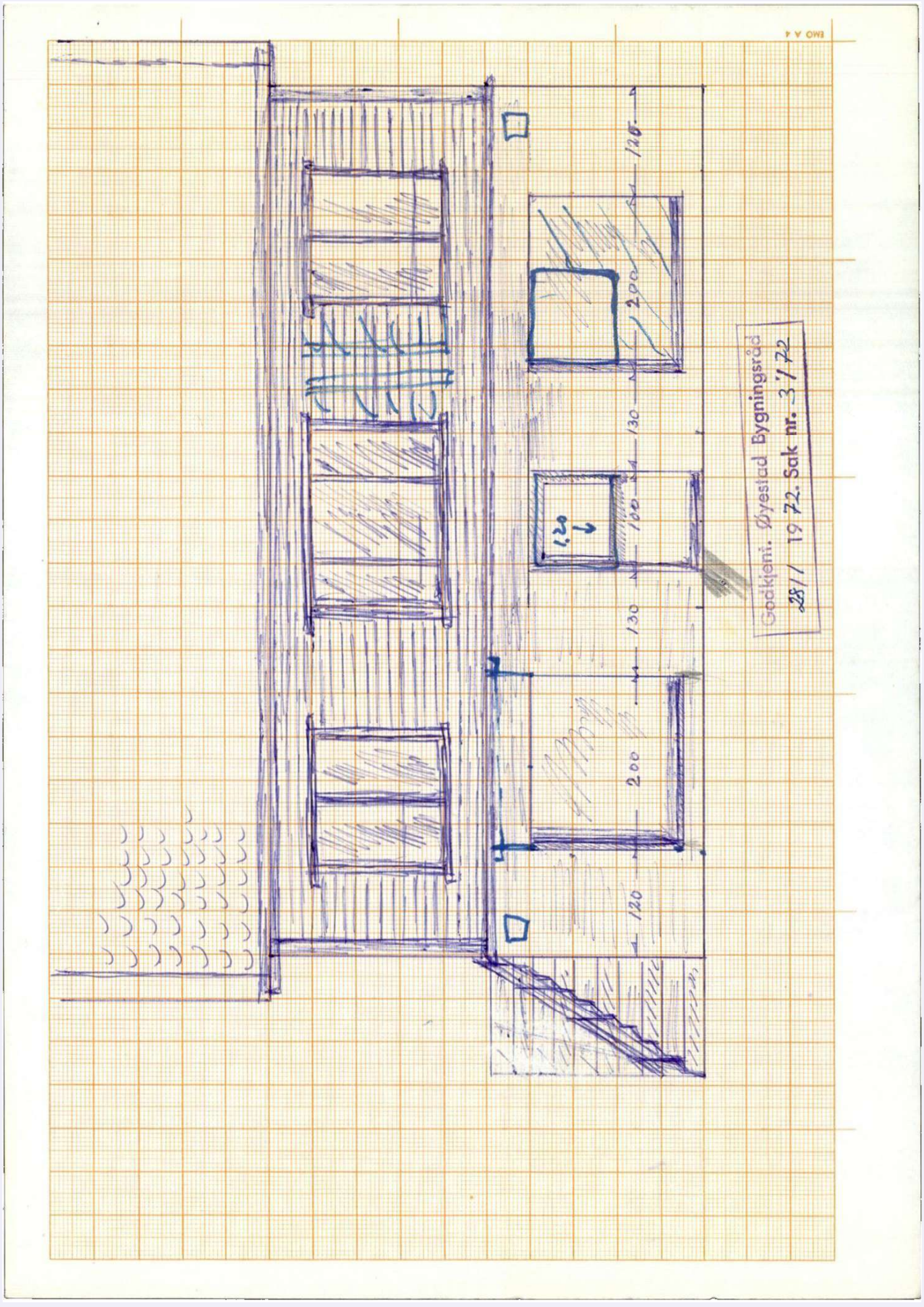
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 23/09/2026



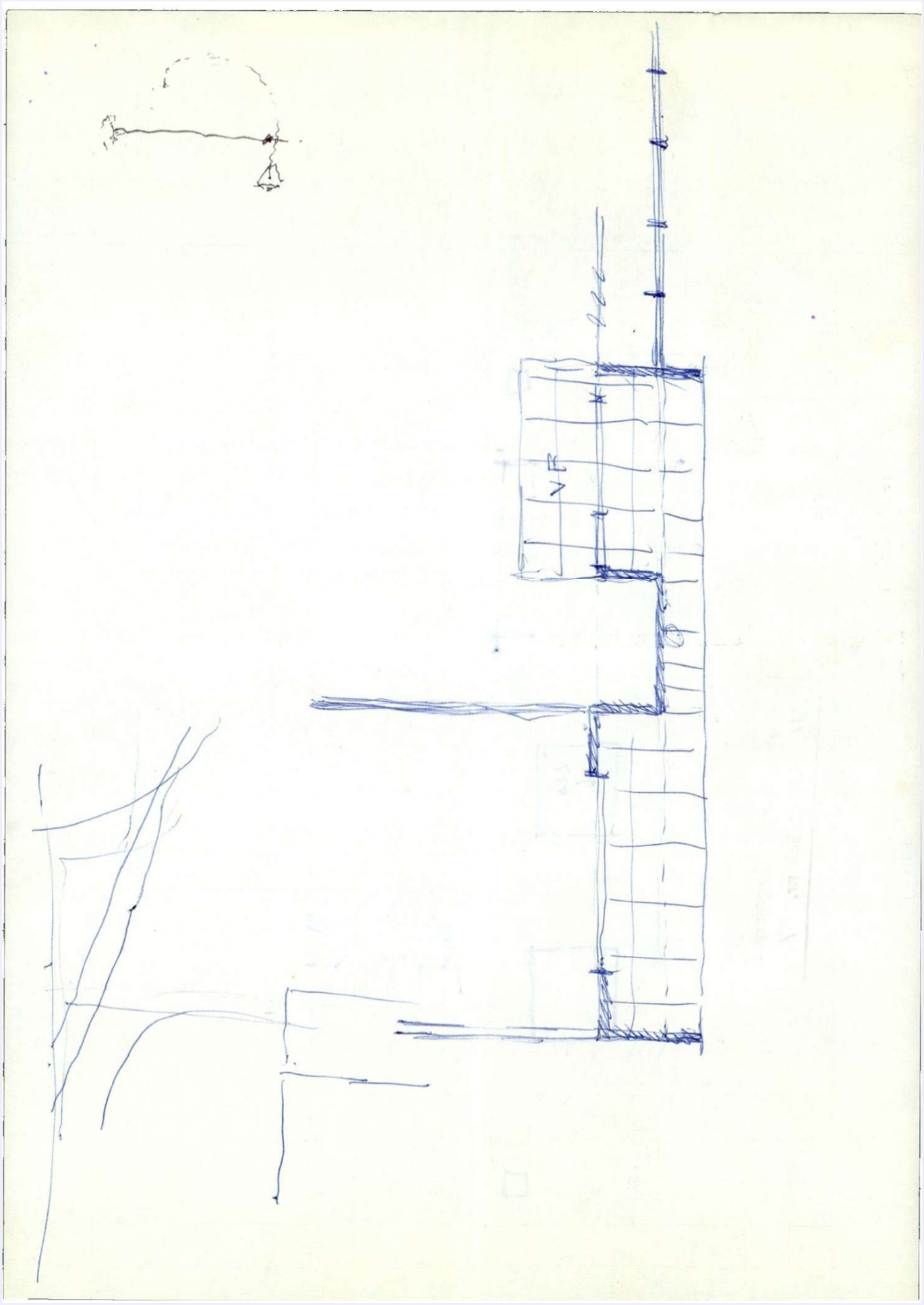
Vedlegg: Kommunalinformasjon



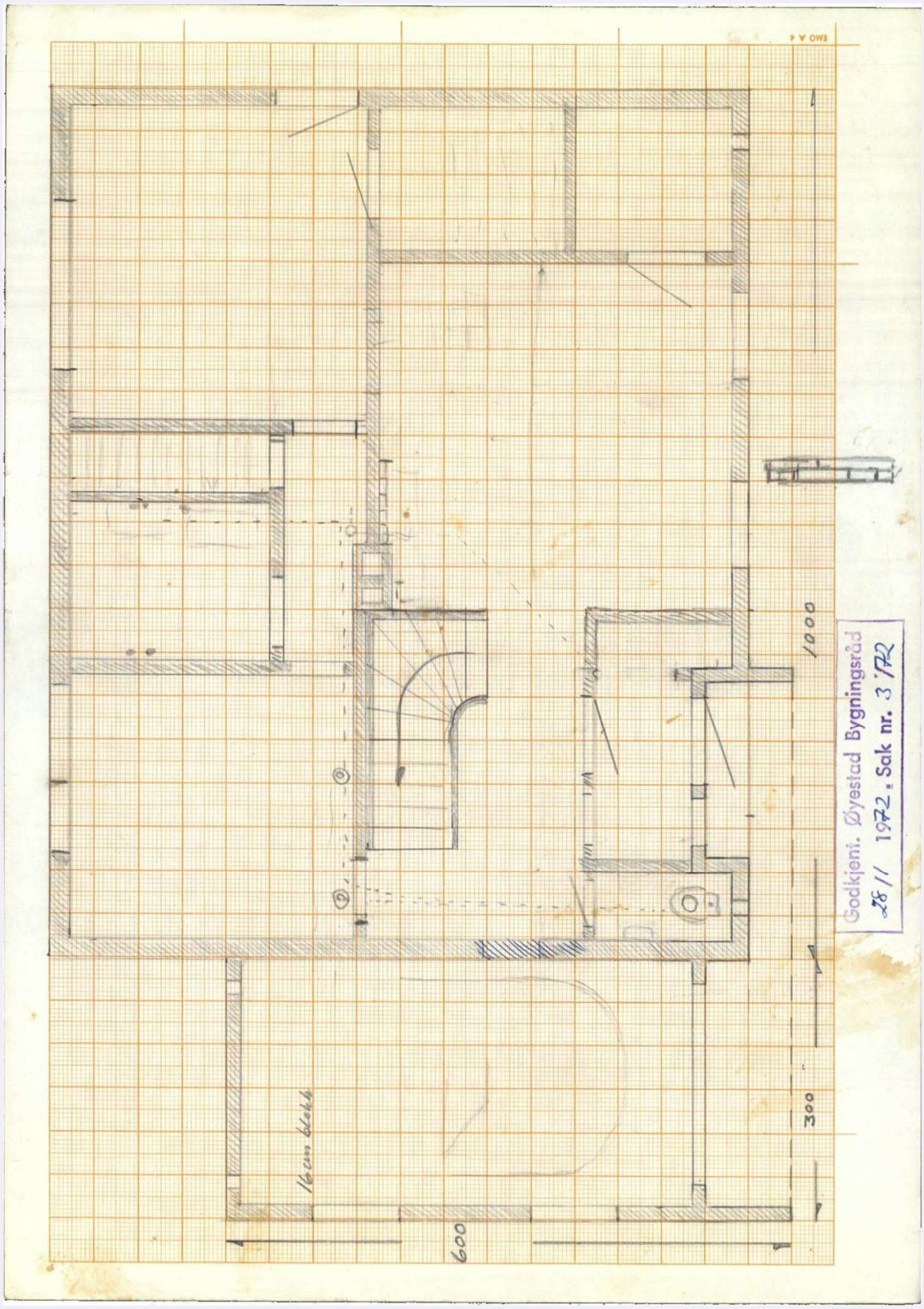
Vedlegg: Kommunalinformasjon



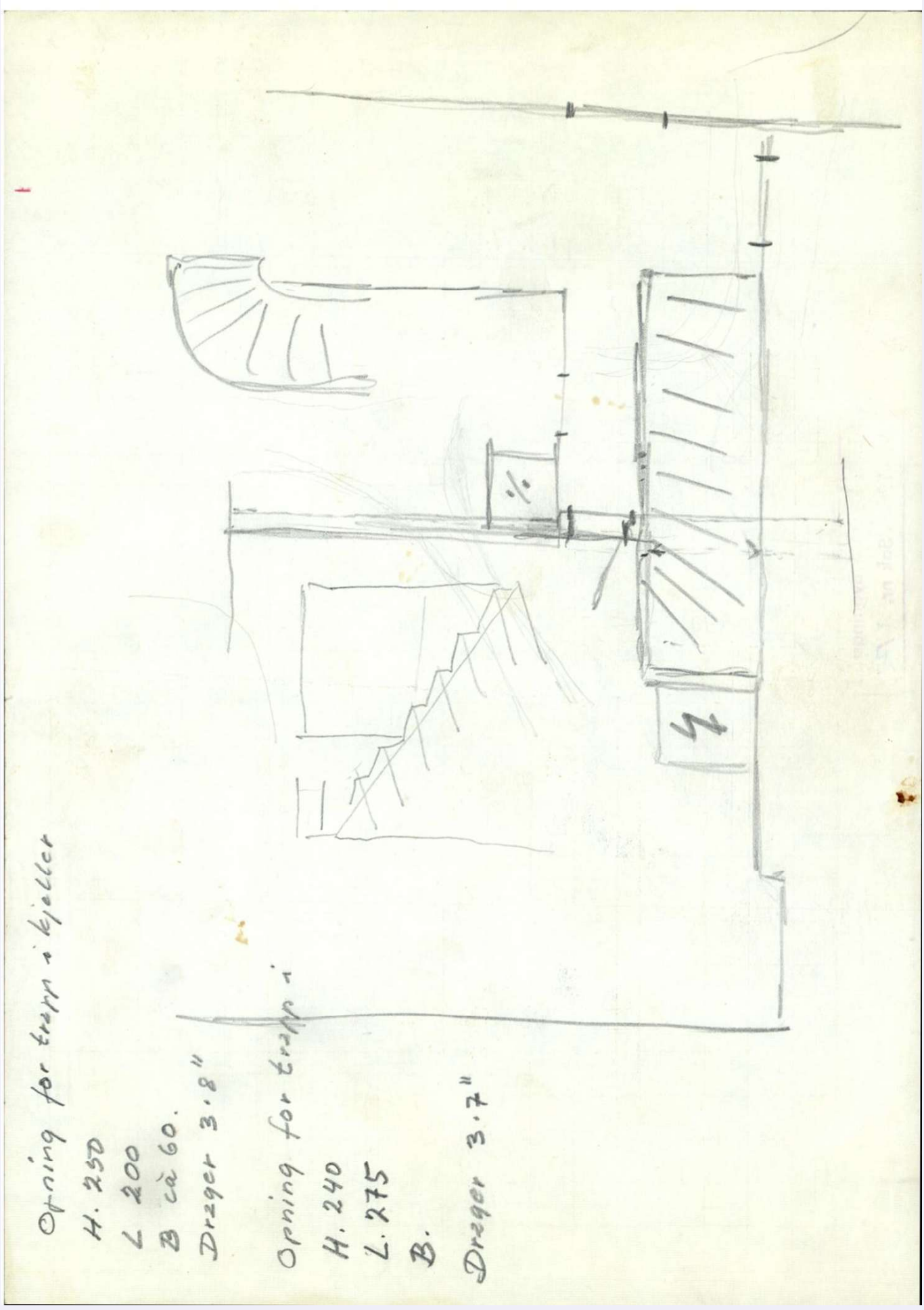
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



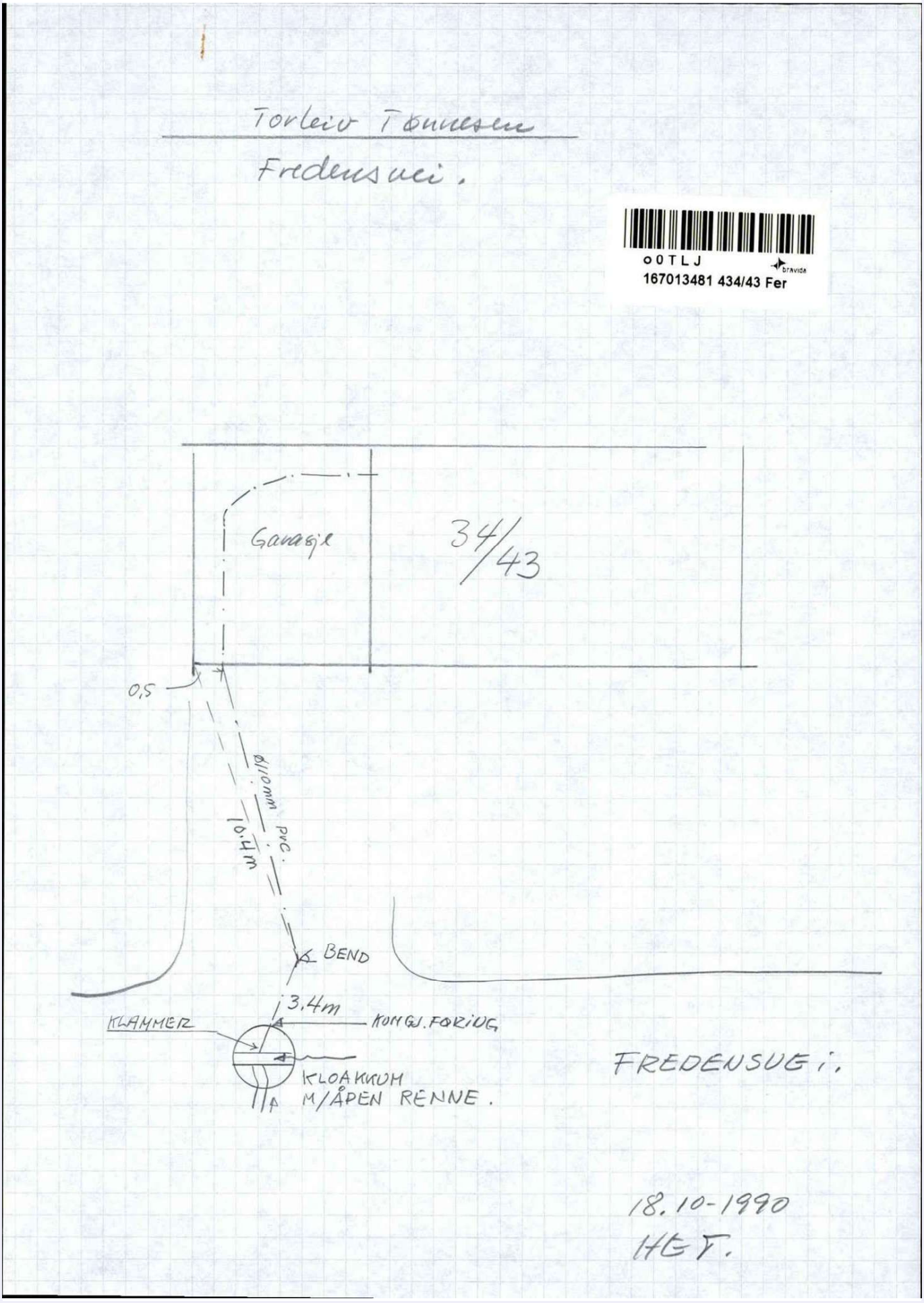
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nr. 859 a.
På Hjemmes HEM & STENERSEN A/S OSLO
8—51.

2/3 1953.

Dagbok nr. 528 1953.
Nedenes Sorenskriverembede

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Lør dag den 28 februar 1953 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Klådeberg g.nr. 34 br.nr. 3 av skyld mark 2,60 i Øyestad herred. Forretningen er forlangt av Torkild Sætra der har solgt en parsell til John Pedersen som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har falle gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Torkild Sætra og kjøperen John Pedersen , andre hadde ikke grenser til den fraselgte parsell.

Mennene valgte til formann Gjermund Dalen

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Utgangspunkt i parsellens østre gjørne i en bolt ved en gårdsvei , går så i syd 17,50 m. til bolt i fjellet, videre i vest 6,40 m. til bolt , så vest bøier litt til nord 14,50 m. til bolt, videre i nord 18 m. til bolt ved hovedveien Strømmen-Bjørbekk , går så 19 m. i øst til utgangspunktet.

Oppmålingen er ikke foretatt som horisontalt måling.

---

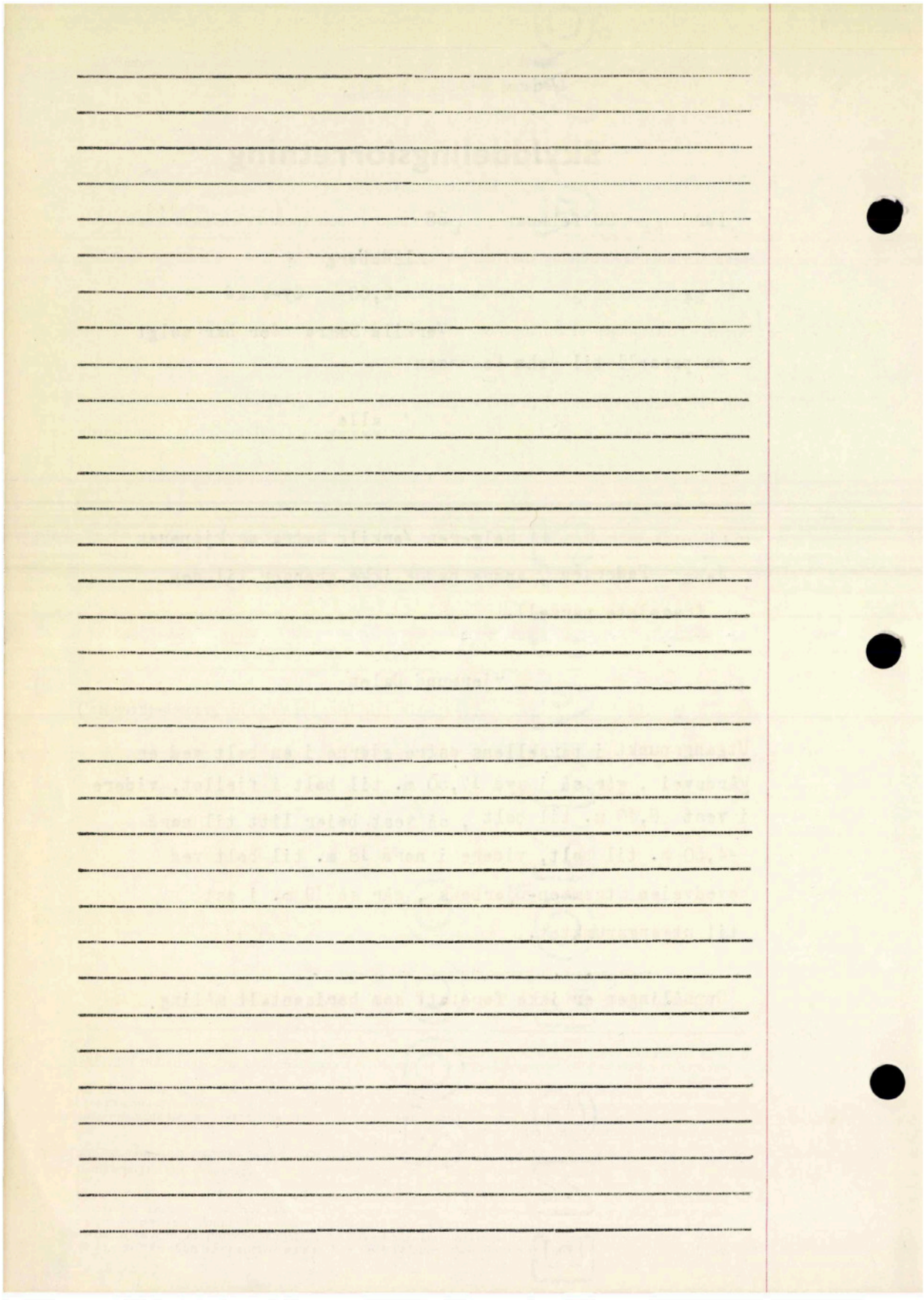
[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,59

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "Solheim"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).
[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Gjermund Dalen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gjermund Dalen, Halvor H. Asdal, John Rise Asdal.

Antatt til tinglysing 2/3 1953.
for sorenskriveren
M. Olsen

Tinglyst ved Nedenes sorenskriverembete den 2/3 1953.

De fraskilte del har fått g.nr. 34 br.nr. 43.
dl.

Dagbok nr. 529/1953: Tgl. pånv obl. tidl. tgl. 22/9 1923 fra Helene Hansen til Christen Olsen og hustru Elisabeth Olsens legat, stor oppr. kr. 4.500,-, nå tilrest kr. 2.000,- i matr. nr. 434 Strømsbu krets i Arendal.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

21. mai 1953.

Dagbok nr. 1229 1953
Nedenes Sorenskriverembede

St.papir nr. 5, 5 kroner.
St. med kr. 10,- ved embetet idag.

G r u n n s e d d e l.

Underskrevne- Torkild Sætra, født 13.9.1907, eier av gnr. 34, bnr. 3- Klodeborg, erkjenner herved og vitterliggjør at jeg av denne min eiendom har bortfestet en parsell til John Pedersen, født 18.3.1932.

Parsellen er skyldsatt den 28.2.1953, har faatt bruknr. 43. bruksnavnet Solheim og en skyll av mark 0,01.

Den er festet for 99- nitti ni aar og i aarlig avgift svares til meg eller senere eiere av min eiendom kr. 35,00, der betales ukrevet hvert aar 1. mai. Første gang, 1. mai 1953. Videre svares i innfestningspenger for hver ny eier kr. 35,00.

Som sikkerhet for betaling av leien og innfestningspengene hefter saavel tomten som de paa denne til en hver tid staaende bygninger samt deres assuransesum med første prioritet.

Utstedt i to eksemplarer.

Klodeborg i Øyestad, den 29. april 1953.

Torkild Sætra

Vedtas av meg som leier: John Pedersen.

At, Torkild Sætra og John Pedersen idag i vaart nærvær har underskrevet denne grunnseddel og at de begge er over 21 aar, bevitnes.

D. U. S.

Arthur Pedersen. Otto Olaussen.

For tinglysingen kr. 5.—
Ført inn i dagboken ved
NEDENES SORENSKRIVEREMBETE
som nr. 2755 den 5. september 1963
Ført inn i grunnboken
~~pantebok nr.~~ ~~blad~~
Heftelser anmerkes mot kr 5,00
~~Anmerkes~~:

Torleiv Tønnessen, Klodeborg.

Nr. 39 a.
På lager: Sam. a Stenersen A. Oslo
8—61.

r godkjent av
tats Husbank
skjema nr. 25.

Dagbok nr. 2755/1963
Nedenes Sorenskriverembede
A - 56 - 57

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Torkild Sætra

født 13/9-07 som eier av eiendommen Klodeborg

g.nr. 34, b.nr. 3.

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Øyestad kommune, Aust-Agder fylke

fester herved bort til Torleiv Tønnessen

født 28/5-23 en hustomt stor 740 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomta har fått b.nr. 94.

Jfr. forøvrig kart og skylddelingsforretning av 9/8-63.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 65,-, kroner sekstifem oo/100

beregnet etter ..... % om året av tomteverdi kr. .....

Festeavgiften betales ~~halvårlig~~ forskuddsvis hvert års 1/1.

og .....

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

1. Overdras hustomten til nye kjøpere svares kr. 100,- i innfestingsavgift til grunneieren.
2. Gjerdehold er grunneieren uvedkommende.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av Torkild Sætra

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1/7-63.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:	Som fester:
Klodeborg, den 31/8-1963.	Klodeborg, den 31/8-1963.
Torkild Sætra (grunneier)	Torleiv Thomassen (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.	Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.
1. T. Sætra Forliksmann	1.
2.	2.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NORSK VAKUSKUM A/s

DETTE HUS ER ISOLERT MED VAKUSKUM

GARANTIBEVIS

Undertegnede autoriserte **VAKUSKUMFORHANDLER,** distr. ,

bekrefter herved dags dato, at der i eiendommen:

tilhørende: Herr Thorleif Tønnesen

den 15/8 1963 , er innsprøytet 15,25 m³ original **VAKUSKUM**

V A K U S K U M-isoleringen er foretatt med 7 m³ i vegg

med 8,25 m³ som gulvinnskudd

med _____ m³ som loftinnskudd

med _____ m³ i skunk/skråvegger

med _____ m³ som takisolasjon

Samtidig med isoleringen er det sprøitet inn xylamon på steder i veggene hvor det var angrep av husbukk

Pris kr. 2440,00

Isoleringen garanteres kvalitets- og håndverksmessig utført i henhold til **Norsk Vakuskum A.s** gitte forskrifter for innsprøyting av **VAKUSKUM.**

Moland den 19/8 1963

FRYS-ei Isolering A/S

Aut. VAKUSKUMFORHANDLER

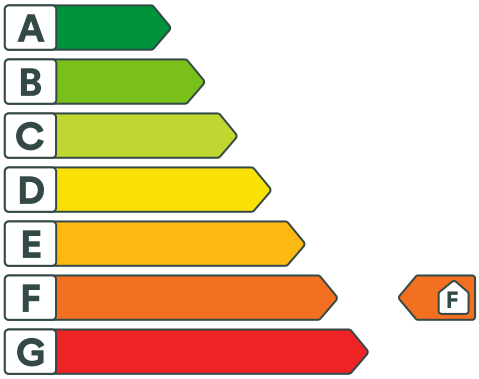
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Stigerveien 22, 4825 ARENDAL**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364388**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167013481**
Gårdsnummer **434**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **197,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **311,28**

Vedlegg: Energiattest



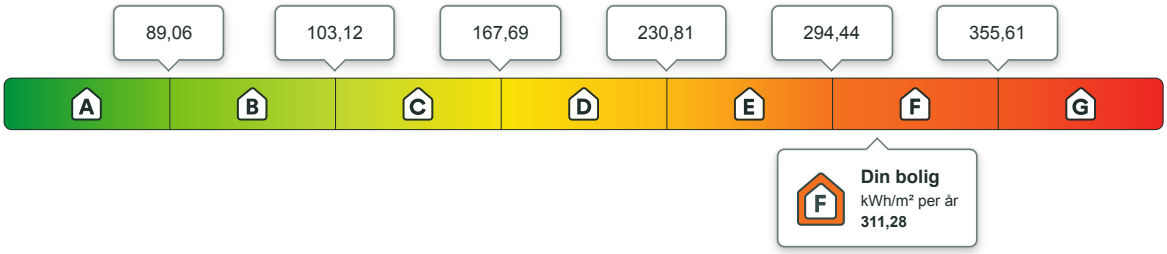
Stigerveien 22, 4825 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
58 346,08	**296,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Stigerveien 22, 4825 ARENDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Stigerveien 22, 4825 ARENDAL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 8: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 9: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 24: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 25: Bruk varmtvann fornuftig

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2602260110 / Halfdan Meling, tlf. 909 34 007
Stigerveien 22, 4825 Arendal
Gnr. 434, bnr. 43 og 94 i Arendal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

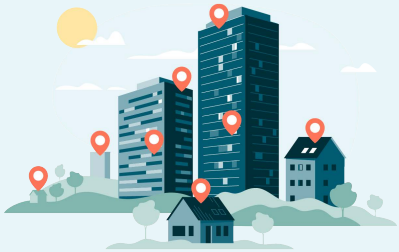
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2602260110
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Halfdan Meling
Avdelingsleder / Eiendomsmegler MNEF

909 34 007
halfdan.meling@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD

eiendomsmegler1.no