

# Kastellveien 6A

## SENTRUM



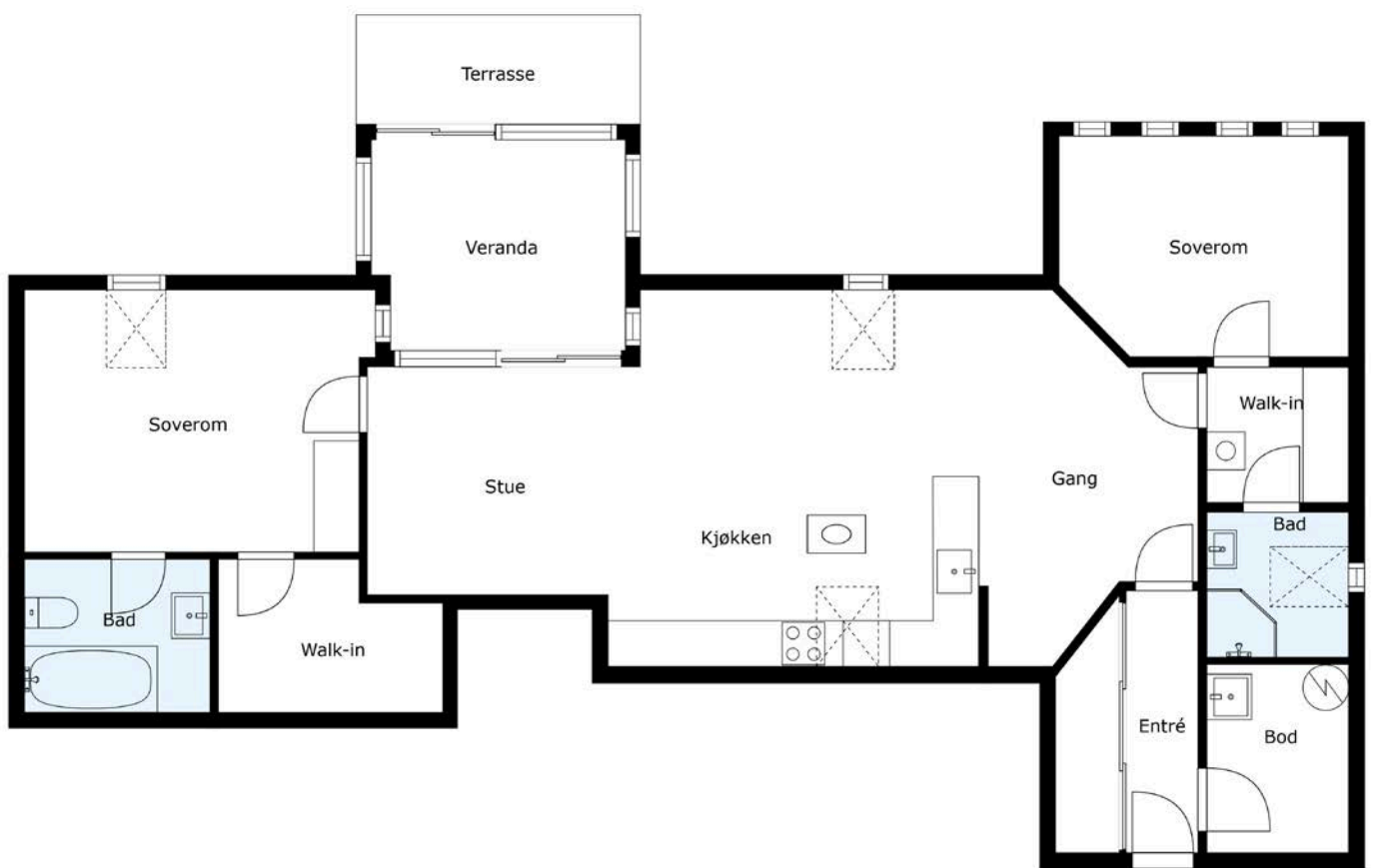
Prisantydning: **kr 3 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Plantegningene Er Ment Som Illustrasjon. Det Tas Ikke Ansvar For Eventuelle Feil.

# Unik, sjarmerende og oppgradert toppleilighet i Arendal sentrum - Fantastisk utsikt - Gode solforhold - Parkeringsplass

OMRÅDE  
**SENTRUM**

ADRESSE  
**Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL**

Prisantydning  
**kr 3 490 000,-**

Omkostninger: **kr 88 250,-**  
Totalpris: **kr 3 578 250,-**  
Formuesverdi: **kr 633 068,-**  
Kommunale avgifter: **kr 13 109,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 6 430,-**  
Fellesutgifter: **kr 1 600,-**

BRA-i: 113 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 118 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1885  
Soverom: 2  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 633.8 m<sup>2</sup>



**Robin Bjørn Jensen**  
Eiendomsmegler

**975 12 197**  
**robin.jensen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**  
Vesterveien 1B, 4801 Arendal  
37 02 05 00  
sormegleren.no

# KASTELLVEIEN 6A

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 501, bruksnummer 446, seksjonsnummer 12 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 732 i Arendal kommune. Gårdsnummer 501, bruksnummer 731 i Arendal kommune. Gårdsnummer 0, bruksnummer 354 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 113 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>  
TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Stue , Kjøkken , Gang , Entré , Vaskerom , Bad , Bad 2, 2 soverom , Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc. Innglasset balkong spesielt med isolerglass er tatt med som stue da dette vurderes å kunne brukes som en del av boligen. Det er ikke gjort vurderinger av isolering av vegger etc. da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråvegger og vinkler som gjøre det vanskelig å måle leiligheten nøyaktig opp, arealet er omtrentlig og kan avvike fra faktiske mål. Det er utført målinger med hilti laser måler.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 06.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

#### Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Eldre bygning med murpusset mursteinskonstruksjon med innvendig utforet vegger. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt/kondens problematikk der videre undersøkelser for tilstand innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er utført. Takkonstruksjon saltak eldre uten synlig åpen lufting, røstet himling innvendig og ikke tilgang til konstruksjonen. Synlig perforert plast der kondensproblematikk vil kunne være tilstede, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er utført. Eldre vinduer og dører der utbyttinger pga. råte, punkterte glass anbefales. Ved nivellering i etasjeskille ble det registrert større skjevheter og er merkbare. Eldre våtrom der noe oppgraderinger er utført med overflater på det ene badet, vurderes mangelfullt utført med hensyn til tetthet og renovering i sin helhet innen rimelig tid vil være påregnelig. Eldre teknisk anlegg med elektrisk, vannrør, avløpsrør der oppgraderinger anbefales pga. alder. Underventilert leilighet der anleggelse av mekanisk ventilasjon på våtrom og lufteventiler på rom med bruksbelastning anbefales. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### TG3:

Utvendig > Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dører har råteskader. Kott dør ut i felles gang, ikke branddør og lav høyde.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk i gulver stedvis, større skjevheter registrert.

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke anlagt sluk i rommet, lekkasje fra varmtvannsbereider på befæringsdagen der eier fikk byttet den ut og dokumentert.

Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre røranlegg Fliser anlagt på eldre belegg Manglende våtsoner på vegger Manglende mekanisk ventilasjon

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegg på gulv, utfra tidligere observasjoner er ikke belegg av tett utførelse. Synlig prøvd å anlegge membran på gulv som er løst (smurt tynt).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventiler utover åpning av vindu.

#### TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Plast er synlig i gjennomføring av hanebjelker, ikke tapet og innvendig kondensering skjer erfaringsmessig i takkonstruksjon. Ved besiktelse utvendig ble det ikke registrert åpen lufting som tilsier konstruksjonen har lufting.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Skjevheter, brukslitasje og opphengsskader må påregnes. Leilighetsbygg med utvendig murpusset mursteinsfasade, innvendig utforet vegger. Utforet vegger på murkonstruksjon vurderes byggteknisk som risikokonstruksjon og erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ikke gjort hullboring i innvendig utforet vegger mot utvendig konstruksjon og anbefales utført for tilstandsvurdering. Henviser til byggdetaljblad 700.601 rehabilitering av gamle bygårder punkt 22 Innvendig isolering bør som regel unngås, da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks. fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer).

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier har satt inn vedovn på egeninnsats/dugnad, installasjon er ikke meldt til brannvesen

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hoved anlegget, fremlagt dokumentasjon på noe utførte arbeider i nåværende eiers eietid. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen. Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet elkontroll før bruk.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

633.8 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Toppleilighet som ligger sentralt og tilbaketrukket fra Arendal sentrum. Leiligheten ligger i en klassisk bygård med eget særpreg i et område med hovedsakelig eldre boligbebyggelse. Med Pollen som nærmeste

nabo kan du nyte nærheten til et godt utvalg av alt byen vår har å tilby. Her har du tøffellavstand til alle fasiliteter. Beliggenheten gjør at du likevel er skjermet for det yrende bylivet på Langbryggen.

### **Adkomst**

Følg veien fra sentrum mot Barbu, kjør opp mot skytebanen og videre forbi Granehallen. Ta til høyre på toppen av bakken og det er da parkering på høyre hånd. Alternativ adkomst via Langbrygga og opp Nesbakken. Leiligheten ligger øverste etasje. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning. Velkommen!

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

St Franciskus barnehage (1-5 år) 0.7 km

Tyholmen barnehage (1-5 år) 0.7 km

Springkleiv barnehage (0-5 år) 1.4 km

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 0.7 km

Stinta skole (1-10 kl.) 1.2 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 2.2 km

Birkenlund skole (1-10 kl.) 2.6 km

Arendal videregående skole 0.7 km

Sport

Granehallen Aktivitetshall 0.2 km

Skytebanen - kunstgressbane Fotball 0.3 km

Flere treningssenteret i nærområdet

Fine turområder i skog og langs sjø

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer 0.4 km

Arendal bussterminal Totalt 17 ulike linjer 0.4 km

Arendal stasjon Linje R50 0.6 km

Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001 0.7 km

Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191 0.7 km

### **Bygningssakkyndig**

Jens Christian Edvardsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Flislegging av to bad og vaskerom på eksisterende belegg. Firma som utførte arbeidet var Harry Jørgensen ENK og Jacobsen VVS. Har dokumentasjon på arbeidet.

2.2.1 Nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Byttet varmtvannsbereder (helt ny fra forhandler) utført av fagfolk med papirer. Hisøy elektro bistod også i monteringen. Firma som utførte arbeidet var Rørlegger Halvorsen. Har dokumentasjon på arbeidet.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset så ingenting utenom det. Sameie ordnet opp i det. Arbeid utført av AK Blikk.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2022. Utført av faglært. Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset så ingenting utenom det. Ny pipehatt. Sameie ordnet opp i det. Firma som utførte arbeidet var AK Blikk. Har dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2021. Utført av faglært. Hisøy Elektro har byttet stikkontakt for oppvaskmaskin på kjøkken, opplegg for taklys i stue og kjøkken og opplegg for stikkontakt til stekeovn på kjøkken i 2021. Firma som utførte arbeidet var Hisøy Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.

10.2.1 Nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Bistått med montering av ny varmtvannsbereder. Firma som utførte arbeidet var Hisøy Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.

10.3.1 Nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Hatt eltilsynet innom i slutten av 2023. Ingen avvik. Firma som utførte arbeidet var EL tilsynet. Har dokumentasjon på arbeidet.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Gjort endring. Satt inn peis på dugnad. Dette er ikke meldt inn til brannvesenet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Inneholder gang, bod, to gode soverom, to dusjbad, vaskerom, åpen stue- kjøkkenløsning, inneglasset balkong og balkong med fantastisk utsikt. Bilopstillingsplass.

### **Standard**

Nyere, pent kjøkken med glatte, hvite fronter og mørk laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass. Utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet er av typen IKEA fra 2021. Fin og hyggelig plass til spisebord. Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, utgang til inneglasset balkong med flis på gulv. Her har man dobbelisolerte glass som vegger og flott utsikt utover Arendal sentrum samt innseilingen til Arendal. Vedovn i stue. To bad overflate pusset opp i 2023, flislagt på eksisterende belegg. Ett bad utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjvegger og toalett. Det andre er utstyrt med vask med innredning, dusj i badekar og toalett. Vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger, utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. To romslige soverom, det ene soverommet er opprinnelig inntegnet som to soverom på bygningstegningene. Gang med praktisk skyvedørgarderobe.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: FYLL INN

### **Parkering**

Det følger én fast biloppstillingsplass til leiligheten. Adkomst fra leiligheten til parkering: Du går via oppgang 6C og videre oppover med heis, deretter kommer du ut og skal videre opp en rampe med varmekabler. Felles gjesteparkering.

### **Diverse**

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no).



## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 109

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 19 539,-. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 430

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Formuesverdi primær**

Kr 633 068

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 405 658

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

127/503

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene dekker heisomkostninger, utgifter til varmekabler på rampen mellom Kastellveien og Skytebanen, samt snørydding og felles byggforsikring. Renhold av trappehuset i Kastellveien 6C er også del av fellesutgiftene.

---

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 600

**SAMEIET****Sameienavn**

Valhalla Boligsameie

**Om sameiet**

Alle rettighetshavere (sameiere) i sameiet har ansvar for vedlikehold av sin boenhet/eiendom og rettighetshavere i Kastellveien 6A og B, samt Kastellveien 6C har ansvar for ytre vedlikehold av disse husene.

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler boenhetene i fellesskap. Styret fordeler vedlikeholdsoppgaver mellom boenhetene. Boenhetene på Skytebanen tar ansvar for vedlikeholdsområde 1-3 og at Kastellveien 6AB og C tar ansvar for vedlikeholdsområde 4-6.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealer dekkes av sameiet.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og retningslinjer for sameiet må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Minst en gang pr år arrangeres felles dugnad for vedlikehold av fellesarealene. Styret fastsetter dato og sender ut liste over arbeidsfordeling. Alle rettighetshavere er felles ansvarlige for deltagelse i dugnad. Dersom sameiere ikke deltar i dugnad og vedlikehold av fellesarealer fastsettes et «dugnadsgebyr» som innbetales til styret. Sameiermøtet fastsetter beløpets størrelse.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Else Jacobsen

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/501/446/12:

21.05.1913 - Dokumentnr: 900226 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Arendal kommune. Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446. Gjelder denne registerenheten med flere.

16.02.1949 - Dokumentnr: 500147 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:446. Gjelder denne registerenheten med flere.

21.08.1985 - Dokumentnr: 7746 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 12. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 127/503. Eiendommen er oppdelt i 5 seksjoner.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering samt innredning på loft, datert 30.05.1985.

Avvik i forhold til rømning og lysforhold:

- Det er anlagt 2 rømningsveier fra inngangsdør til leilighet trappegang og kott dør trappegang. Kott dør er ikke brannør og lav høyde. Det er ikke fremlagt brannprosjektering for leiligheten og anbefales gjennomgang med prosjektering. Vurderes utfra dagens byggtekniske forskrift å ikke inneha de branntekniske lydkravene som stiller.

- Lysforhold på soverom tilstøtende til bad er m1 takvindu og er ikke 1 % lysåpning på vindu i henhold til gulvareal.

Deler av bygget ligger på naboeiendommen gnr. 501 bnr. 731.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Privat vei siste stikkvei inn til eiendommen, eierandel i vei følger salget.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til område for boliger m/tilhørende anlegg , tilhører reguleringsplan Thommesens stiftelse / Valhalla, datert 11.01.1984. Arealplaner under arbeid i nærheten: Hylleveien 7-9, Jaktekaia, N. Tyholmen, Kanal i Arendal, Fløybyen, Tyholmen hotell. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Pkt. 9.2 i vedtekter sier følgende " Styret skal underrettes om korttidsutleie av boenheter da dette kan ha følger for sameiets karakter og daglig vedlikehold, herunder rengjøring, søppelhåndtering og parkering på gjesteparkering."

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 3 490 000

### **Totalpris**

Kr 3 578 250

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 87 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 99 950,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før

avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og markedsføring kr 10.900,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Selger**

Haakon Hermansen  
Mathias Johansen

---

**Oppdragsansvarlig**

Robin Bjørn Jensen  
Eiendomsmegler  
robin.jensen@sormegleren.no  
Tlf: 975 12 197

Mia Catherina Goggsbo  
Eiendomsmegler  
mia.goggsbo@sormegleren.no  
Tlf: 452 06 360

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

12.08.2024

---



Beliggende rolig og fint til "over" byen med gode solforhold



Her kan du nyte nærheten til et godt utvalg av alt byen vår har å tilby



Toppleilighet med utsikt utover Arendal sentrum og innseilingen til Arendal



Inneglasset balkong som gjør at du kan nyte utsikten uansett vær





En god blanding av originale detaljer som tregulv og bjelker, og moderne farge- og materialvalg



Stilrent kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer



Lyst og trivelig med mye benkeplass



Lys og åpen stue- kjøkkenløsning med vedovn



God plass til sofagruppe med mye naturlig lys og fin utsikt



Arealeffektiv og praktisk planløsning



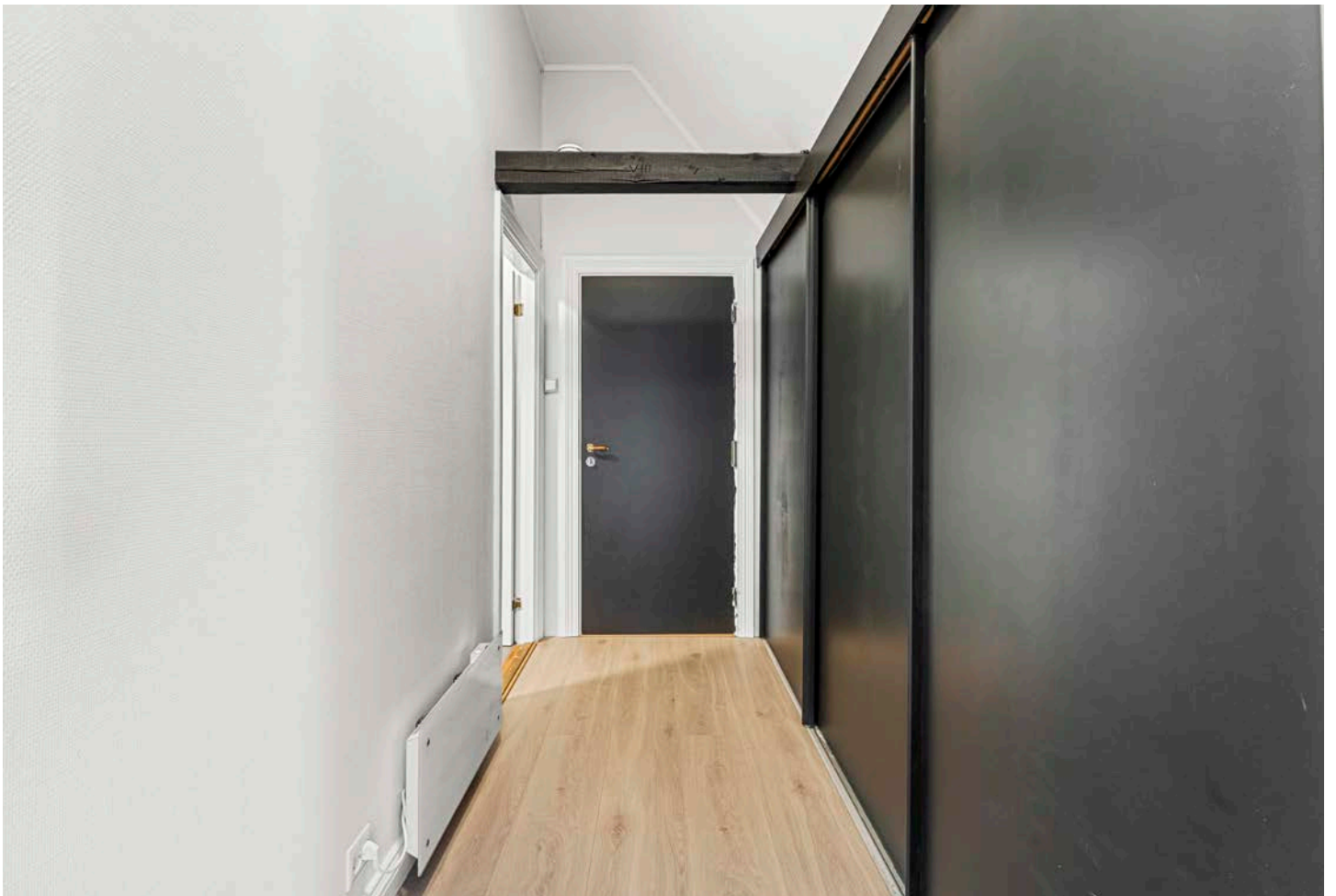
God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet



Stilig og sjarmende



Gode møbleringsmuligheter



Gang med skyvedørgarderobe



Romslig soverom (dette soverommet er inntegnet som to soverom på bygningstegningene men åpnet opp til et stort)



Lekre detaljer



Delikat bad utstyrt med servant i innredning, dusjvegger og toalett



Overflateoppusset i 2023



Soverom nr. 2 - romslig med inngang til bad og bod



Begge soverommene er romslige med god plass til møblement





Bad nr.2, utstyrt med servant i innredning, dusj i badekar og toalett



Praktisk med bad på hver sin side av leiligheten



Vaskerom med god plass til oppbevaring



Selveierleiligheten ligger i en klassisk bygård med eget særpreg i ett etablert boligområde



Hyggelig og pent opparbeidet bakgård



Tilhørende utvendig bod i rekke i bakgården



Sjarmerende og hyggelig område med tøffelavstand til alle fasiliteter og funksjoner i byen vår



Fast biloppstillingsplass. Adkomst med heis fra Kastellveien og opp til Skytebanen, deretter kommer du ut og skal videre opp en rampe med

# Kastellveien 6A

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

Arendal bussterminal	6 min
Totalt 24 ulike linjer	
0.4 km	
Arendal bussterminal	6 min
Totalt 17 ulike linjer	
0.4 km	
Arendal stasjon	9 min
Linje R50	
0.6 km	
Arendal Rådhusbrygga kai	9 min
Linje 001	
0.7 km	
Arendal Tyholmen ferjekai	10 min
Linje 191	
0.7 km	

## Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.)	10 min
197 elever, 13 klasser	
0.7 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	17 min
553 elever, 32 klasser	
1.2 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	5 min
150 elever, 15 klasser	
2.2 km	
Birkenlund skole (1-10 kl.)	6 min
440 elever, 23 klasser	
2.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole	10 min
880 elever, 30 klasser	
0.7 km	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



## Kvalitet på skolene

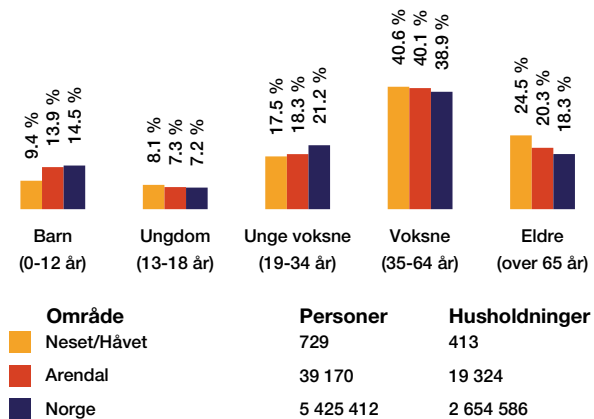
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

St Franciskus barnehage (1-5 år)	10 min
18 barn	
0.7 km	
Tyholmen barnehage (1-5 år)	9 min
43 barn	
0.7 km	
Springkleiv barnehage (0-5 år)	19 min
26 barn	
1.4 km	

## Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	6 min
Spar Arendal Sentrum	8 min

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Bra 69/100

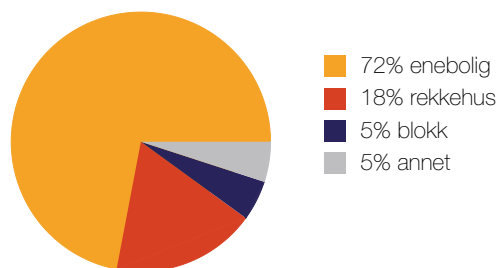
 **Kollektivtilbud**  
Bra 68/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 67/100

## Sport

-  Granehallen  
Aktivitetshall 4 min   
0.2 km
-  Skytebanen - kunstgressbane  
Fotball 5 min   
0.3 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 26 min 
-  Aktiv Trening Arendal 5 min 

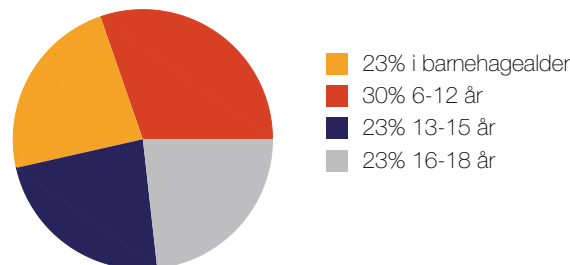
## Boligmasse



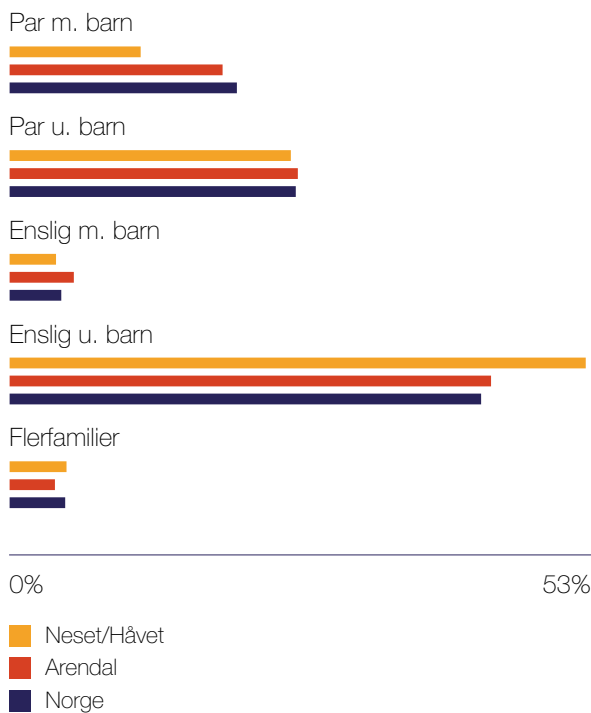
## Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 8 min 
-  Boots apotek Arendal 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

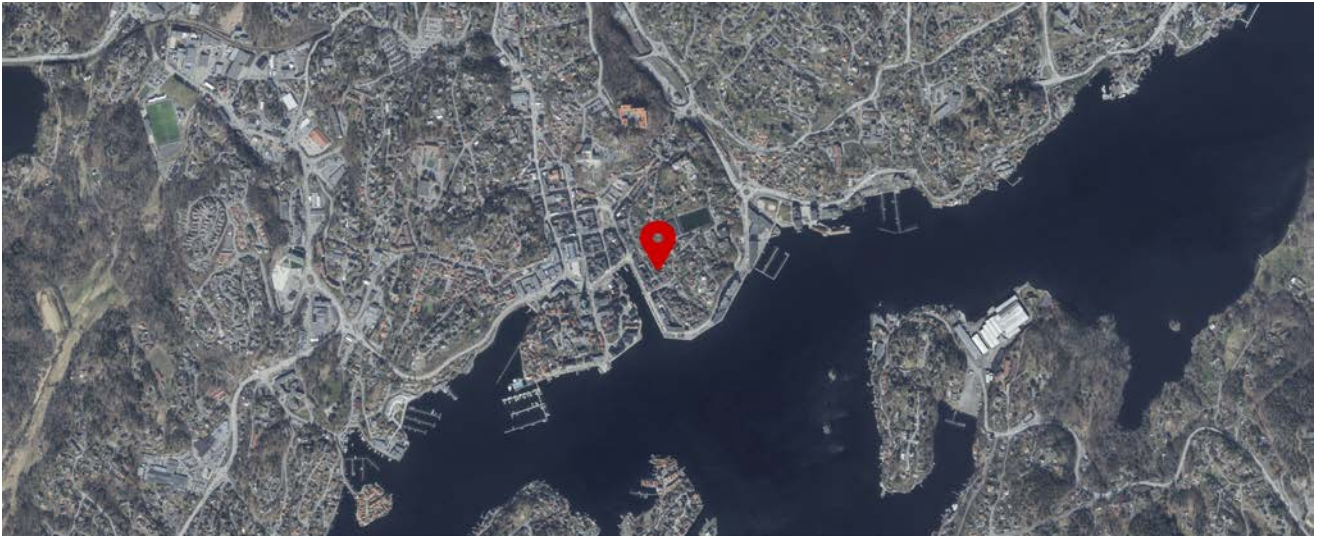


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Kastellveien 6 A, 4841 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 501, bnr. 446, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 113 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 03.04.2024

Oppdragsnr.: 20249-1490

Referansenummer: QA3926

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

Eldre bygning med murpusset mursteinskonstruksjon med innvendig utforet vegger. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt/kondens problematikk der videre undersøkelser for tilstand innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er utført.

Takkonstruksjon saltak eldre uten synlig åpen lufting, røstet himling innvendig og ikke tilgang til konstruksjonen. Synlig perforert plast der kondensproblematikk vil kunne være tilstede, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er utført.

Eldre vinduer og dører der utbyttinger pga. råte, punkterte glass anbefales.

Ved nivellering i etasjeskille ble det registrert større skjevheter og er merkbare.

Eldre våtrom der noe oppgraderinger er utført med overflater på det ene badet, vurderes mangelfullt utført med hensyn til tetthet og renovering i sin helhet innen rimelig tid vil være påregnelig.

Eldre teknisk anlegg med elektrisk, vannrør, avløpsrør der oppgraderinger anbefales pga. alder.

Underventilert leilighet der anleggelse av mekanisk ventilasjon på våtrom og lufteventiler på rom med bruksbelastning anbefales.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

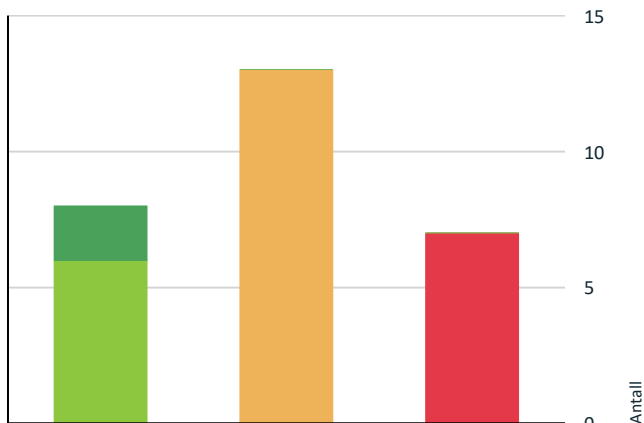
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning fremlagt der 2 soverom i kvisten er tegnet inn med skillevegg, ikke delt opp men 1 soverom nåværende planløsning.

Vegg mellom vaskerom og Wc er ikke anlagt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Utvendig bod i dårlig forfatning er ikke videre vurdert, vurderes utfra tilstand å trenge trenge renovering i sin helhet.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1885

**Kommentar**  
Tidfesting ifølge matrikkelen mellom 1875-1899, det er fremlagt ombyggingstegninger fra 1955

**Standard**  
Normal standard utfra byggeår

**Vedlikehold**  
Videre behov for oppgraderinger, vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

Ukjent oppbygning av takkonstruksjonen pga. røstet himling innvendig. Utfra synlige bærende bjelker er bygningens konstruksjon bygget som en åstakkonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

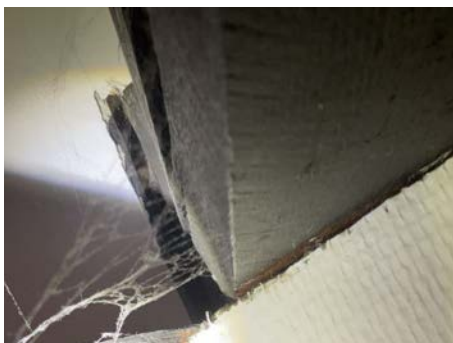
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Plast er synlig i gjennomføring av hanebjelker, ikke tapet og innvendig kondensering skjer erfaringsmessig i takkonstruksjon. Ved besiktelse utvendig ble det ikke registrert åpen lufting som tilsier konstruksjonen har lufting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

For videre undersøkelser av konstruksjonen må det utføres destruktive inngrep som ikke er en del av mandatet.



### Vinduer

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

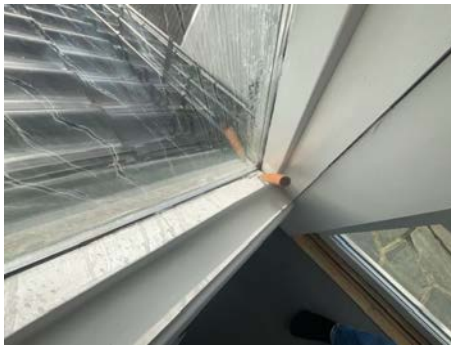
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utfra skader, alder vil det være påregnelig med utbytting av vinduer i leiligheten.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

Hovedytterdør, skyvedør.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Dører har råteskader.

Kott dør ut i felles gang, ikke branndør og lav høyde.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

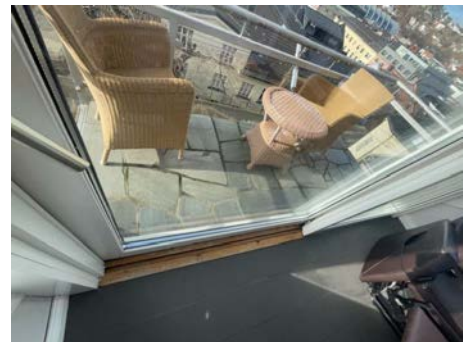
Balkong oppført i betong med fliser på overflater.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig utforet vegger på murkonstruksjon, risikokonstruksjon.,

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Tilstandsrapport

Skjevheter, brukslitasje og opphengsskader må påregnes. Leilighetsbygg med utvendig murpusset mursteinsfasade, innvendig utforet vegger. Utforet vegger på murkonstruksjon vurderes byggt teknisk som risikokonstruksjon og erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ikke gjort hullboring i innvendig utforet vegger mot utvendig konstruksjon og anbefales utført for tilstandsvurdering. Henviser til byggdetaljblad 700.601 rehabilitering av gamle bygårder punkt 22. Innvendig isolering bør som regel unngås, da dette øker faren for skader i veggens ytre del (f.eks. fuktskader i fasade, utvikling av råte i innmurte trebjelker og -sperrer).

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre undersøkelser av utforet vegger for tilstand. Videre oppgraderinger, renovering må vurderes ut fra den enkeltes behov og referanser.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille antas å være utført i treverk, ukjent oppbygning.

## Vurdering av avvik:

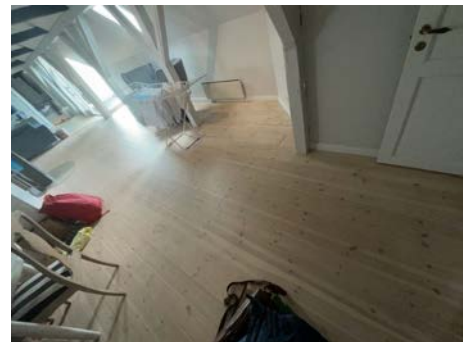
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulver stedvis, større skjevheter registrert.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist. Leiligheten ligger i tredje etasje og skjematur tilsier radonmålinger ikke er relevant.

## Pipe og ildsted

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

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennermerker etter sotvann.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

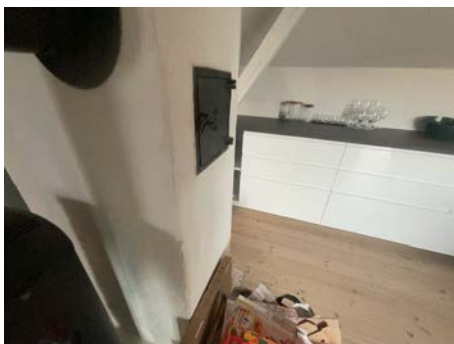
Eier har satt inn vedovn på egeninnsats/dugnad, installasjon er ikke meldt til brannvesen

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tiltak:
- Ildsted med sprekk må skiftes.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med belegg på gulv, malte plater på vegg.  
Utstyr: utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

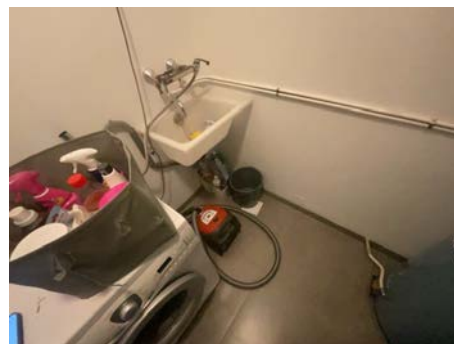
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke anlagt sluk i rommet, lekkasje fra varmtvannsbereder på befaringsdagen der eier fikk byttet den ut og dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 3. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Generell

Bad med fliser på vegg, plater på vegg med strie.

Utstyr: vask med innredning, badekar, toalett.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre røranlegg

Fliser anlagt på eldre beleg

Manglende våtsoner på vegger

Manglende mekanisk ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### Generell

Bad som delvis er oppgradert.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

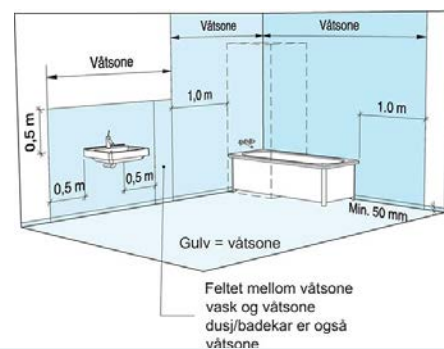
Fliser dusjnise, malte plater på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## 3. ETASJE > BAD

## 3. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



## 3. ETASJE > BAD

## TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, belegg og smøremembran

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

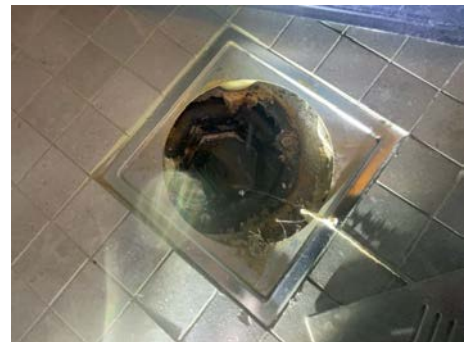
Belegg på gulv, utfra tidligere observasjoner er ikke belegg av tett utførelse. Synlig prøvd å anlegge membran på gulv som er løst (smurt tynt)

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre belegg, utførelse med smøremembran er synlig ikke tilfredstillende utført og flasser.

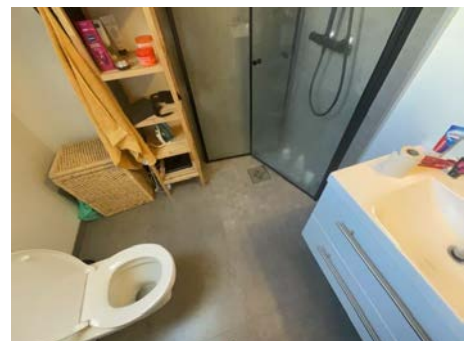
**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 3. ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, dusjvegger, toalett.  
Ved visuell undersøkelse ble



## 3. ETASJE > BAD

## TO 2 Ventilasjon

Lufteventil i himling.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

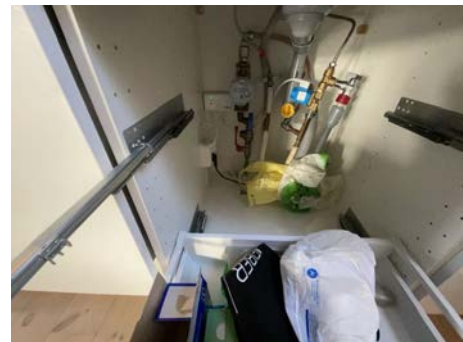
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.  
Ukjent avløpsanlegg i underliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

### TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufter spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommene, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank.

Eier har i ettertid av befaringen fått byttet varmtvannstank pga. lekkasje på befaringsdagen. Dette ble dokumentert ved tilsendt bilde.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke anlagt sluk i rommet, anleggelse av varmtvannsbereder i kar med vannstoppfunksjon anbefales.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med skrusikringer som er plassert i felles gang

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Vet ikke, ikke i vår eietid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hisøy elektro har utført arbeid i vår eietid**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Byttet en stikkontakt for oppvaskmaskin. Opplegg stikkontakt, stekeovn og montering av spotter/lamper.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Kontroll av DLE i 2023, ingen avvik**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ikke som vi kjenner til**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Nei

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

Ja Eldre elektrisk anlegg der gjennomgang med utvidet el-kontroll anbefales. Det er utført enkel el-kontroll uten avvik i 2023.

Alder på anlegget med skrusikringer der utbytting innen rimelig tid vil være påregnelig.



## Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hoved anlegget, fremlagt dokumentasjon på noe utførte arbeider i nåværende eiers eietid. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	113			113	4		113
1. etasje		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>113</b>	<b>5</b>			<b>4</b>		<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue , Kjøkken , Gang , Entré , Vaskerom , Bad , Bad 2, 2 soverom , Bod		
1. etasje		Bod	

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.

Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.

Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.

Innglasset balkong spesielt med isolerglass er tatt med som stue da dette vurderes å kunne brukes som en del av boligen. Det er ikke gjort vurderinger av isolering av vegger etc. da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråvegger og vinkler som gjøre det vanskelig å måle leiligheten nøyaktig opp, arealet er omtrentlig og kan avvike fra faktiske mål. Det er utført målinger med hilti laser måler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning fremlagt der 2 soverom i kvisten er tegnet inn med skillevegg, ikke delt opp men 1 soverom nåværende planløsning.

Vegg mellom vaskerom og Wc er ikke anlagt.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er anlagt 2 rømningsveier fra inngangsdør til leilighet trappegang og kott dør trappegang. Kott dør er ikke brannør og lav høyde. Det er ikke fremlagt brannprosjektering for leiligheten og anbefales gjennomgang med prosjektering. Vurderes utfra dagens byggtekniske forskrift å ikke inneha de branntekniske og lydkravene som stilles.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Lysforhold på soverom tilstøtende til bad er med 1 takvindu og er ikke 10% lysåpning på vindu i henhold til gulvareal.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	108	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Haakon Hermansen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	446		12	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kastellveien 6 A

### Hjemmelshaver

Hermansen Haakon, Johansen Mathias

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QA3926>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

14 Mar 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Kastellveien 6A

**Postadresse**

Kastellveien 6A

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra kjøp av boligen til januar 2024.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Johansen, Mathias

Medselger

Hermansen, Haakon

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2023

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegging av to bad og vaskerom på eksisterende belegg.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Harry Jørgensen ENK og Jacobsen VVS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2024

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannsbereder (helt ny fra forhandler) utført av fagfolk med papirer. Hisøy elektro bistod også i monteringen.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Halvorsen

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset så ingenting utenom det. Sameie ordnet opp i det. Arbeid utført av AK Blikk

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Pipehatt lå feil, den er skiftet og fikset så ingenting utenom det. Ny pipehatt. Sameie ordnet opp i det.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

AK Blikk

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**



2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hisøy Elektro har byttet stikkontakt for oppvaskmaskin på kjøkken, opplegg for taklys i stue og kjøkken og opplegg for stikkontakt til stekeovn på kjøkken i 2021.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bistått med montering av ny varmtvannsbereder.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hatt eltilsynet innom i slutten av 2023. Ingen avvik

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL tilsynet

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til





13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Gjort endring. Satt inn peis på dugnad. Dette er ikke meldt inn til brannvesenet.

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93455889

# Egenerklærings skjema

Name: **Johansen, Mathias**  
Date: **2024-03-14**

Name: **Hermansen, Haakon**  
Date: **2024-03-14**

Identification:  Johansen, Mathias

Identification:  Hermansen, Haakon



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

Rett gjenpart bekreftes  
**SPAREBANKEN SØR**  
iflg. spesialfullmakt

*Arvid H. Skjerve*

**Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens

07746



**Dokumentet returneres til:**

Navn	Adresse
A/S Planbygg	Nedre Tyholmsv. 8 25373

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	1	446		Arendal
2. Hjemmels- haver	Navn: Thor Thommesen & Hustrus Stiftelse Fødselsnummer:			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.



## 6. Fordelingsliste

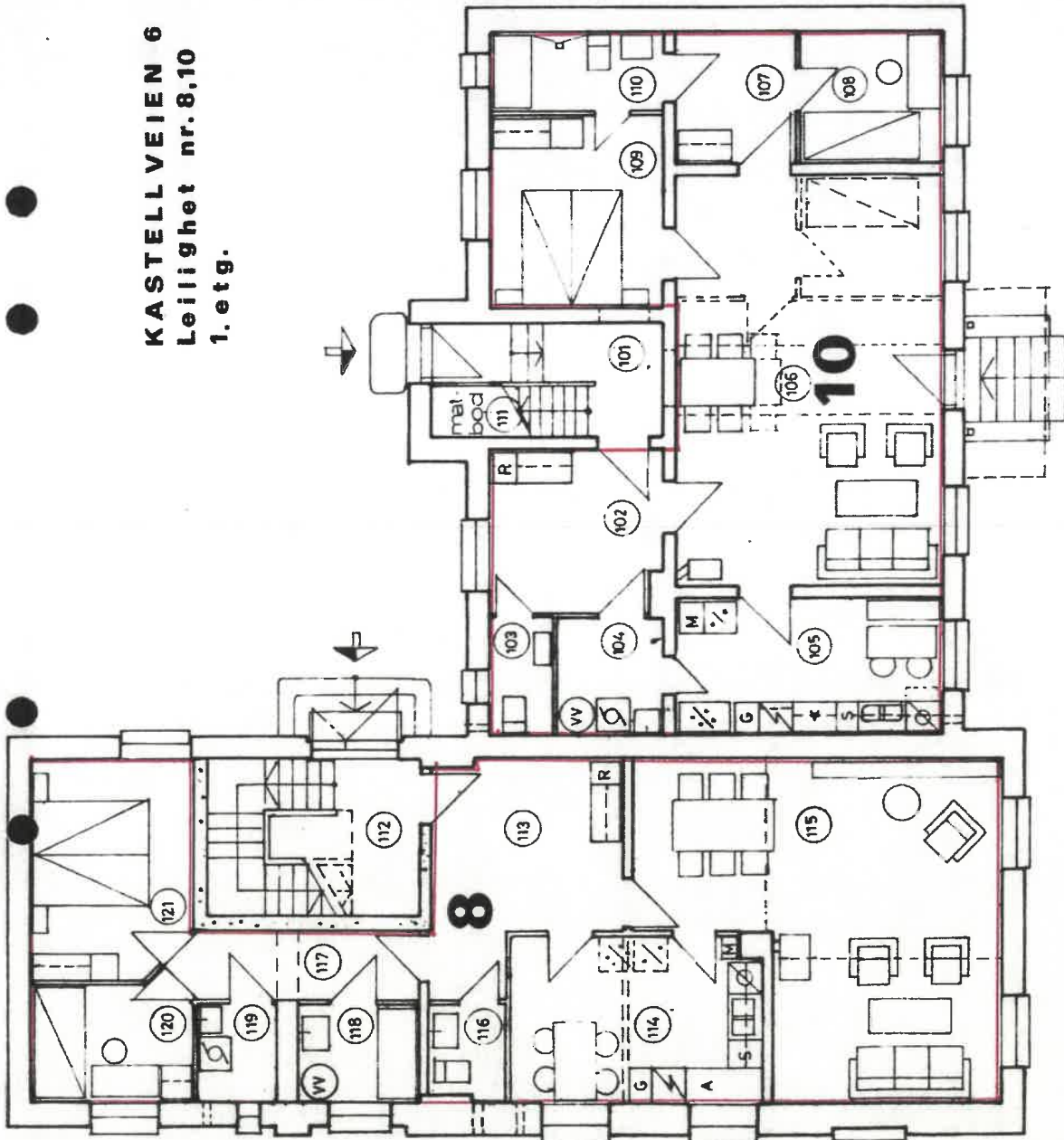
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8	B	93/503	28		
9	B	93/503	29		
10	B	92/503	30		
11	B	98/503	31		
12	B	127/503	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		503/503	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
<b>7. Supplerende tekst</b> Eierne og brukerne til hver boligseksjon har biloppstillingsplass og adkomst til Kastellveien og Skydebanen regulert i egen avtale som tinglyses ved overdragelse.					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
2018-05		Thor Thommesen & Mustrus Stiftelse			
Sted		Sign.      Sign.      Sign.      Sign.			
Arendal		Thor Thommesen Mustrus Per Sæviander Oralf O. Gundersen			

Tinglyingsstempel



Nedre Tyholmsvei, 8  
4800 ARENDAL  
Telefon (041) 25 373

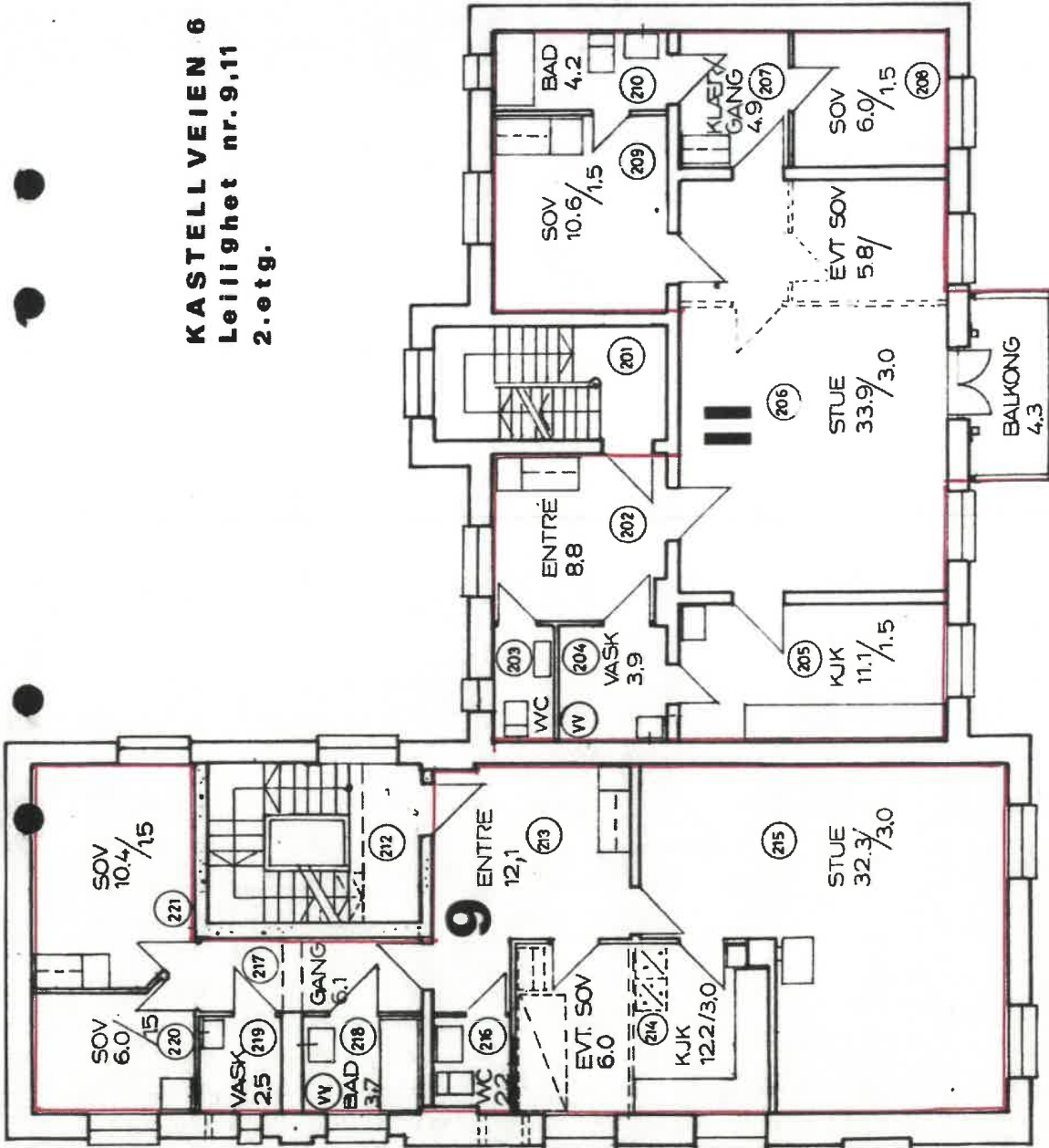
**KASTELLVEIEN 6**  
**Leilighet nr.8,10**  
**1. etg.**



**KASTELLVEIEN 6**  
**Leilighet nr. 9,11**  
**2.etg.**



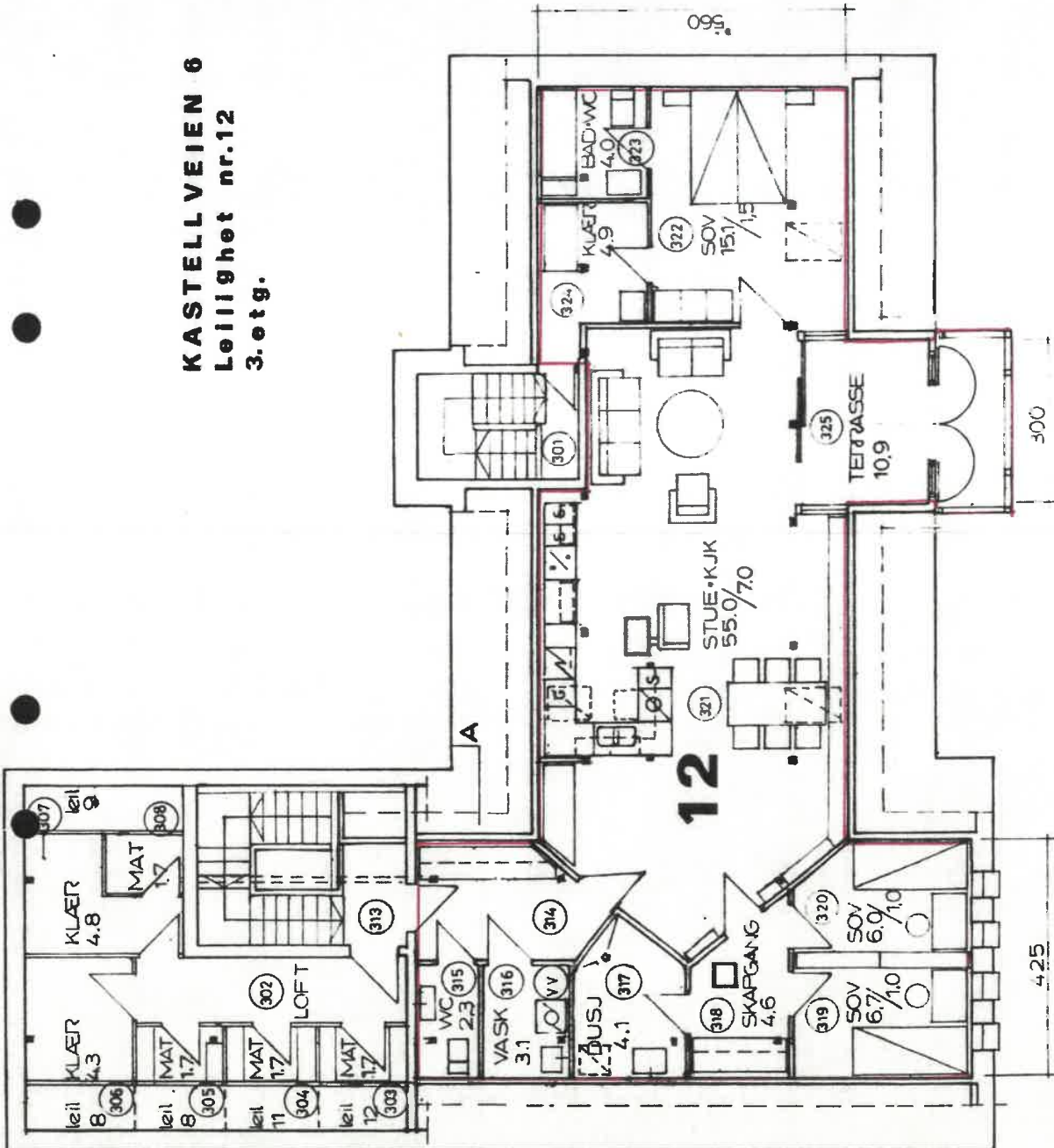
Nedre Tyholmsvei 8  
4800 ARENDAL  
Telefon (041) 25 373



**KASTELLVEIEN 6**  
**Leilighet nr.12**  
**3. etg.**

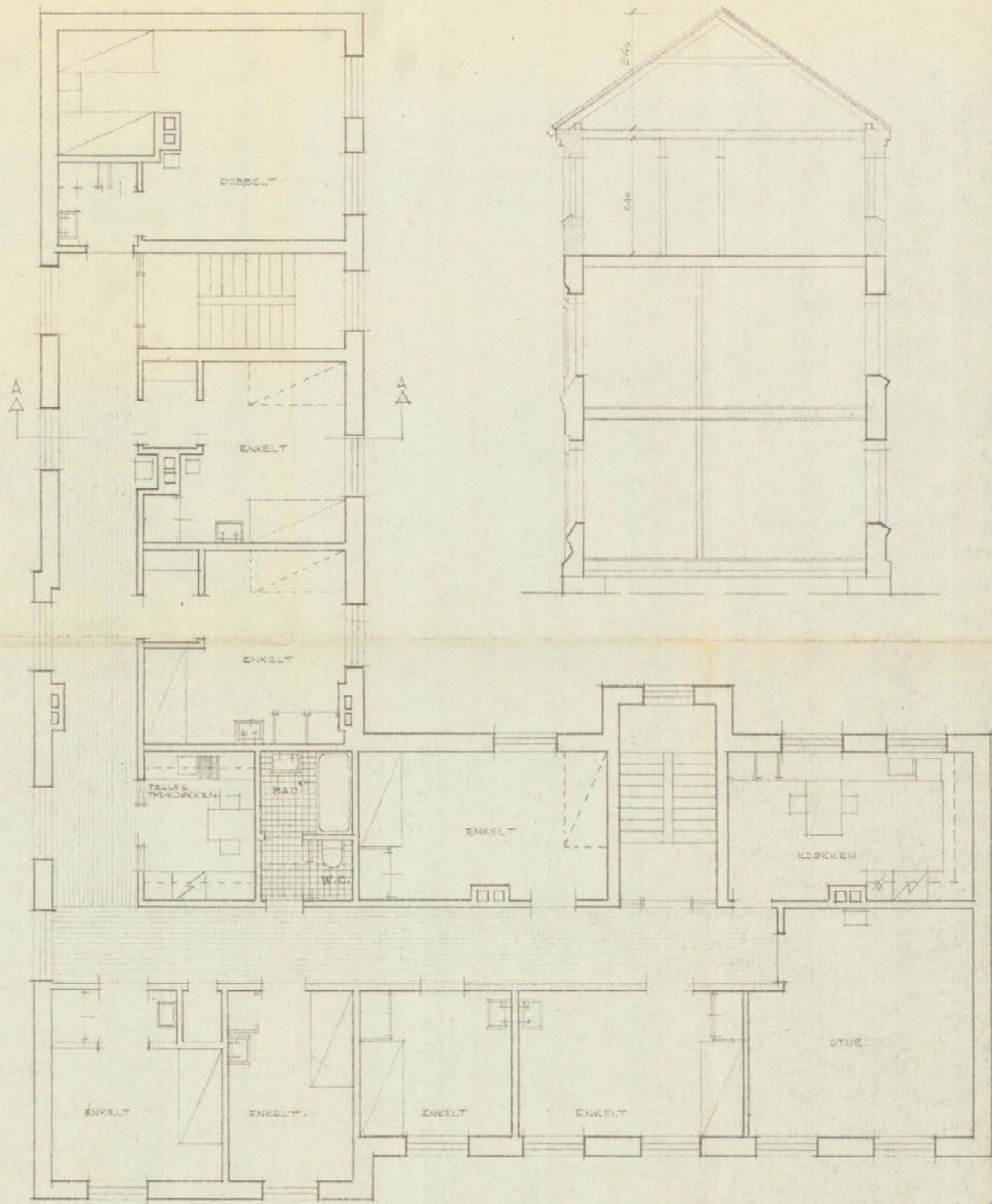


Nedre Tyholmsvei 8  
4800 ARENDAL  
Telefon (041) 25 373









FOERSLAG TIL PÆRSGING AV  
 3 ETAGE VED  
 SJOMANNHJEMMET  
 KASTELLVEIEN

MÅ 1:50

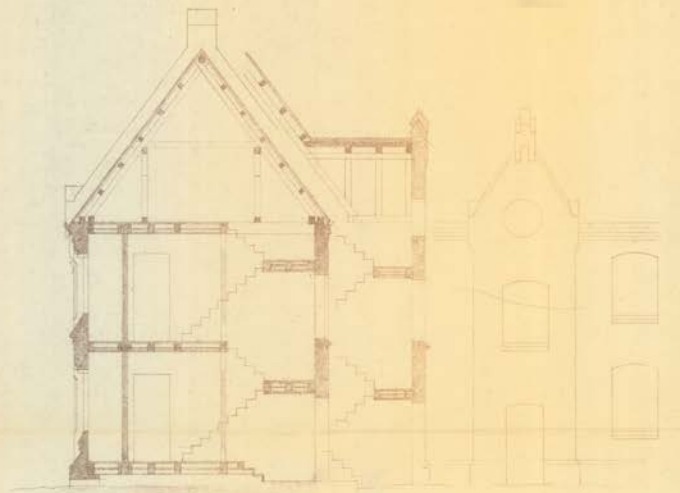
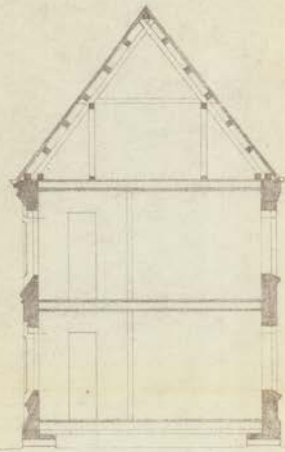
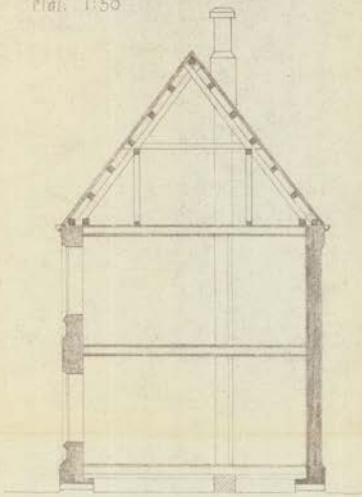
ARBEIDE 21-50  
 Utsatt 21-50  
 21-50 F. K. A.

501/446 KASTELLV. 6 A 3 seksjon 9

4

ARENDALE SJØMANNSHJEM

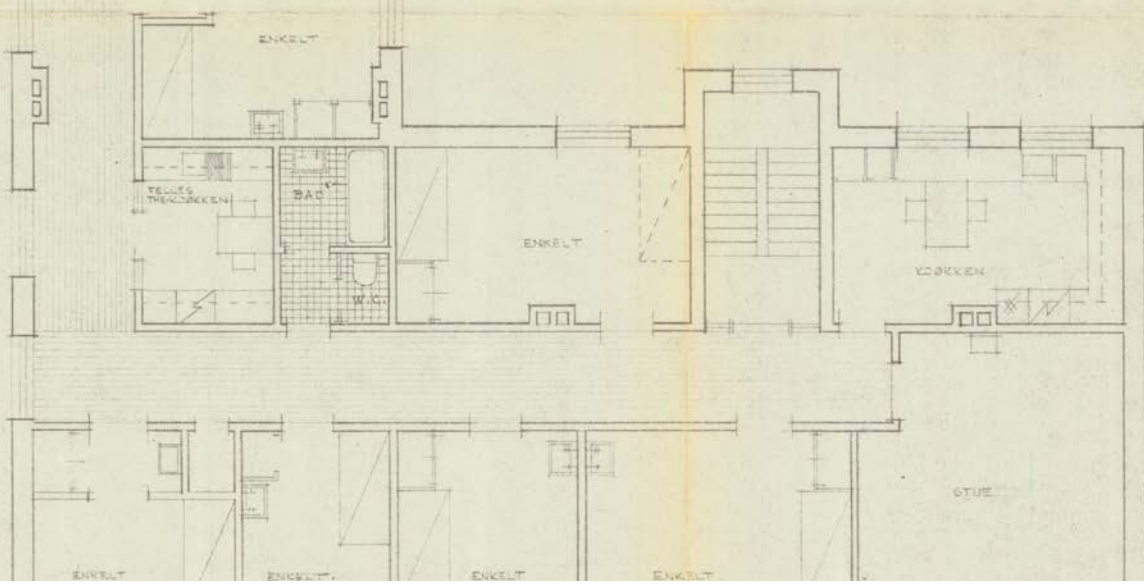
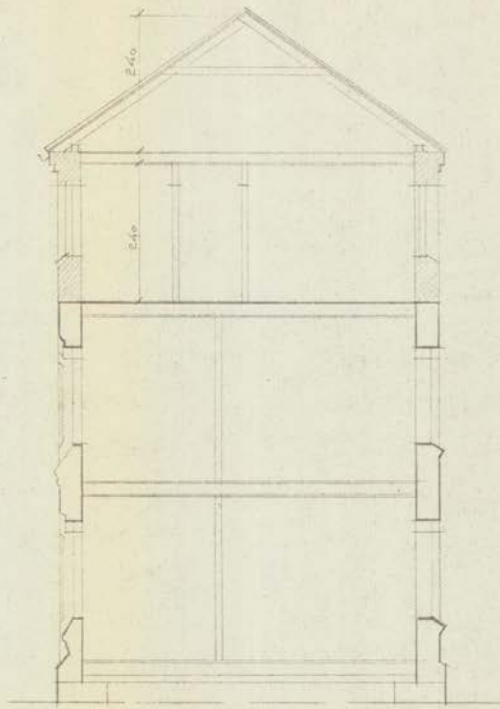
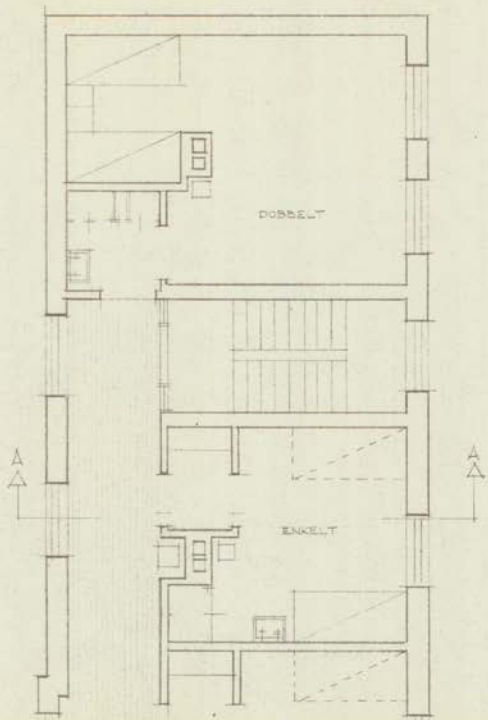
Mål: 1:50

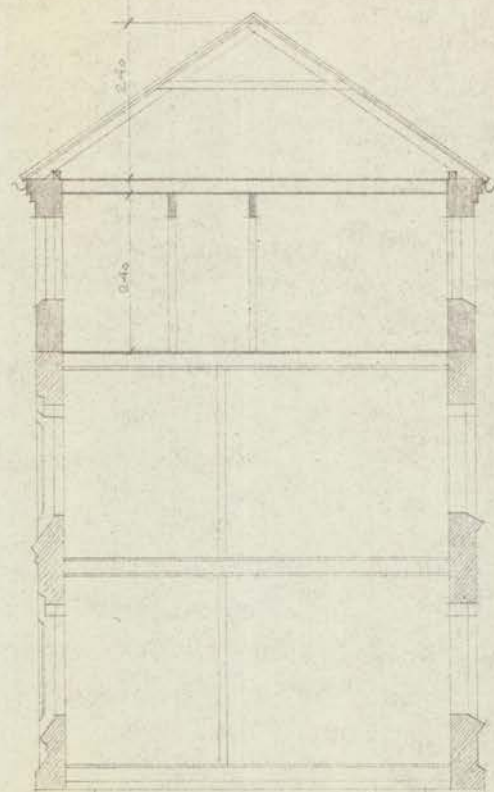
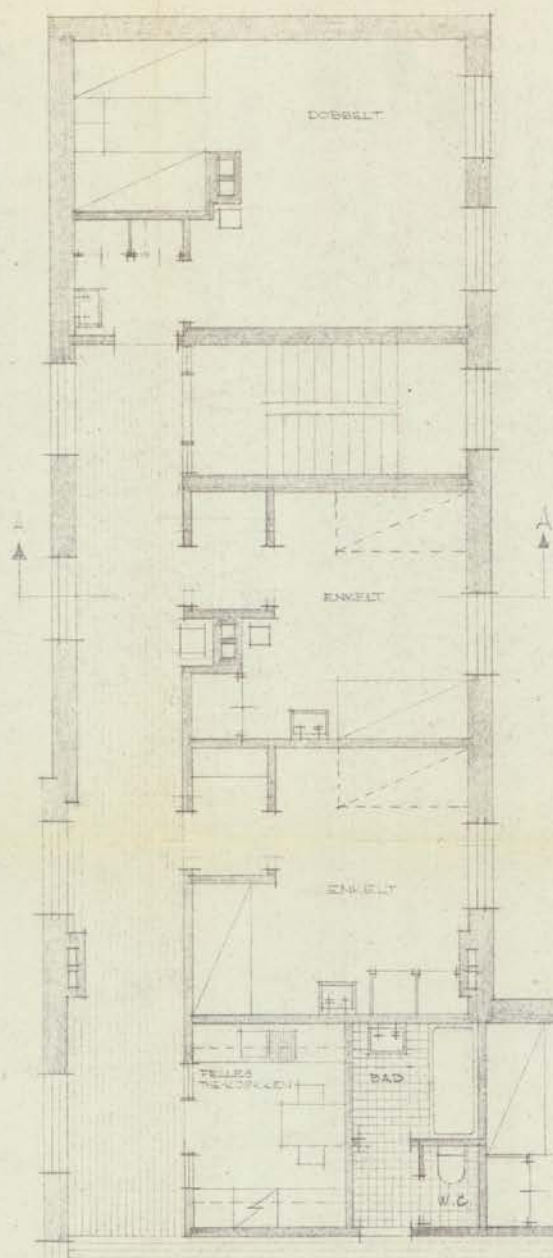


50/100 KRASTADEN G. P. B. 1902

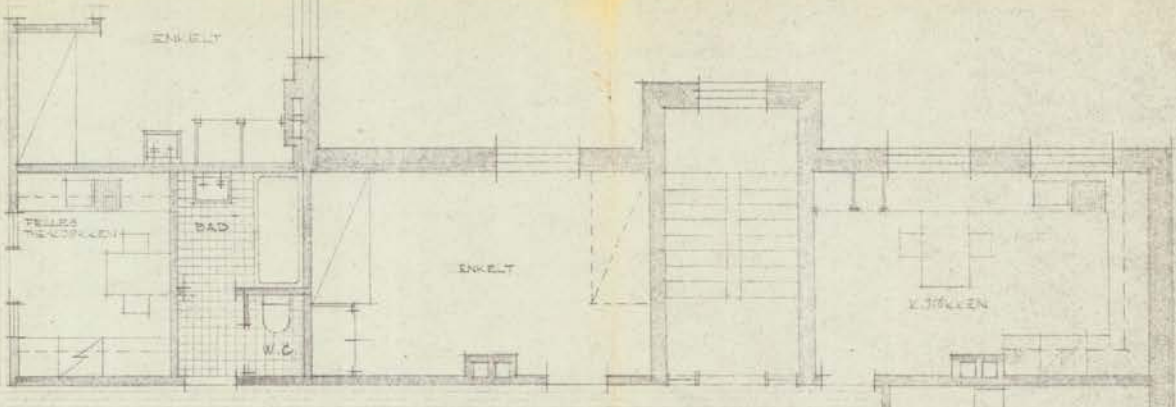
4-2-10781

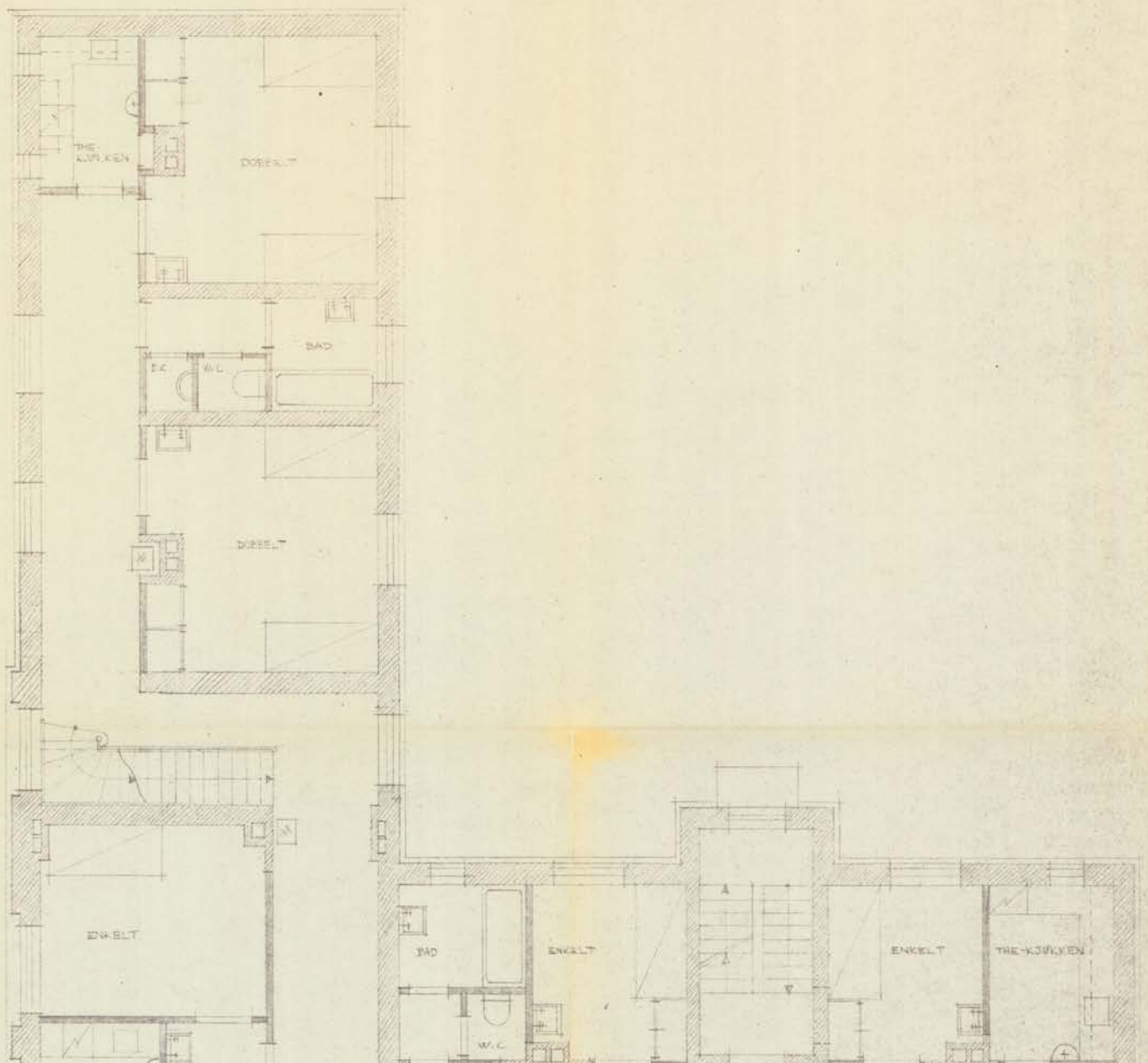


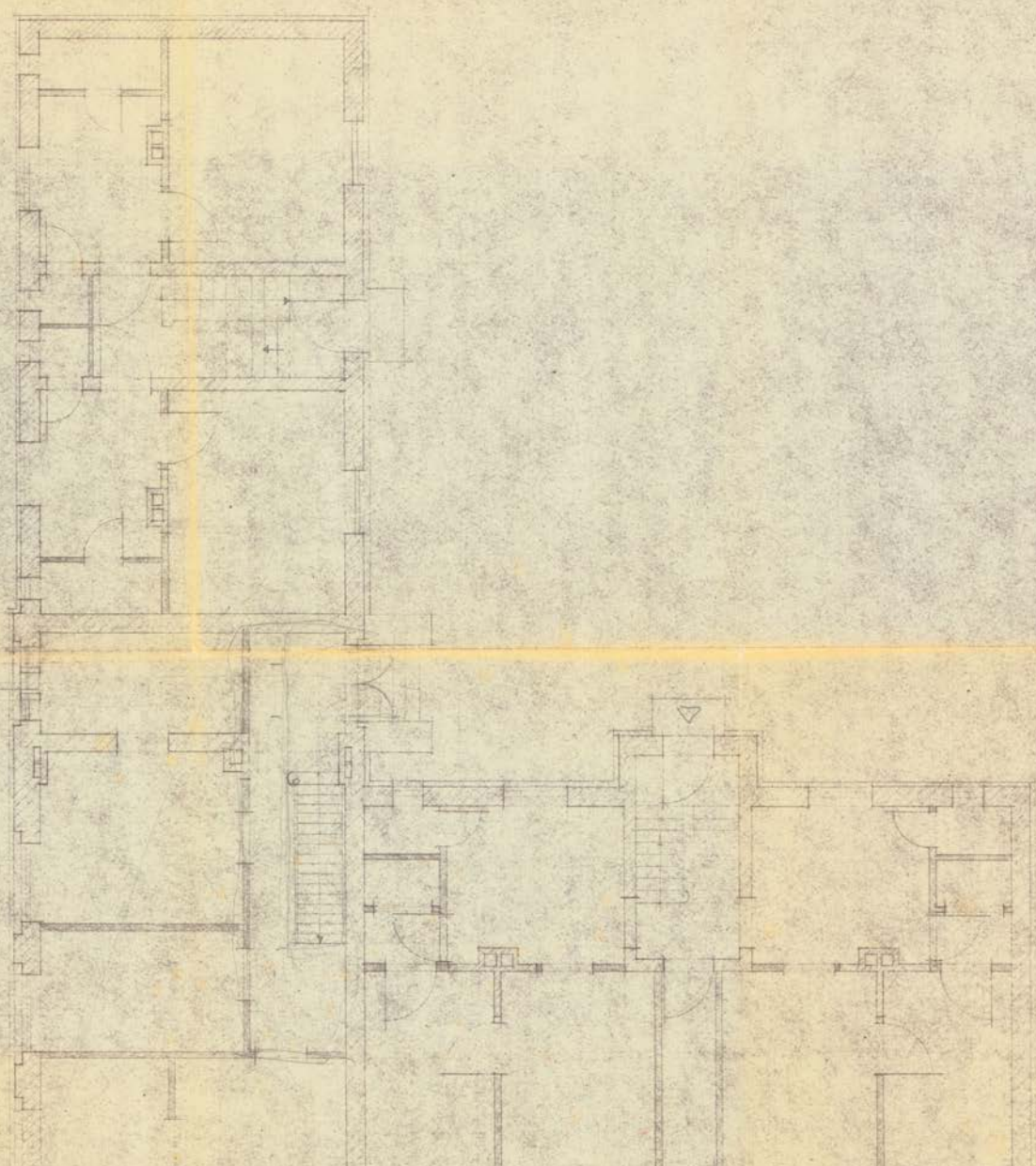




SNITT A-A

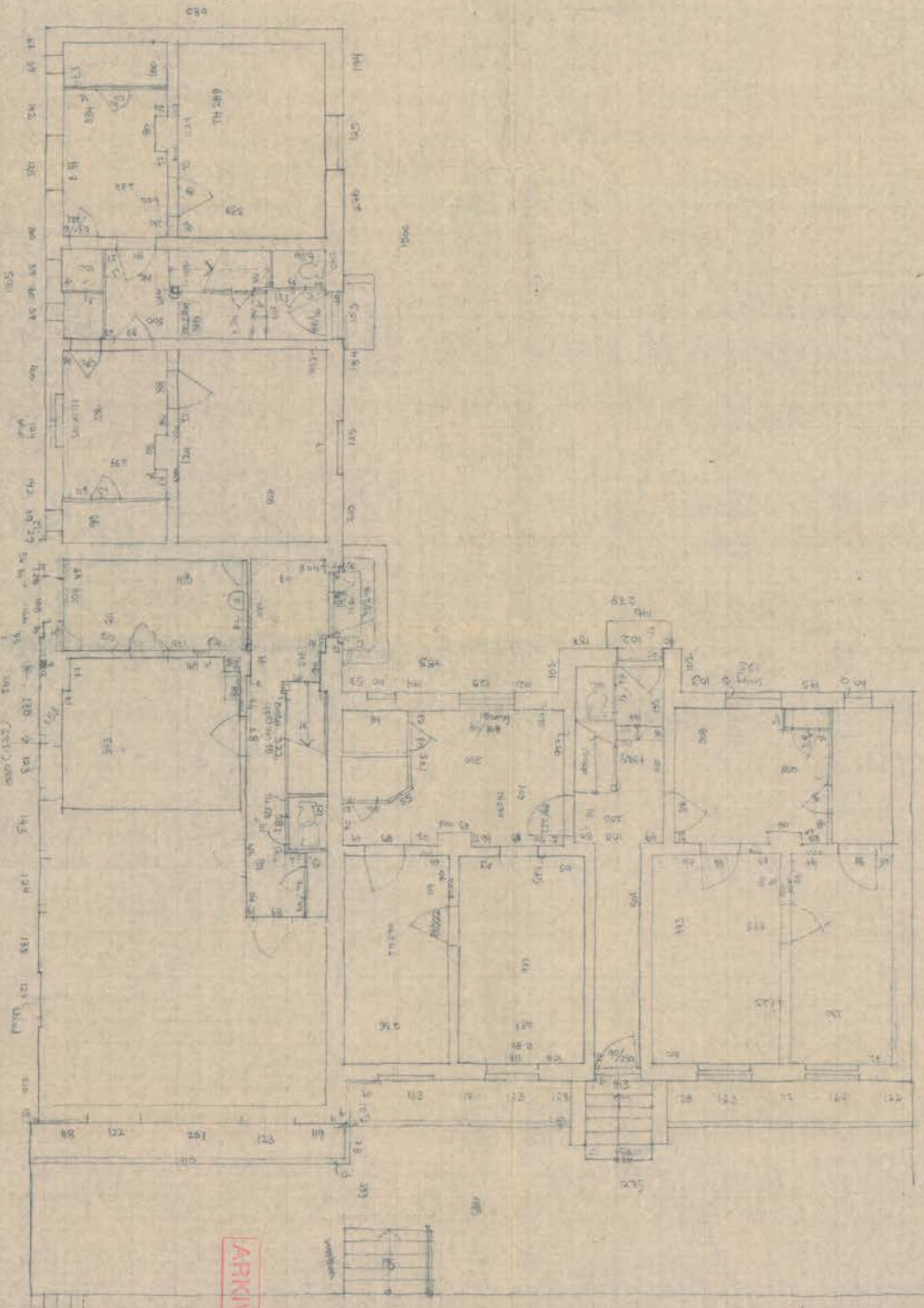








15 03 84



ARKIVKSEMPLAN

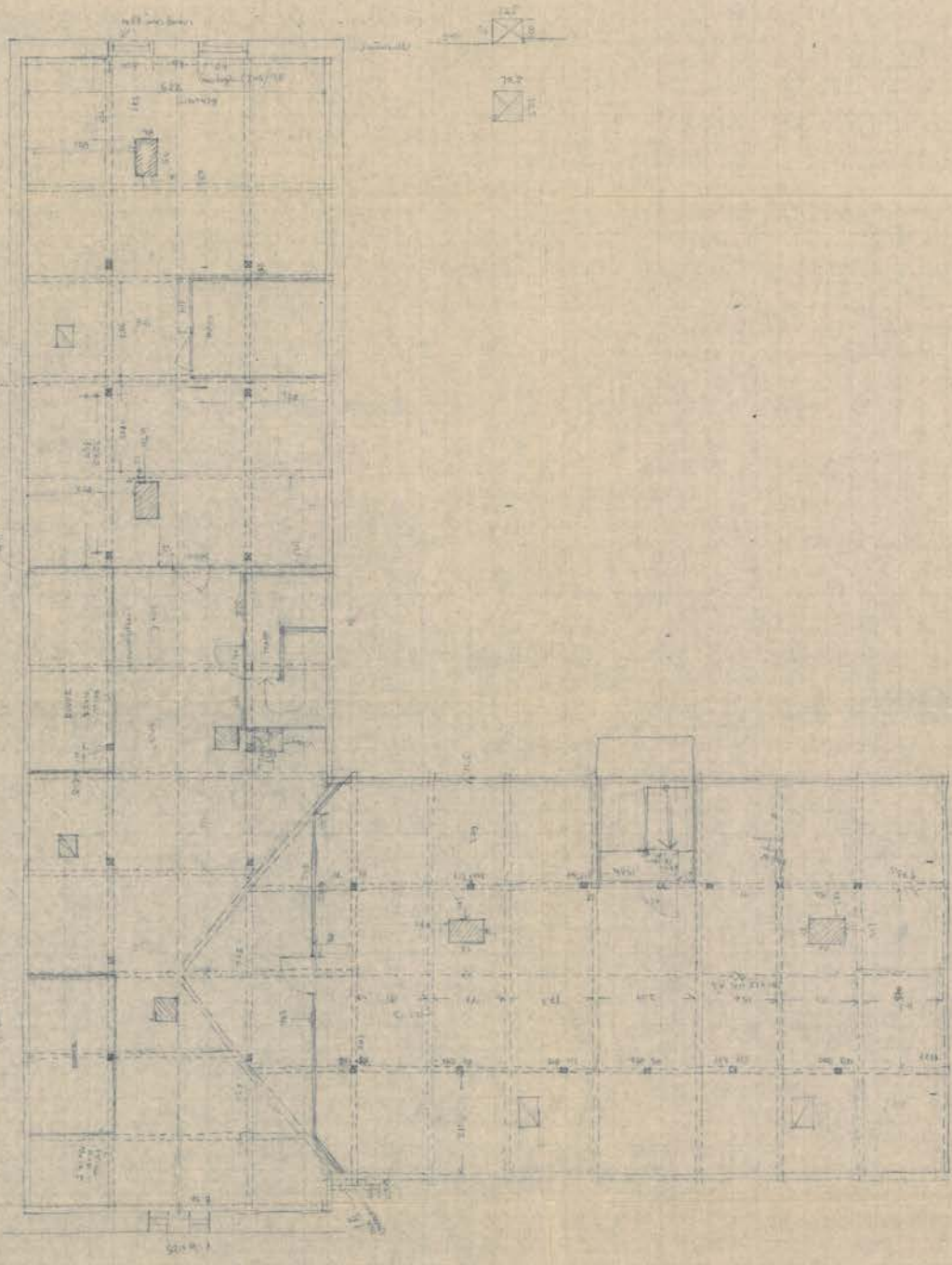
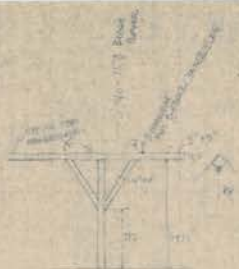
ANMÆLSELSE	3/2-84
DRØJLET DATO	-88
IND. KONTAKT DATO	
TH. THOMSEN & RUSKUS STIFTELSE	
OPMÆLING 1. ETV.	
MÅLESTOK	1:450
DRANGE & AANENSEN Arkitekter MNAL	
København S 1400 Arnskov Telefon 043 25705 24772	

ARBEJDSPROJEKT  
010253 1. ETG.  
Arkiv nr. 51

15 03 84  
DRANGE & AANENSEN  
Arkitekter MNAL



105 → 1. etv. arkiv



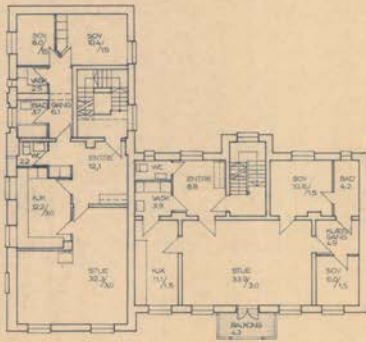
ARKIVERSEMPLAR

12 OK 54

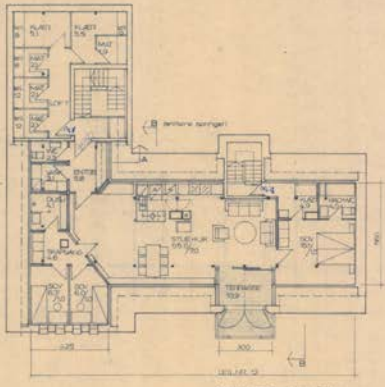
ARKIVET  
090503 13 FEB  
ARKIVET 50

ANFÆLDELSE 9/2-89
OPMÆLT AV. NR. - 24
IND. KORTSELT DATO
TRIG. THOMSEN & HANSEN STITTELSE
OPRINDUNG LUFT
MÅLSTOK 1:50
DRANGE & AANENSEN Arkitekter M/NAL
Arkitekten 5 - 1200 Århus Telefon 861 28783 34777

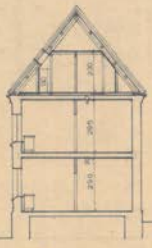
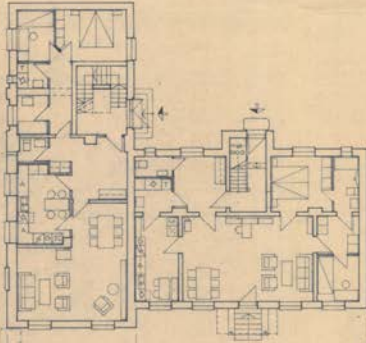
2. ETG.



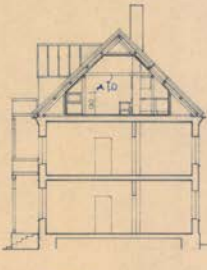
3. ETG.



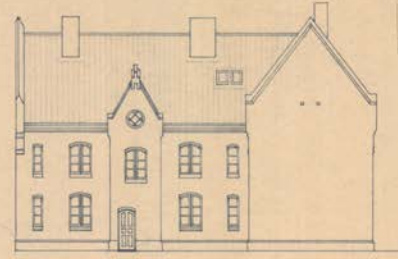
1. ETG.



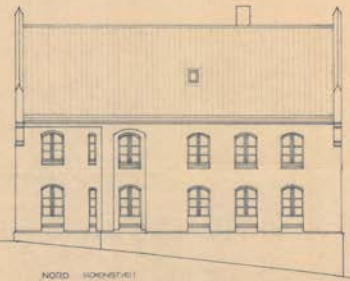
SNITT A



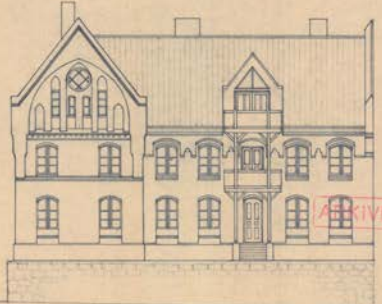
SNITT B



ØST FASADEN



NØRØ FASADEN



VEST FASADEN

ARKITEKT  
 8082.05 1-106  
 Arkitekt Sv.

14 07  
 1884 10/10

AREAL	92,84
PLUMB	5,5,64
VEJ	20,00
SEL	KØBENHAVN
THOT THOMSEN OG HUSTIGS STIFTELSE	
HUS 10	
Arkitekt	
1:100	
DRANGE & LARSENEN Arkitekt M.A.L.	
København S 4800 Amaliegade Station Gade 25 795 2477	
370-4	

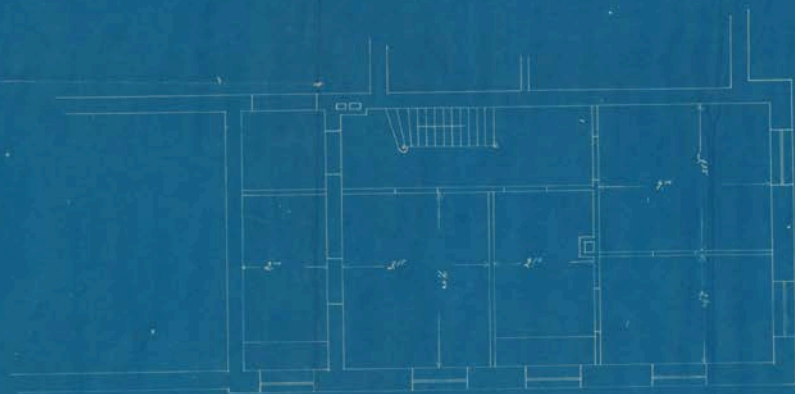


1870/1871



Sömandshjem.

1871



H. J. J. J.  
1871

14

Seksjon 8

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Kastellveier 6A og B				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Rehabilitering samt innredning på loft		15/3-84		40/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Als-Planbygg	Nedre Tyholmsvei 4			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Drange / Hauonssen	Kirkegt 5			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
John Petter Poltersen	Nedre Tyholmsvei 4			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

- Våtrommene må ventileres etter forskriftene
- Vindu som kan åpnes skal over 2. etg ha brystning eller rekkverk med høyde minst 700 mm.



L O F 4 6 / 35291526 Geomatikk  
501/446/0/8, 501/446/0/9, 501/446/0

ARENDALE KOMMUNE

Sted og dato	Stempel
Arendal 30/5-85	Byplankontoret Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesøknadsmyndighet  Byggesjef

Nr 2129 Forlag: Sam & Steenerson A/S, Oslo 10-81

27.4.1984.

Byplankontoret

511/84-Kastellvn. 6

Gustav A. Aspholm.

Arkitektene Drange & Aanensen  
Kirkegt. 5

4800 ARENDAL.

GAA/amo

L O F 4 2 / 35291522 Geomatikk  
501/446/0/8, 501/446/0/9, 501/446/0

Bygningsrådets sak nr.40/84, fremlagt 15.3.1984.  
Vedr. KASTELLVEIEN 6, gnr. 1, bnr. 446  
Eier: Thor Thommesen & hustrus stiftelse.  
Ombygging og innredning av loft i eksisterende bygning.

Under henvisning til vedlagte utskrift av møteprotokollen meddeles at, ovennevnte sak ble forelagt bygningsrådet i møte 15.3.1984 og følgende vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet gir dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b med hjemmel i § 88, og vil anbefale at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452.

Forutsetning for dispensasjon og anbefaling er at trappehus utføres som branncelle og dørene B 30, og at innvendige vegger i 1. og 2.etasje kles med tennvernende kledning A 10, med unntak der veggene er pusset mur.  
Loftsleiligheten kles innvendig med tennvernende kledning A 10, gjelder også synlige deler av takkonstruksjon.  
Der bør installeres intern røkvarsling."

I forbindelse med innredning av loft, har Statens BRanninnspeksjon i brev av 13.3.1984, i tilsvarende tilfelle som her sagt at dispensasjonsmyndighet vedrørende oppjustrering/bygging av eksisterende bygg er hos bygningsrådet i medhold av § 87 og § 88 i bygningsloven.

Da bygningsrådet har anbefalt dispensasjon gir byplansjefen i henhold til delegert myndighet dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452. Uekspnerte takinstruksjoner som i vedtak er forlangt kledd med A 10, kan påføres godkjent brannhemmende lakk.

Arbeidet må ikke igangsettes før:

1. Gebyr for byggesaksbehandling og bygningskontroll med tilsammen .....kr. 1100.-  
bes innbetalt til Kemneren i AREndal, konto nr. 1.600.601.

2. Vann-og kloakkanlegget, v/aut.rørleggermester er blitt anmeldt til og godkjent av driftsjefen.
3. Ansvarshavende for arbeidet er blitt godkjent. Vedkommende er ansvarlig bl.a. for at bygningslov med forskrifter og vedtekter følges i alle deler.

1 sett anmeldelsesdokumenter tilbakesendes vedlagt.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag.  
byplansjef.

---

Gustav A. Asholm.  
avd. angeniør.

Gjenpart: Agder Entreprenør A/S, Torggt. 3  
: Kemner  
: Kommunerevisjon  
: Driftsjefen



## MØTEBOK

ARENDALE KOMMUNE

BLAD 1

Styrer, råd, utvalg, m.m.	Møtested:	Møte dato:	Saksbeh.
Bygningsrådet	Rådhusgt. 14	15.3.1984	G.A. Aspholm ✓
	Vår ref. GAA/ASL	ARKIV NR. 511/84	SAK NR. 40/84

Vedr. Kastellveien 6, gnr. 1, bnr. 446.  
 Eier: Thor Thommesen & hustrus stiftelse.  
 Ombygging og innredning av loft i eksisterende bygning.

-----

Byggemelding dat. 9.2.1984 bilagt 6 blad  
 tegninger og kvittering for nabovarsler.

Det søkes nå om ombygging og innredning av loft til leilighet i eksisterende stiftelsesbygning.  
 Bygningen er en eldre murgård i 2 etasjer + loft med trebjelkelag og 4 leiligheter, 2 i hver etasje. Leilighetene blir ombygd, og får nye isolerte himlinger med tennvernende kledning A10.  
 Nye vegge kles med A10.

Trapp i fløy rives og ny oppføres i betong. P.g.a. dårlig plass oppfylles ikke trappebredden i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 46.132, og det søkes om dispensasjon.  
 Vinduene erstattes med isolerglassvinduer i samme stil, og taket legges om.  
 Loftet innredes til ny leilighet på 4 rom og kjøkken, og fra stue blir det utgang til terrasse.

Det søkes om dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b som omhandler endring og reparasjon av bestående byggverk, når endringene er så store at det etter bygningsrådets skjønn er hovedombygging og bygningsloven kommer til anvendelse i sin helhet.

I henhold til bygningslovens § 88 kan bygningsrådet gi dispensasjon fra forannevnte paragrafer, og da bygning blir bedre utrustet brannteknisk, vil byplansjefen innstille at det gis dispensasjon. Når det gjelder innredning av loft til leilighet (som blir en 3. etasje), må det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55.452 da bygget blir å betrakte som trebygning i 3 etasjer. Dispensasjonsmyndighet er Statens Branninspeksjon.  
 Loftsleiligheten blir i helhet kledd innvendig med tennvernende kledning A10 med unntak av en del støtter til takstoler og hanebjelker som er eksponert. Disse må kles med A10.  
 Dørene til trapperom utføres i B30.  
 Etasjen har 2 rømningsveier (trapper), og i tillegg er det mulig å nå vinduene med stigebil.

Nødvendige biloppstillingsplasser er på Valhalla.

./.

Sign.

Utskrift sendt:

# MØTEBOK

ARENDAL KOMMUNE

BLAD 2

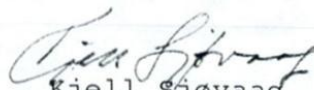
Styrer, råd, utvalg, m.m. Bygningsrådet	Møtested: Rådhusgt. 14	Møte dato: 15.3.1984	Saksbeh. G.A. Aspholm ✓
	Vår ref. GAA/ASL	ARKIV NR. 511/84	SAK NR. 40/84

## Innstilling:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra bygningslovens § 87 a og 87 b med hjemmel i § 88, og vil anbefale at det gis dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 55:33/55:452.

Forutsetning for dispensasjon og anbefaling er at trappehus utføres som branncelle og dørene B30, og at innvendige vegger i 1. og 2. etasje kles med tennvernende kledning A10, med unntak der veggene er pusset mur.

Loftsleiligheten kles innvendig med tennvernende kledning A10, gjelder også synlige deler av takkonstruksjon.  
Det bør installeres intern røkvarsling.

  
Kjell Sjøvaag  
byplansjef

## Vedtak:

-----

ENSTEMMIG VEDTATT

Sign.

Utskrift sendt:

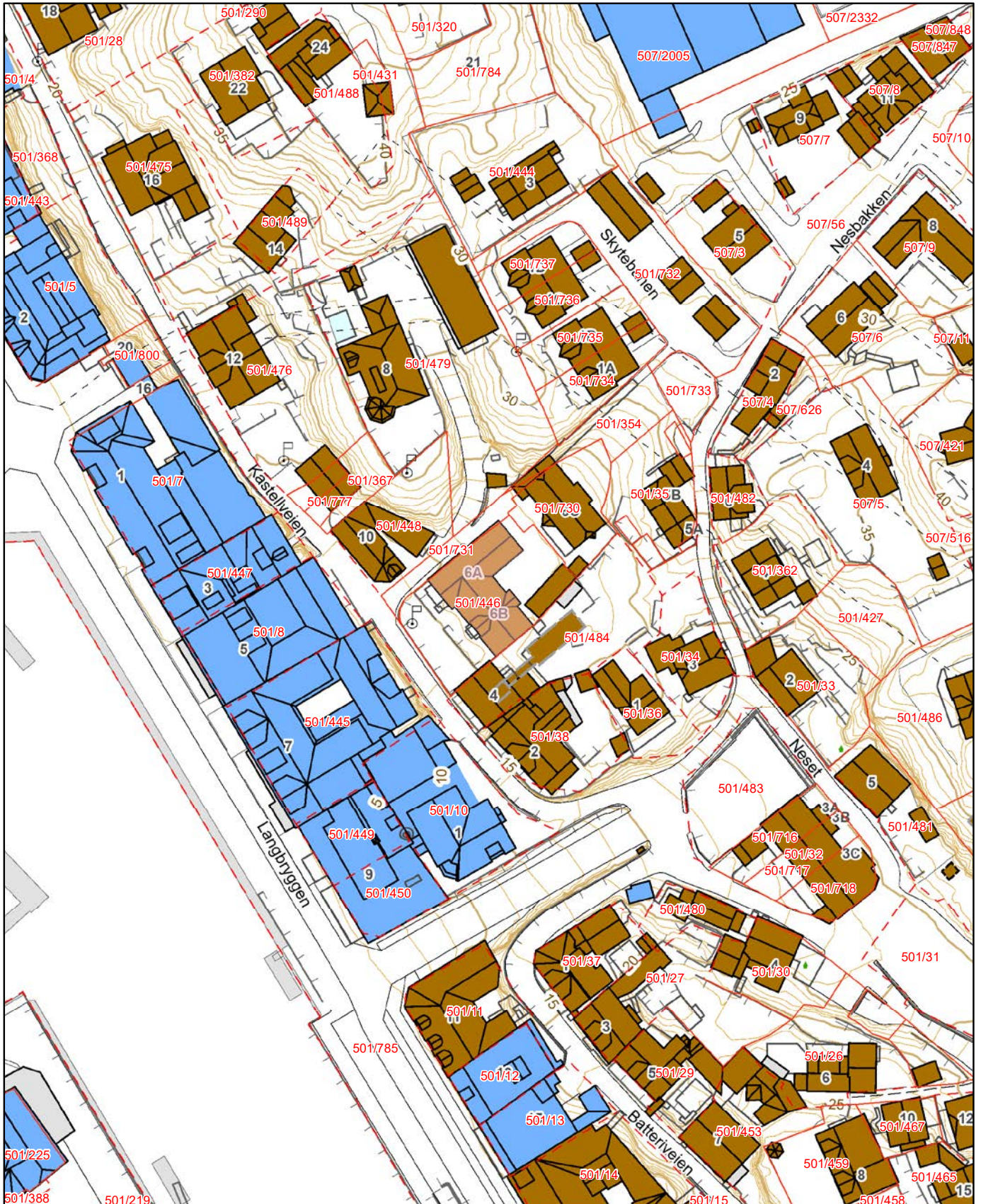
# Oversiktskart

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 501/446/0/12



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 634 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06





# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.3.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479952.78784	486538.516016	Mur	16.46	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
2	6479966.28175	486529.13767	Mur	7.91	Murhjørne		Terrengmålt	14	5.006
3	6479973.11903	486531.051133	Mur	3.88	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
4	6479975.53481	486534.072409	Mur	13.39	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
5	6479983.98172	486544.442131	Ikke spesifisert	4.57	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
6	6479986.75283	486548.073099	Ikke spesifisert	2.44	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
7	6479988.23902	486550.004866	Ikke spesifisert	4.38	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6479984.89183	486552.810701	Ikke spesifisert	2.45	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6479986.47301	486554.683839	Ikke spesifisert	9.94	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6479978.85208	486561.03007	Ikke spesifisert	0.51	Umerket		Terrengmålt	14	0
11	6479978.46202	486560.704156	Ikke spesifisert	3.52	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
12	6479976.06693	486563.28436	Ikke spesifisert	10.85	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
13	6479968.12862	486555.906298	Ikke spesifisert	2.04	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
14	6479966.55934	486554.613478	Ikke spesifisert	9.11	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
15	6479960.74016	486547.616924	Ikke spesifisert	2.2	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
16	6479959.2617	486545.995204	Ikke spesifisert	8.21	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
17	6479953.91424	486539.78837	Ikke spesifisert	1.7	Hushjørne		Terrengmålt	14	0

side: 1

**Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/446/0/12**

Bruksnavn	SEKSJON 12	Beregnet areal	0.0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	23.12.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HAAKON HERMANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MATHIAS JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering				

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166994233	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk

**Bygning 166994233: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	580.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	580.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0301	113.0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	215.0	0.0	215.0	0.0
H01	2	215.0	0.0	215.0	0.0
H03	1	150.0	0.0	150.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kastellveien	6A		4841 ARENDAL

# Arealplaner under arbeid

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Planident: 42032022-18,42032023-12,42032023-8,42032022-15,42032023-2

Plannavn: Hylleveien 7-9, Jaktekaia, N. Tyholmen, Kanal i Arendal, Fløybyen, Tyholmen hotell

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-03-06



ARENDAL KOMMUNE





# Reguleringsplan

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Planident: 2114r2

Ikrafttredelsesdato: 11.1.1984

Plannavn: Thommesens stiftelse / Valhalla



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000

Dato:

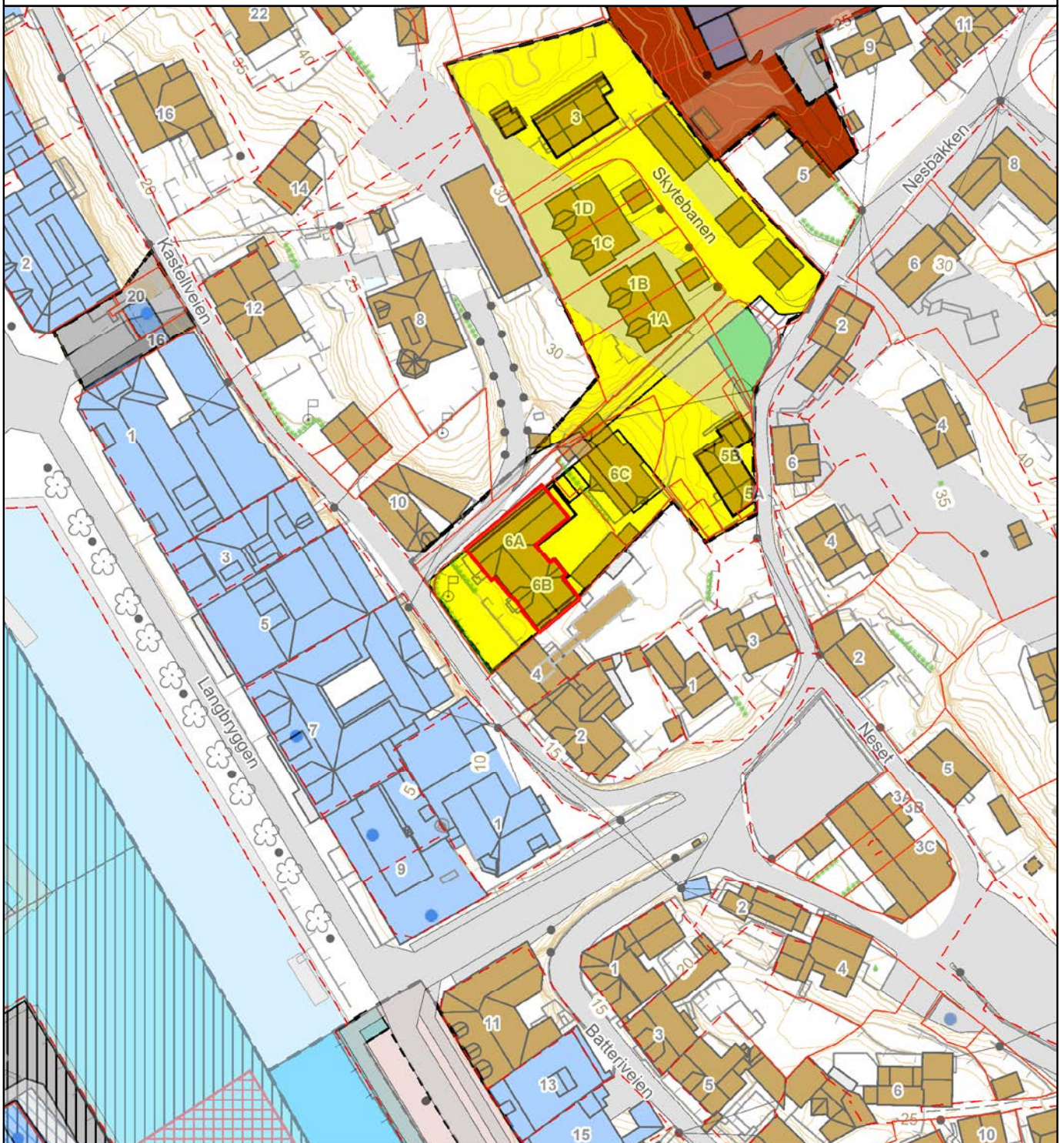
1:1,000

2024-03-06



Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



# Kommuneplan

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

Gnr/Bnr: 501/446/0/12

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn:

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_arendal/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0)

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

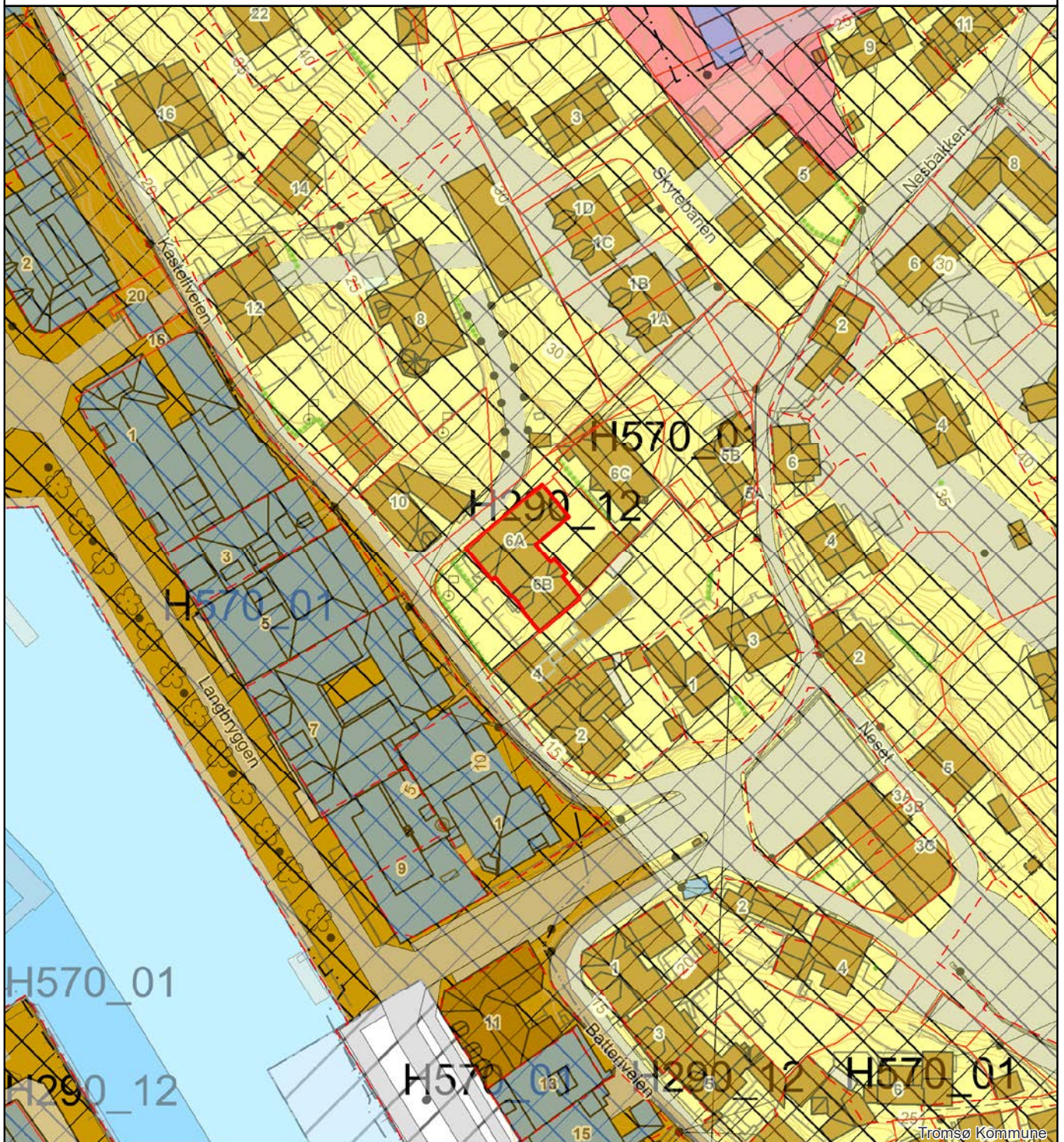
1:1,000

Dato:

2024-03-06



Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone



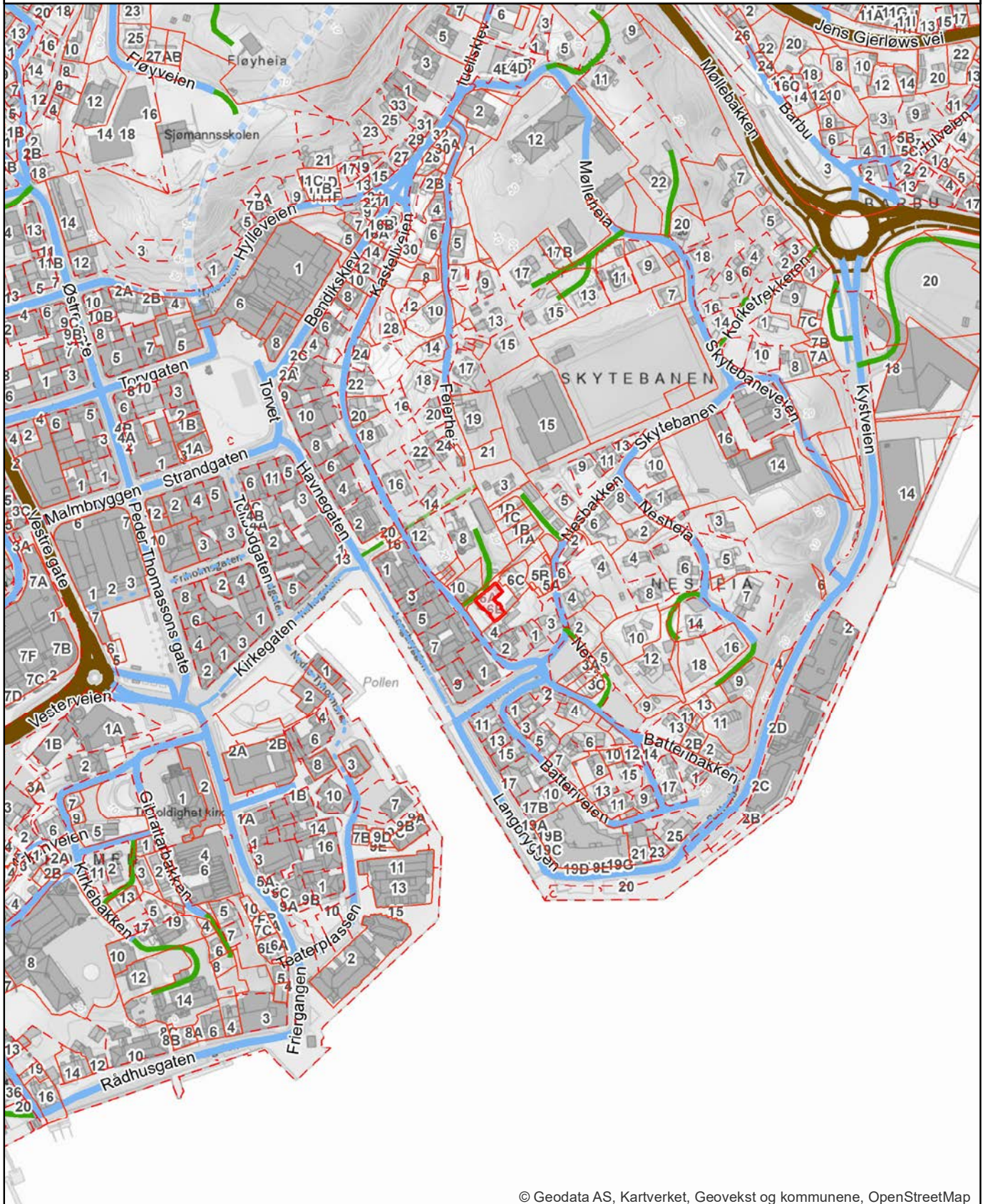
# Veikart

Adresse: Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 501/446/0/12



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 634 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-03-06

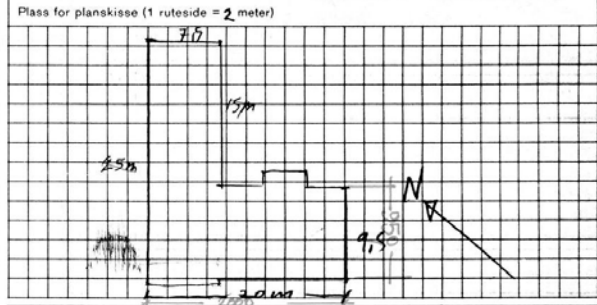




REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE  
**REGISTRERING AV**

OBJEKT	<i>Revsjanisteboliger, Kastellveien 6, ARENDAL</i>
EIER (tittel, navn, postadresse)	<i>"Thommassens legat" 16 Kyggene, Smitt og Tommerens, belært</i>
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	<i>5 stk. revsjaniste eiere Kastellen 6, 4800 Arendal</i>

ARKIV-/KARTREF.	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer <i>0906</i> <i>0403</i>	Registreringskretsnummer <i>5201</i> <i>003</i>	Hus løpenummer <i>41</i> <i>76</i>	
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filnummer <i>011</i> <i>119</i>	Bildenummer, laveste <i>25</i>	Bildenummer, høyeste <i>20</i>	
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone <i>B</i>	Øst-vest i sonen <i>K</i>	Nord-sør <i>011</i>	Målestokk <i>5</i>
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/soner	Y = <i>±</i>	X =
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn <i>Arendal</i>		Topogr. betegnelse, navn og nummer <i>ARENDAL</i> <i>110</i>	
	6 TOPOGR. BETEGNELSE				
	7 MATRIKSEL-BETEGNELSE	Gardsnummer <i>0107</i>	Bruksnummer lav. <i>1196</i> høy. <i>1196</i>	Undernummer (feste- m.m.) lav. <i>1196</i> høy. <i>1196</i>	
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)				
	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform	Offisiell form		
	11 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn <i>Kastellen</i>	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste <i>25</i> høy. <i>20</i>		
FUNKSJON OG MILJØ	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset	Merknad <i>? Sjømannskirke ist. Menighetshus</i>		
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 <i>677</i> 2 <i>1196</i> 3 <i>1196</i> 4 <i>1196</i>	Merknad <i>Revsjanisteboliger Thommassens legat Sjømannskirke</i>		
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m. <input checked="" type="checkbox"/>	2. Næringsdrivende <input type="checkbox"/>	3. Tjenestemenn m.m. <input type="checkbox"/>	Merknad
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. <input checked="" type="checkbox"/> s.bygd <input type="checkbox"/>	2. Del av anlegg frittst. <input type="checkbox"/> s.bygd <input type="checkbox"/>	Merknad	
	16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større lettsted (by) <input type="checkbox"/>	2. Mindre lettsted <input type="checkbox"/>	3. Gardsanlegg <input type="checkbox"/>	Merknad
		4. Seteranlegg <input type="checkbox"/>	5. Annen husgruppe <input type="checkbox"/>	6. Enkelthus, spredt <input type="checkbox"/>	



44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5/8-82	<i>Asne Midtgården</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/	<i>01/446 - 96</i>





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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 [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.





Eiendom:

Kastellveien 6A, 4841 ARENDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROBIN BJØRN JENSEN** | Eiendomsmegler | **975 12 197**

**robin.jensen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00