

Gamle Songevei 20

Barbu



Prisantydning: **kr 4 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Eiendommen ligger på en kolle med usjenerte uteplasser og nydelig utsikt



Fra eiendommen er det nydelig sjøutsikt til Galtesund og ut mot Lille og Store Torungen

Meget pen og velholdt sveitervilla med utleiedel - Nydelig utsikt ut Galtesund til Lille og Store Torungen

OMRÅDE

Barbu

ADRESSE

Gamle Songevei 20, 4841

ARENDAL

Prisantydning

kr 4 500 000,-

Omkostninger: **kr 113 500,-**

Totalpris: **kr 4 613 500,-**

Formuesverdi: **kr 1 086 887,-**

Kommunale avgifter: **kr 35 247,- per år**

Eiendomskatt: **kr 9 285,- pr. år**



BRA-i: 223 m²

BRA Total: 223 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1882

Soverom: 5

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 783.7 m²

Tor Jan Endresen

Eiendomsmegler

40 40 80 21

torjan.endresen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B , 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

Gamle Songevei 20

Flott eiendom beliggende høyt, fritt og solrikt på en egen kolle. Boligen er gjennomgående godt vedlikeholdt, og malt i lyse fine farger. Boligen er meget innholdsrik, med 4 soverom i hoveddel, samt 1 i utleidel. Stor spisestue med adkomst fra både kjøkken og dagligstue, samt videre ut til hyggelig glassveranda. 1 soverom/kontor i hovedetasje. I 2. etg. er det romslig gang, med dører videre til et stort flott flislagt bad, kotter, samt 3 romslige soverom. Kjeller med god lagringsplass og vaskekjeller. Boligen er tilbygget med godkjent utleiedel på siden av hovedhuset, noe som sørger for en god leieinntekt om ønskelig. Eiendommen har en fin beliggenhet, sentralt i Barbu ved Vollene. Herfra er det gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 2244 i Arendal kommune.

Innhold

1. etg.: Entré (vindfang), Hall m/trapp, Kjøkken, Bod, Hagestue/glassveranda, Stue, Trapperom, Soverom/Kontor, Gang (leilighet), Bad (leilighet). 2. etg.: Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad (loftsetasjen), Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4, Kjøkken (leilighet), Soverom 4. Kjeller: Bod, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Stue (leilighet)

Standard

Pent vedlikeholdt bolig, oppusset i lyse fine farger. Gulvflater er hovedsakelig tregulv, laminat og belegg. Malte og tapetserte veggflater av plater eller panel. Badet i 2. etg. har fliser på gulv og vegger, og malt panel i himling. Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, boblebadekar og baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap. Kjøkken i hoveddel i furu utførelse, med komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys. Leilighet: Bad i leiligheten har vinylbelegg på gulv, malte veggplater, og malt panel i takhimling. Innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Kjøkken med innredning i hvit utførelse. Ventilator med kullfilter.

Areal

BRA - i: 223 m²
BRA totalt: 223 m²
TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 m² Bod, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Stue (leilighet)

1. etasje

BRA-i: 127 m² Entré (vindfang), Hall m/trapp, Kjøkken, Bod,

Hagestue/glassveranda, Stue, Trapperom, Soverom/Kontor, Gang/leilighet, Bad (leilighet)

2. etasje

BRA-i: 81 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad (loftsetasjen), Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4, Kjøkken (leilighet), Soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse

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.

Ikke målbare arealer

Kommentar fra takstmann:

- Kjeller og blindkjeller har ikke måleverdig bruksareal på grunn av for lav takhøyde. Arealer for underetasjen i leilighet er lagt inn i arealer for kjeller (15 kvm.)

- flere rom i loftsetasjen (kott og WC) er ikke måleverdige

på grunn av for lav takhøyde.

- Arealer for loftsetasjen i leilighet (15 kvm) er lagt inn i det generelle arealet for loftsetasjen.

Byggemåte og tilstandsrapport

Bygning oppført i tre over grunnmur av murt naturstein. Støpt plate i deler av kjeller, stedvis noe jord kjeller. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Ukjent type bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger har stående bordkledning. Saltak tekket med betongtakstein, undertak av takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer og ytterdører med karmen og ramme i tre. Vinduer og balkongdør har delvis koblet glass, enkeltglass, eller isolerglass.

Stor vestvendt terrasse av tre. Steintrapper ved inngangspartier til bolig og leilighet, ellers trapper av tre fra innglasst hagestue og mellom platting og gate.

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 Lossius Takst AS den 28.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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: Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av takpapp, sløyfer og lekter. Taktekke og undertak er fra omkring 1990 iflg. selger. Taket er noe begrenset innsisert fra bakkenivå, fra vindu i loftsetasjen, innvendig himling og fra gardintrapp loftsluke. Det ble ikke registrert symptom på pågående lekkasje eller andre avvik.

Vurdering av avvik: Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

Tiltak: Ikke prekært behov for utskifting, men kjøper

oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 1990.

Nedløpsvann føres videre til terreng eller rørløsninger under bakken. Videre ukjent. Takrenner og beslag er kun begrenset besiktiget fra bakkenivå. TG 2 gis derfor i hovedsak med bakgrunn i alder. Rørløsninger under bakken vurderes i punkt for "drenering/fuktsikring". Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket. - Takrenner, nedløp og enkelte beslag er over 25 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.

Tiltak: Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes. - Takrenner og nedløp bør besiktiges og eventuelt rengjøres/vedlikeholdes etter behov. Utskifting må kunne forventes på sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Ukjent type bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger har stående bordkledning. Kledningen fremstår i hovedsak som jevnlig vedlikeholdt, men har områder med gammelt treverk som stedvis er noe mykt, noe som indikerer på lokal påbegynt råte, samt områder som ikke er malt i senere tid. Opplysning om vedlikehold i senere år: - Selger opplyser at sør og vestsiden på boligen ble malt omkring 2021/2022. Ellers ble øst- og nordvendt leilighets del, samt halve nordsiden og ved inngangspartiet malt i 2024.

Vurdering av avvik: Det ble registrert stedvis områder med noe myk eller påbegynt råte på eldre kledning. - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak: Det er påregnelig med vedlikehold og noe utskifting av kledningsbord med slitasje eller råte. Ved en senere helhetlig renovering av yttervegger, må det påses at det tilrettelegges for bedre lufting.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det ble registrert områder på takbjelker og gulv på kaldtloft som spor etter skadeinsekt på bjelker og pulverisert spon. Ukjent type insekt. - Det er ikke isolasjon i skråtakhimling i loftsetasje, og noe begrenset mengde med isolasjon i bjelkelag mellom oppvarmet bolig og kaldtloft sammenliknet med hva som anbefales i dag for å unngå unødvendig varmetap. - Det er begrenset lufting av takkonstruksjon. - Østvendt mønekryss (staffasje) har etterslep på vedlikehold, og råteskader. - Taktro har stedvis noe svertesopp. Sannsynlig årsak er varmetap fra oppvarmet rom som kondenserer.

Tiltak: Anbefaler vider undersøkelse av omfang av skade og type insekt angrep. Skadesanering må påregnes utført. - Det bør vurderes å etterisolere loftsetasjen for å unngå varmetap. Om Skråtak etterisoleres må det påses at lufting blir ivarettatt. - Utbedring av mønekryss må påregnes.

Vinduer,TG3

I hovedsak har boligen eldre vinduer med med koblet glass og med utvendige kittfalsler. Vinduene fremstår hovedsakelig i påregnelig stand ut fra alder og typen vinduer. Selger opplyser at vinduer i leiligheten er fra omkring 1990, baderomsvindu i loftsetasjen ble montert i 2010 og fire vinduer i kjeller ble skiftet omkring 2017. Ellers er vinduer gamle, mulig fra opprinnelig byggeår. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 3: - Enkelte vinduer er i dårlig stand og krever tiltak i nær fremtid. Sprekk i et glass registrert. TG 2: - Over halvparten av forventet levetid er utgått på treverk og glass. Enkelte vinduer var noe vanskelig å lukke. Det ble registrert noe fuktmerker i treverk på enkelte vinduer og utvendige kittfalsler er stedvis noe oppsprukket/dårlige. Kostnadsestimat er noe vanskelig å fastsette, da enkelte vinduer mulig kan benyttes noe lengere med kun noe vedlikehold.

Tiltak: Enkelte vinduer må påregnes byttes eller restaureres i nær fremtid. (TG 3) Ellers tilsier alder vinduer som har passert 25 år må kunne forventes er en del av det fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehovet. (TG2) Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører,TG2

Ytterdører av tre av ukjent alder.

Vurdering av avvik: Balkongdør ut fra hagestue/innglasset veranda henger i karm. - Ytterdører er av eldre årgang og noe utette sammenliknet med dagens standard.

Tiltak: Dører som henger i karm bør justeres. Videre er det ikke prekært med utskifting av dører siden disse fungerer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Stor vestvendt terrasse er oppført ifm. av egeninnsats omkring 2018 iflg. selger. Terrassen fremstod i god stand, TG 1.

Vurdering av avvik: Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales.

Utvendige trapper,TG2

Steintrapper ved inngangspartier til bolig og leilighet, ellers trapper av tre fra innglasset hagestue og mellom platting og gate. Steintrapper og trapp ut fra innglasset hagestue er av eldre dato. Trapp tilknyttet platting er fra omkring 2018 Trappene fremstod i god stand, med påregnelig slitasje ut fra ulik alder.

Vurdering av avvik: 3 av trappene mangler rekkverk på

begge sider av trappeløpet.

Tiltak: Det bør monteres rekkverk med håndlist der dette mangler for å ivareta fallsikring.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille/bjelkelag av tre. Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under.

Kontrollen er kun stikkmessig utført. Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og utleiedel er ikke kontrollert. Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- TG 3: - Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. TG 2: - Det må påregnes stedvis knirk i gulv. - Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater.

Tiltak: Oppretting er ikke prekært. 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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting. - Knirk i gulv av tre er ikke uvanlig og må kunne forventes. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette. - Det anbefales gjennomgang, utbedring og oppgradering av isolasjonsmengde i bjelkelag der dette mangler eller er begrenset.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon,TG2

Vedr. radon.

Vurdering av avvik: Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Tiltak: Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Pipe og ildsted,TG2

Vedovn plassert i stuen. Boligen har to piper, men det er kun den ene pipen som er i bruk. Selger opplyser at vedovnen er rentbrennende type og at det i 2023 ble skiftet feieluke i kjøkkenet høsten 2023 og ny pipe over tak. Arbeidet ble utført av firma Ing. Trygve Jensen AS. Det er kun den ene pipen som benyttes.

Vurdering av avvik: Pipene er av eldre årgang og må påregne å ha slitasje deretter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på full pipe restaurering. - Tilstand og funksjon for pipen som ikke er i bruk er ukjent. Må undersøkes av lokalt brann- feievesen før eventuell bruk. Tiltak: Generelt for eldre piper som ikke har gjennomgått full rehabilitering, kan det ikke utelukkes behov for tiltak på

sikt eller i nær fremtid. For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Rom Under Terreng,TG2

Rom under terreng består av grovkjeller med lav takhøyde og betonggulv og blindkjeller med jord, fjell og steingrunn. Yttervegger er eldre stein og betongmur. Hulltaking er ikke relevant da vegger ikke er påforet/lukket, men står åpne. Vurdering av avvik: Det ble registrert enkelte områder med noe fuktvandring/ -utslag i grunnmursvegger og i gulv. Noe symptom på kalk el. saltutslag og påbegynt soppvekst. Samme avvik kommenteres i punkt for krypkjeller. Tiltak: Selger benytter seg av avfukter i kjelleren. Dette anbefales videre. For å få kjeller helt tørr kreves det dreneringsarbeider rundt hele eller deler av boligen. Bruken av kjeller avgjør hvor prekært dette er. Uansett må det påregnes å holde kjeller/krypkjeller under oppsyn og tiltak etter behov.

Krypkjeller,TG2

Hele kjeller i hovedbolig har romhøyde under 190 cm. Dvs. at dette arealet ikke er måleverdig og omtales delvis som krypkjeller i rapporten. Kjeller i leilighet er imidlertid måleverdig.

Vurdering av avvik:

Det ble registrert noe muselort i blindkjellerrom. - Det ble registrert spor etter borebille e.l. på noen bjelker. Ellers insekts kokong registrert. - Stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater i deler av krypkjeller. Ellers er det områder av kjeller noe fuktig klima. Se forrige punkt for "rom under terreng" og punkt for "drenering/fuktsikring".

Tiltak: Blindkjellerrom bør ryddes og utbedres. - Årsak til mus i kjeller bør avdekkes og utbedres. Det kan ikke utelukkes tiltak for utbedring av eventuelle skjulte skader. - Tiltak mot insekt og sopp må utføres.

Innvendige trapper,TG3

Innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

TG 3: - Trapp i leilighet og mot kjeller har ikke rekkverk. TG 2: - Trapp mot kjeller er bratt og har lav takhøyde. - Det mangler håndløper på vegg i hovedtrapp, samt at rekkverk er lavt og har for stor avstand mellom spiler ihht. dagens regelverk.

Tiltak: Det må monteres rekkverk der dette mangler, samt ytterligere tiltak anbefales for at trappene skal være sikret mot fall.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Boligen har eldre malte tredører, mulig delvis fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik: Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking. - Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak. - Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

Tiltak: Avviket er ikke uvanlig med tanke på boligens høye

alder og må kunne forventes. Ny eier må selv vurdere behov for tiltak. For å hindre skrapemerker/skade bør dører som tar i karm justeres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Loftsetasje > Bad (loftsetasjen)

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser på vegger. Panel i tak. Vegg og takoverflater fremstod i god stand uten nevneverdige skader. Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen nær dusj og badekar. - Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Tiltak: Normalt vil denne typen bad fungere fint med normalt bruk av dusj og badekar. Soner som imidlertid bør beskyttes mot vannsprut og fukt er materialer av tre, samt sprekker og gliper i skjøter. Generelt: Våtzone er 50 cm til hver av sidene og over vask og 100 cm til vær av sidene og til tak i nærhet av dusj. Løsningen på badet er imidlertid ikke uvanlig på mindre bad og bad med skråtak.

Loftsetasje > Bad (loftsetasjen)

Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv. Gulvet har tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dør. I tillegg har rommet to sluker hhv. i dusj og under badekar. Lekkasjesikring ansees å være ivarettatt. Vurdering av avvik: Fallforhold for bruksvann i dusjens nedslagsfelt er noe under hva som er preakseptert (1:50 fall)

Tiltak: Badet fungerer med avviket så lenge det brukes dusj med oppkant/svill eller dusjkabinett. Om dette endres må det påregnes at noe vann vil renne ut på gulv etter dusjing.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Loftsetasje > Bad (loftsetasjen)

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant. Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1. Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik: Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.

Tiltak: Drenerings løsning bør etableres slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Loftsetasje > Bad (loftsetasjen)

Ventilasjon,TG2

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Tilluftspalte ved dør er ikke god nok for å ivareta tilstrekkelig luft sirkulasjon i rommet og for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik: Rommet mangler tilluftsøsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tiltak: Tilluftsøsning bør etableres for å lukke avviket.

1. etasje > Bad (leilighet)

Overflater vegger og himling,TG2

Vegg og takoverflater fremstod fine, uten registrerte skader.

Vurdering av avvik: Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. - Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig som viser type maling. - Rommet fungerer med dør innenfor våtsone så lenge det benyttes dusjkabinett og ved normalt bruk.

1. etasje > Bad (leilighet)

Overflater Gulv,TG2

Vinylbelegg på gulv. Høydeforskjell mellom sluk og oppkant langs vegger og ved dør er over 25 mm, dvs. at lekkasjesikring er ivarettatt iht. krav. Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann på selve gulvet innenfor dusjens nedslagsfelt. Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på vegger/gulv, gjøres det oppmerksom på at fallforhold må bygges om.

Tiltak: Det er ikke behov for tiltak så lenge det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad (leilighet)

Ventilasjon,TG2

Våtrommet har sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Tilluftspalte ved dør er ikke god nok for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet og for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik: Rommet mangler tilluftsøsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tiltak: Tilluftsøsning bør etableres for å lukke avviket.

Kjeller/krypkjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Eldre vaskekjeller med betonggulv steinmurs vegger.

Forhudnings papp og bjelker i himling.

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

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

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning mot syd er av nyere

dato. Vask og skap på andre side er av eldre årgang.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer (oppvaskmaskin) ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tiltak: Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Loftsetasje > Kjøkken (leilighet)

Overflater og innredning,TG2

Ny kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenet er ennå ikke benyttet og fremstår i normal god stand.

Vurdering av avvik: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tiltak: Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Loftsetasje > Kjøkken (leilighet)

Avtrekk,TG2

Ventilator beregnet for kullfilter registrert på kjøkkenet.

Denne var ikke montert.

Vurdering av avvik: Kjøkkenventilator var ikke montert. - Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men iht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

Tiltak: Montering må påregnes. - Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

Loftsetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Rommet er innredet med toalett.

Vurdering av avvik: Det er ikke avtrekksvifte i toalettrommet.

Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluftspalte etableres på toalettrom , men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber og plast. Boligen har delvis eldre kobberrør og delvis nyere vannrør (rør-i-rør) som er skiftet i forbindelse med renovering og oppussing som er utført på ulike tidspunkt. Selger opplyser at enkelte vannrør ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad og toalettrom i

loftsetasjen og bad i leilighet. Arbeider i nyere tid er utført av Jacobsen VVS. Det ble ikke registrert pågående lekkasje. Nyere rør er delvis samlet i vannfordelerskap på toalettrommet, ellers er vannrør synlig i takhimling i kjeller. Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik: Enkelte vannrør av kobber er over 25 år, dvs. at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av i hovedsak av plast fra ulike moderniseringsår. Noen rør er av støpejern. Selger opplyser at deler av røropplegget er fra 2010 og ble skiftet i forbindelse ved oppgradering av bad, ellers fra 2018 i forbindelse med nytt utvendig vann- og avløpsopplegg mellom bolig og vei. Arbeider er utført av Jacobsen VVS AS i Samarbeid med Heldal entreprenør AS. Vurdering av avvik: Noen rørstrekk/koblinger er av eldre årgang.

Tiltak: Det er ikke behov for utskifting da eldre rørstrekk fungere i dag, men må kunne forventes på sikt. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

Ca. 300 liters varmtvannstank plassert i kjeller. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK. Selger anslår at Varmtvannstanken er ca. +- 10 år. Vurdering av avvik: Varmtvannstanken har ikke fast el-tilkobling.

Tiltak: Det er ikke krav om tilkobling, men anbefales. Kravet om fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere ble innført i 2010. Dette kravet gjelder for varmtvannsberedere med en effekt på 2000 watt eller mer. I 2014 ble kravet justert ned til 1500 watt på grunn av risiko for varmgang og brann. For eldre installasjoner eller ved utskifting av en gammel varmtvannsbereder, er det ikke et absolutt krav om fast tilkobling, men det anbefales.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeider i boligen før selgers eietid. Dokumentasjon/informasjon bør fremskaffes om dette er mulig. - Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger full historikk, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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

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

Kommentar:Anlegget er fra ulike monteringsår. Selger opplyser at i deres eietid ble det ledninger og sikringsskap skiftet til nytt i 1989 i hovedbolig. Ved oppussing av bad i 2010 ble det utført noe utbedringer, samt nytt skap med automatsikringer. Ellers ble det registrert eldre sikringsskap med skrusikringer i leiligheten.

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

Ukjent

Kommentar:I selgers eietid er det kun utført arbeider av elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent historikk før dette.

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

Kommentar:Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999. Mulig dette kan fremskaffes. Henviser til selger.

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

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

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

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar:Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt grunnmur. Enkelte nedløp er tilkoblet rør som føres under bakke, videre ukjent.

Vurdering av avvik: Deler av takvann føres via nedløp og videre til terreng nær husvegg uten å bli ledet bort. - Det ble registrert noe fuktutslag i kjeller. Dette kan mulig skyldes svakheter ved drenering rundt boligen eller at fjellformasjon/terreng rundt deler av boligen har noe helning innover.

Tiltak: Det bør ytterligere undersøkes årsak til fuktig klima i kjeller og om dette skyldes feil ved drenering som kan utbedres. Det kan ikke utelukkes at det kreves drenering rundt deler av boligen for å utbedre fuktproblematikk.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur av støpt naturstein. Tilstanden er normal med tanket på alder og byggeår. Det ble ikke registrert symptom på pågående bevegelse i grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik: Støpt kjellergulv og grunn i krypkjeller (jord kjeller) er ikke isolert og dampnett. Normalt for eldre byggeperiode.

Tiltak: Videre bruk av kjeller avgjør om det er prekært med tiltak. Kjelleren har fungert fint for dagens eier til lagring/ bod med unntak av hva som nevnes annet punkt vedr. fukt. Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer,TG2

Støttemurer rundt deler av eiendommen oppført av betong og stein.

Vurdering av avvik: Det ble registrert enkelte sprekker i mur.

Tiltak: Det er ikke prekært med utbedring av sprekker slik tilstanden er i dag, men ny eier må jevnlig holde forholdet under oppsyn for eventuell videreutvikling. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt. Se punkt for "terrengforhold" vedr. manglende sikring rundt deler av eiendommen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG3

Boligen står på en kolle med skrånet eller bratt omliggende terreng. Boligen er plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred. I hovedsak med fall bort fra grunnmur. Se punkt for drenering vedr. vurdering av at det antydes at noe av skjult terreng under bakken kan være fjell som heller innover.

Vurdering av avvik: Rundt deler av eiendommen mangler det rekkverk der fallhøyden er stor.

Tiltak: Det må monteres gjerde eller rekkverk rundt deler av eiendommen der dette mangler.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Vindu i stuen i leilighet er plassert for høyt for å være lovlig rømningsvei. Enkelte vinduer er noe for smale i åpningsfelt for å tilfredsstille dagens forskriftskrav for rømningsvindu.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1 Navn på arbeid

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2 Årstall

Svar: 2010.

Pkt. 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt.2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: Nytt bad og toalettrom.

Pkt. 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Firma Jacobsen vvs as, og firma Harry Jørgensen.

Pkt. 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja,

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Før 1989 vet jeg om lekkasje etter et takvindu og i gradrenne mellom det minste soverommet og et kott. Begge lekkasjene ble utbedret i 1990. Nytt baderoms vindu satt inn i 2010. Fire nye kjellervinduer mot sør satt inn i ca. 2017 - 2018. Vinduer i tilbygget/ leilighet var nye 1990, unntatt soveromsvinduet. Alle andre vinduer i huset MÅ enten restaureres eller skiftes.

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

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1 Navn på arbeid

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2 Årstall

Svar: 30+

Pkt. 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: Nytt undertak, sløyfer, lekter og takstein. Nytt baderoms vindu satt inn i 2010. Fire nye kjellervinduer mot sør satt inn i ca. 2017 - 2018. Vinduer i tilbygget/ leilighet var nye 1990.

Pkt. 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Brødrene Gjeruldsen.

Pkt. 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Pkt. 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I vedkjeller er det noen fuktflekke på gulv.

Innerst i hjørne i vedkjeller er det noe fuktutslag på vegger.

Pkt. 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1 Navn på arbeid

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2 Årstall

Svar: 2010.

Pkt. 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: Alle ledninger og sikringsskap ble byttet til nytt i 1989, Ved oppussing av bad i 2010 ble det satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer. I leiligheten er sikringsskapet fra 1989.

Pkt. 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Richard Andersen Elektro.

Pkt. 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja,

Beskrivelse: Gamle avløpsrør ble byttet i 2018/2019 i forbindelse med at det ble lagt nye kommunale rør nede langs veien. Det ble oppdaget brudd på de gamle avløpsrørene.

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

Svar: Ja.

Pkt. 13.1.1 Navn på arbeid

Svar: Nytt arbeid.

13.1.2 Årstall

Svar: 2010.

Pkt. 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ved oppgradering av bad i 2010. Ca. 2018 nye rør fra vaskekjelleren til utside, utført av Jacobsen. Fra utsiden til påkobling av det kommunale røret ble utført av Heldal.

Dette var samtidig som oppgradering av det kommunale rørsystemet som også ble utført av Heldal.

Pkt. 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jacobsen vvs AS.

Pkt. 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: To sprekker i fliser. Den ene sprekken er på en liten flis på vegg i toalettrom, og en liten sprekke i flis ved inngang til bad

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny feiluke i kjøkkenet høsten 2023, og ny pipe over tak . Arbeidet ble utført av firma Ing. Trygve Jensen AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært mus i huset tidligere. Spor etter stripet borebille.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: En bjelke i vedkjeller er misfarget av gammel fukt, samt hvite streker trolig fra sopp.

Pkt. 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Svar: Ja.

Pkt. 25.1.1 Navn på arbeid

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 25.1.2 Årstall

Svar: 30+

Pkt. 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: Innredet hybel i tilbygg.

Pkt. 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Brødrene Gjeruldsen, husker ikke hvilken elektriker

Pkt. 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Nei.

Pkt. 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Svar: Egeninnsats maling og noe panel.

Pkt. 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Svar: Ja.

Pkt. 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja.

Pkt. 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Svar: Ja.

Pkt. 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Terrasse er oppført som egeninnsats.

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: kjøleskap m/ frys, komfyr, ventilator og oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet, sentralt i Barbu ved Vollene. Herfra er det gangavstand til Arendal sentrum med alt av fasiliteter. I Barbu finner du blant annet bypark, fiskebrygge, badebrygger, småbåthavn og matbutikk. Gangavstand til Birkenlund skole, lysløype og busstopp.

Tomt

783.7 m², eiet

Pent opparbeidet og lettstelt tomt. Stort gårdstun med god plass til parkering. På endevegg mot vest er det en 80 kvm stor terrasse med de aller beste solforhold. I forkant av boligen er det opparbeidet og beplantet med plen, busker og blomster, samt stakittgjerde ned mot naboer.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeigleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Godt med parkering på egen tomt

Barnehage/Skole/Fritid

- Birkenlund skole (1-10 kl.) (1.1 km)
- St. Franciskus skole (1-10 kl.) (1.7 km)
- Stinta skole (1-10 kl.) (2.1 km)
- Arendal videregående skole (1.7 km)

Skolekrets

Birkenlund

Offentlig kommunikasjon

- Linje R50 (0.6 km)
- Arendal bussterminal (1.5 km)
- Linje 001 (1.7 km)
- Linje 191 (1.7 km)

ENERGI

Oppvarming

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 1 086 887 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 347 549 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 35 247 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 9 285 pr 2025

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.1991. Ferdigattesten gjelder hybel/rehab (tomannsbolig). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for resten av 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 på grunn av alder på bygningen. Manglende brukstillatelse kan innebære at

tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som bebyggelse- og anlegg, eksisterende boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/2244:

03.01.2025 - Dokumentnr: 10629 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

07.12.1989 - Dokumentnr: 12517 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:507 Bnr:209

01.01.2020 - Dokumentnr: 26349 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:2244

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel. Hybel er ikke utleid p.t.

Radon

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Verneklasse/SEFRAK

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 4 500 000

Totalpris

Kr 4 613 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 112 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 132 800,-

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.

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 rettshjelpsforsikring 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i

honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

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.

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.

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.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 122 500,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

Tryg Forsikring-39
Polisenummer: 6646785

Selger

Turid Lisbeth Lid

Oppdragsansvarlig

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

Marthe Stenersen
Saksbehandler
marthe.stenersen@sormegleren.no
Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 021

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

Oppdragsnummer

31250001

Salgsoppgavedato

10.03.2025



Dagligstuen ligger vegg i vegg med spisestuen



Romslig dagligstue med brystpanel og tapetserte vegger. Godt med vinduer slipper inn naturlig lys og sørger for fint utsyn til den flotte utsikten



Stor romslig spisestue med plass til langbord og mange gjester. Etasjeovn for oppvarming



Ærverdig lys og pen spisestue med panel himling og tapetserte vegger



Glassveranda utenfor stue



Medfølgende hvitevarer som komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys



Romslig kjøkken med kjøkkeninnredning i furu utførelse



Fra kjøkken er det døråpning ut til spisestue, samt dør inn til spiskammers



Romslig trappegang med pen trapp opp til 2. etg.



Boligen har et pent inngangsparte med vindfang og trappegang malt i moderne gråtonet farge



Soverom/kontor



Badet i 2. etg. er romslig med boblebadekar, dusjhjørne, og baderomsinnredning med speilskap over



Badet er flislagt på gulv og vegger, med varmekabler i gulv



Vegghengt toalett på hovedbad



Hovedsoverommet har alkove innenfor, og er malt i lys dus grønnfarge.



Hovedsoverommet har godt med plass til å sette opp ekstra garderobe, i tillegg til garderobe i alkoven



Soverom 2 er et lyst og luftig soverom ved siden av badet i 2. etg.



Innenfor soverom 2 er det kott/alkove



Lyst fint soverom nr. 3



Soverom 3 er holdt i samme lyse duse farger som hovedsoverom



Trappegang i 2. etg. med dører videre til soverom, bad og kotter



Kjeller har godt med lagringsmuligheter for ved og utstyr. Kanskje et koselig kjellerrom med langbord kunne fristet her?



Vaskekjeller



Hybelleiligheten går over 3 nivåer og fremstår lys og trivelig. Romslig bad i midterste nivå



Badet i hybel har dusjkabinett, wc og baderomsmøbel. Opplegg for vaskemaskin



Kjøkken i hybeldel på nivå 3



Soverom til hybeldel med adkomst fra kjøkken





Stue i hybeldel



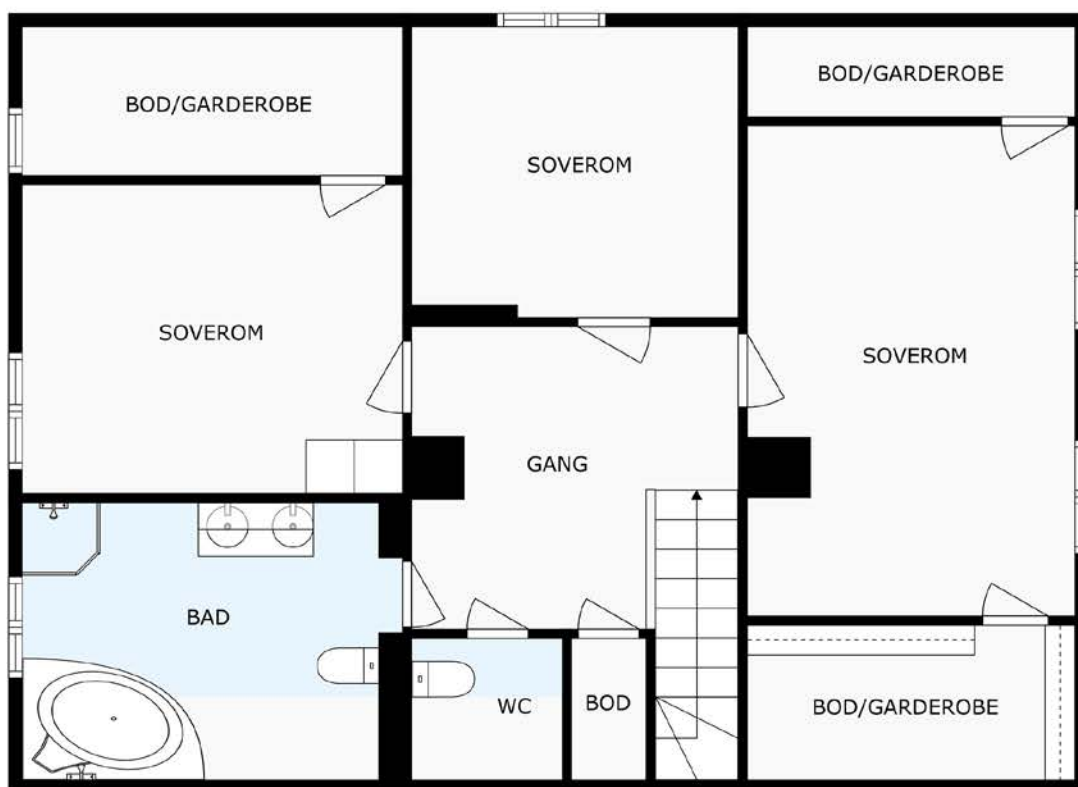
Inngangspartiet innvendig i hybeldel

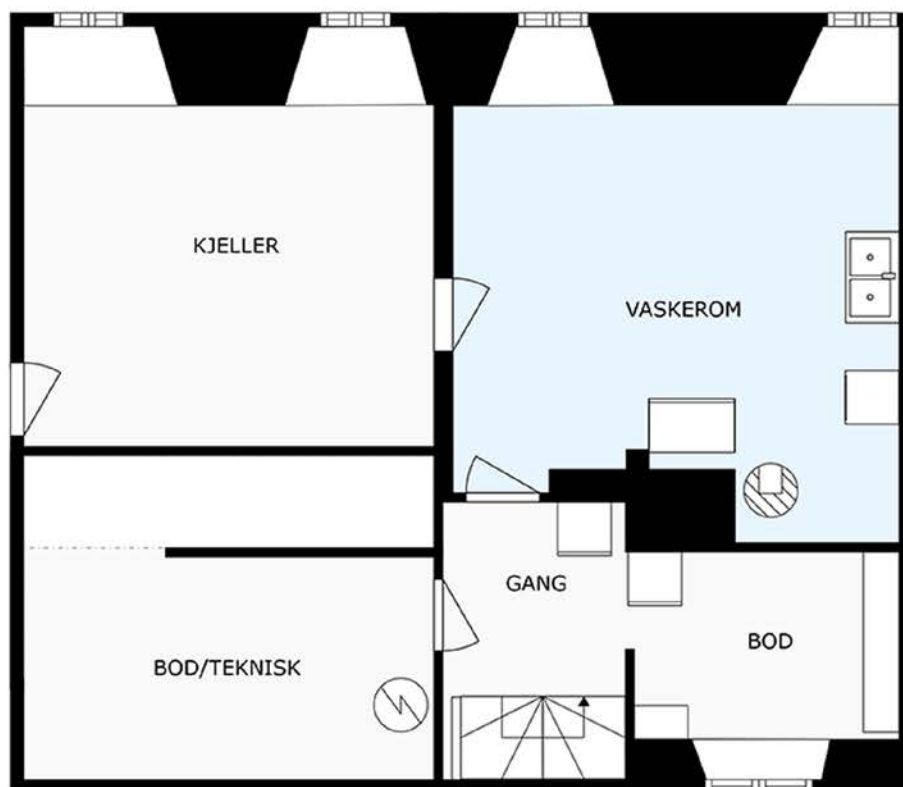


SM
SØNNAVIND MEDIA

SØRMEGLEREN

Plantegningen(n) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme







Koselig inngangsparti med dobbel dør og fin steintrapp



Boligen har en stor solrik vestvendt terrasse



Sol fra morgen til kveld på terrassen



Glassveranda med trapp ned i hagen



Nabolagsprofil

Gamle Songevei 20 - Nabolaget Barbu søndre/Sjølyst - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Arendal stasjon Linje R50	9 min 0.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.5 km
Arendal Rådhusbrygga kai Linje 001	24 min 1.7 km
Arendal Tyholmen ferjekai Linje 191	25 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	15 min 1.1 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	25 min 1.7 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	5 min 2.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	25 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal kommu... 1 min
Pollen P-hus AS 11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

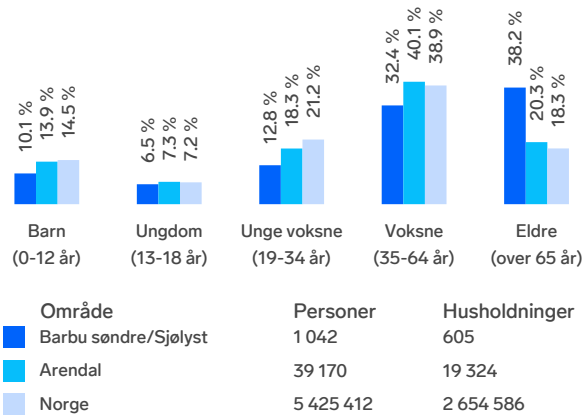
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	15 min 1.2 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	17 min 1.3 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	10 min 0.7 km
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

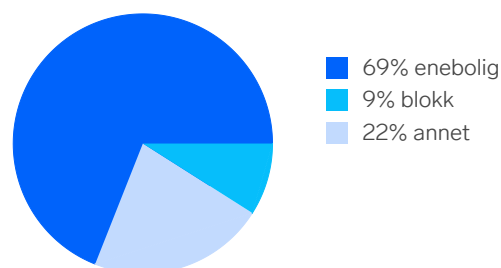
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

Sport

 Solåsen/neptunvn Ballspill	11 min  0.8 km
 Skytebanen - kunstgressbane Fotball	16 min  1 km
 MOVA Arendal Sentrum	22 min 
 Medvind Trening	25 min 

Boligmasse



«Et trivelig sted. Sentralt og rolig samtidig.»

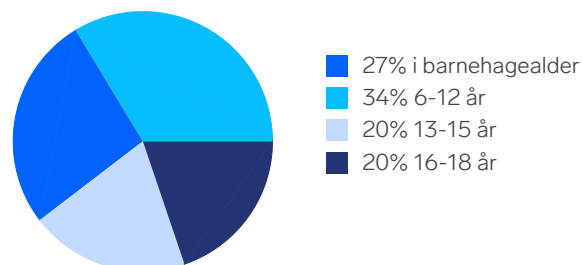
Sitat fra en lokalkjent



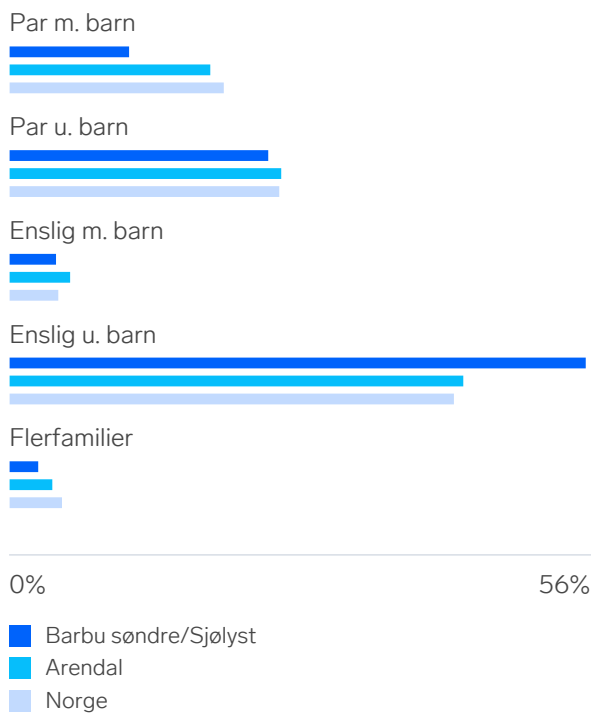
Varer/Tjenester

 ALTI Arena	24 min 
 Boots apotek Arendal	20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

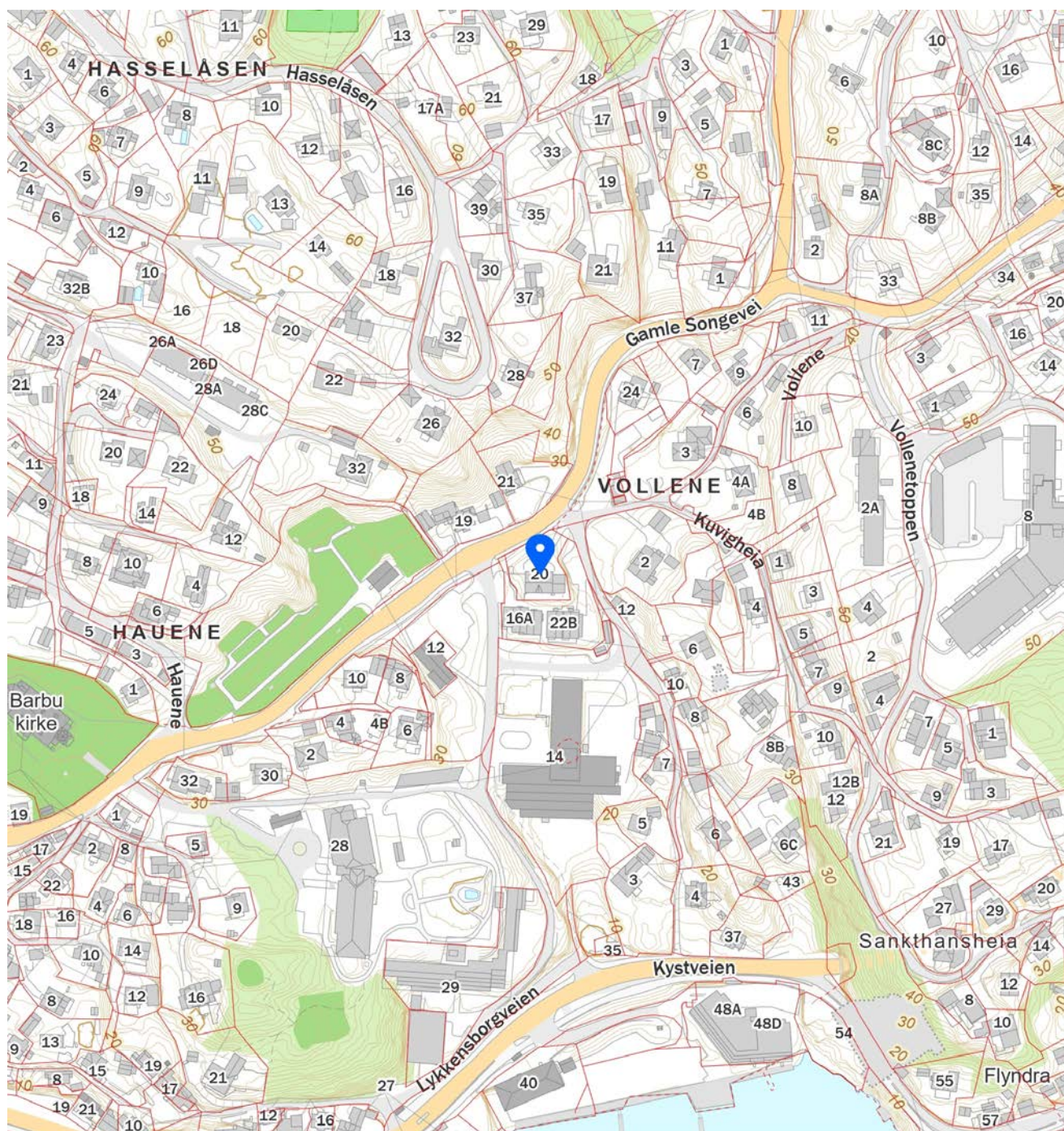
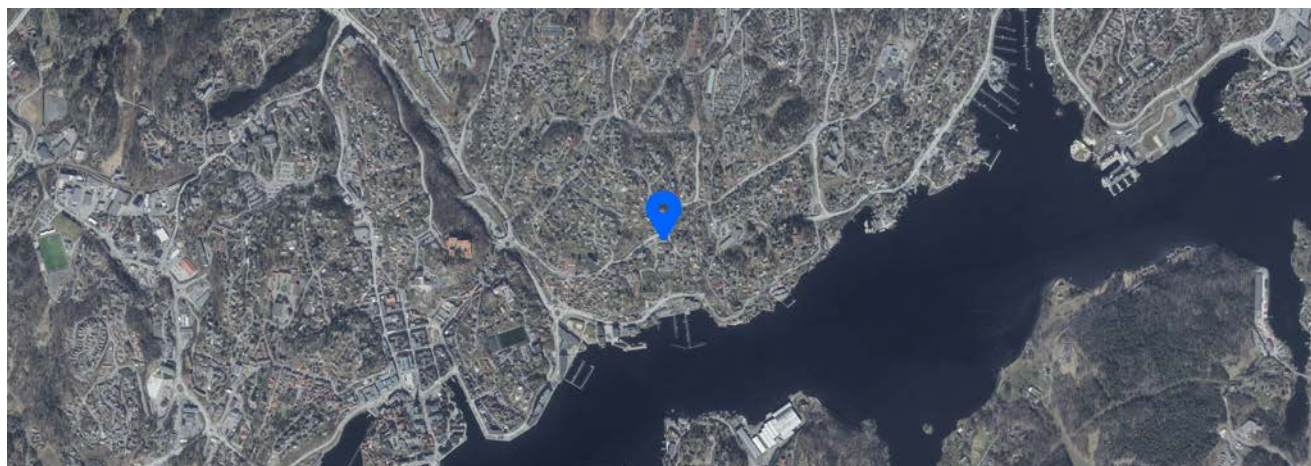


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Tilstandsrapport

📍 Gamle Songevei 20, 4841 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 507, bnr. 2244

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 20811-1768

Referansenummer: YU7395

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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 strakstiltak 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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1882

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over grunnmur av murt naturstein. Støpt plate i deler av kjeller, stedvis noe jord kjeller. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Ukjent type bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger har stående bordkledning.

Saltak teknet med betongtakstein, undertak av takpapp, sløyfer og lekter. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer og ytterdører med karmen og ramme i tre. Vinduer og balkongdør har delvis koblet glass, enkeltglass, eller isolerglass.

Stor vestvendt terrasse av tre. Steintrapper ved inngangspartier til bolig og leilighet, ellers trapper av tre fra innglasset hagestue og mellom platting og gate.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat, malte tre gulv og belegg. Malte eller tapetserte vegg og takoverflater av plater eller panel. Eldre malte tredører som innvendige dører.

Vedovn plassert i stuen. Boligen har to piper, men det er kun den ene pipen som er i bruk.

Innvendige trapper av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i leiligheten har vinylbelegg på gulv og malte veggplater og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Bad i loftsetasjen har fliser på gulv og vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vaskerom i kjeller fremstår som typisk eldre vaskekjeller med betonggulv steinmurs vegger. Forhudnings papp og bjelker i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Ny kjøkkeninnredning i leilighet har glatte fronter og laminert benkeplate dette kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftsetasjen med fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Rommet er innredet med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast.

- Avløpsrør av plast

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler, ved at vinduer åpnes eller utettheter i eldre vinduer/konstruksjon.

Ca. 300 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

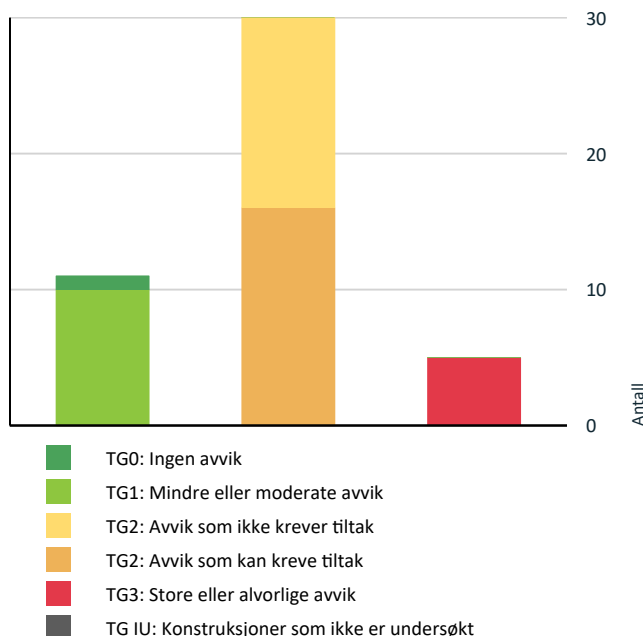
[Gå til side](#)

Enebolig

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

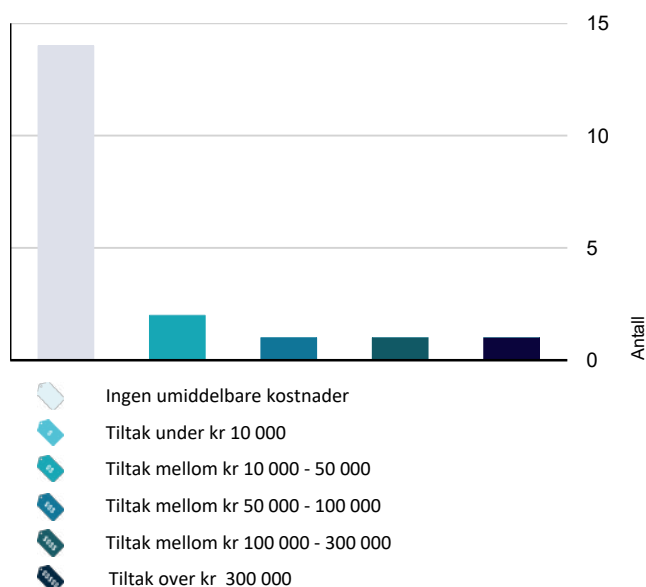
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Enkelte vinduer er i dårlig stand og krever tiltak i nær fremtid. Sprekk i et glass registrert.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på treverk og glass. Enkelte vinduer var noe vanskelig å lukke. Det ble registrert noe fuktmerker i treverk på enkelte vinduer og utvendige kittfalsler er stedvis noe oppsprukket/dårlige.

Kostnadsestimat er noe vanskelig å fastsette, da enkelte vinduer mulig kan benyttes noe lengere med kun noe vedlikehold.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3: - Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2:

- Det må påregnes stedvis knirk i gulv.
- Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Trapp i leilighet og mot kjeller har ikke rekkverk.

TG 2:

- Trapp mot kjeller er bratt og har lav takhøyde.
- Det mangler håndløper på vegg i hovedtrapp, samt at rekkverk er lavt og har for stor avstand mellom spiler ihht. dagens regelverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller/krypkjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Rundt deler av eiendommen mangler det rekkverk der fallhøyden er stor.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert stedvis områder med noe myk eller påbegynt råte på eldre kledning.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert områder på takbjelker og gulv på kaldtloft som spor etter skadeinsekt på bjelker og pulverisert spon. Ukjent type insekt.

- Det er ikke isolasjon i skråtakhimling i loftsetasje, og noe begrenset mengde med isolasjon i bjelkelag mellom oppvarmet bolig og kaldtloft sammenliknet med hva som anbefales i dag for å unngå unødvendig varmetap.

- Det er begrenset lufting av takkonstruksjon.

- Østvendt mønekryss (staffasje) har etterslep på vedlikehold, og råteskader.

- Taktro har stedvis noe svertesopp. Sannsynlig årsak er varmetap fra oppvarmet rom som kondenserer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør ut fra hagestue/innglasset veranda henger i karm.

- Ytterdører er av eldre årgang og noe utette sammenliknet med dagens standard.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- 3 av trappene mangler rekkverk på begge sider av trappeløpet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Pipene er av eldre årgang og må påregne å ha slitasje deretter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på full pipe restaurering.

- Tilstand og funksjon for pipen som ikke er i bruk er ukjent. Må undersøkes av lokalt brann- feievesen før eventuell bruk.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte områder med noe fuktvandring/-utslag i grunnmursvegger og i gulv. Noe symptom på kalk el. saltutslag og påbegynt soppvekst.

Samme avvik kommenteres i punkt for krypkjeller.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert noe muselort i blindkjellerrom.

- Det ble registrert spor etter borebille e.l. på noen bjelker. Ellers insekts kokong registrert.

- Stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater i deler av krypkjeller.

Ellers er har områder av kjeller noe fuktig klima. Se forrige punkt for "rom under terreng" og punkt før "drenering/fuktsikring".



Våtrom > loftsetasje > Bad (loftsetasjen) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen nær dusj og badekar.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > loftsetasje > Bad (loftsetasjen) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.



Våtrom > 1. etasje > Bad (leilighet) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.



Våtrom > 1. etasje > Bad (leilighet) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.



Spesialrom > loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksvifte i toalettrommet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeider i boligen før selgers eietid. Dokumentasjon/informasjon bør fremskaffes om dette er mulig.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger full historikk, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Deler av takvann føres via nedløp og videre til terreng nær husvegg uten å bli ledet bort.
- Det ble registrert noe fuktutslag i kjeller. Dette kan mulig skyldes svakheter ved drenering rundt boligen eller at fjellformasjon/terreng rundt deler av boligen har noe helning innover.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Takrenner, nedløp og enkelte beslag er over 25 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.
- Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak.
- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > loftsetasje > Bad (loftsetasjen) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallforhold for bruksvann i dusjens nedslagsfelt er noe under hva som er preakseptert (1:50 fall)



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > loftsetasje > Bad (loftsetasjen) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad (leilighet) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann på selve gulvet innenfor dusjens nedslagsfelt.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på vegger/gulv, gjøres det oppmerksom på at fallforhold må bygges om.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > loftsetasje > Kjøkken (leilighet) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > loftsetasje > Kjøkken (leilighet) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjøkkenventilator var ikke montert.
- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men iht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Enkelte vannrør av kobber er over 25 år, dvs. at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noen rørstrekk/koblinger er av eldre årgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstanken har ikke fast el-tilkobling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Støpt kjellergulv og grunn i krypkjeller (jord kjeller) er ikke isolert og damptett. Normalt for eldre byggeperiode.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte sprekker i mur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1882

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av takpapp, sløyfer og lekter.

Taktekke og undertak er fra omkring 1990 iflg. selger.

Taket er noe begrenset innsisert fra bakkenivå, fra vindu i loftsetasjen, innvendig himling og fra gardintrapp loftsluke.

Det ble ikke registrert symptom på pågående lekkasje eller andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Takstein og undertekke har passert/er over 30 år. Det vil si at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Ikke prekärt behov for utskifting, men kjøper oppfordres til å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut. Tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra 1990. Nedløpsvann føres videre til terreng eller rørløsninger under bakken. Videre ukjent. Takrenner og beslag er kun begrenset besiktiget fra bakkenivå. TG 2 gis derfor i hovedsak med bakgrunn i alder.

Rørløsninger under bakken vurderes i punkt for "drenering/fuktsikring".

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert snøfangere på taket.
 - Takrenner, nedløp og enkelte beslag er over 25 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
 - Takrenner og nedløp bør besiktiges og eventuelt rengjøres/vedlikeholdes etter behov. Utskifting må kunne forventes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påregnelig med vedlikehold og noe utskifting av kledningsbord med slitasje eller råte. Ved en senere helhetlig renovering av yttervegger, må det påsees at det tilrettelegges for bedre lufting.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ukjent type bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger har stående bordkledning.

Kledningen fremstår i hovedsak som jevnlig vedlikeholdt, men har områder med gammelt treverk som stedvis er noe mykt, noe som indikerer på lokal påbegynt råte, samt områder som ikke er malt i senere tid.

Opplysning om vedlikehold i senere år:

- Selger opplyser at sør og vestsida på boligen ble malt omkring 2021/2022. Ellers ble øst- og nordvendt leilighets del, samt halve nordsiden og ved inngangspartiet malt i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert stedvise områder med noe myk eller påbegynt råte på eldre kledning.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

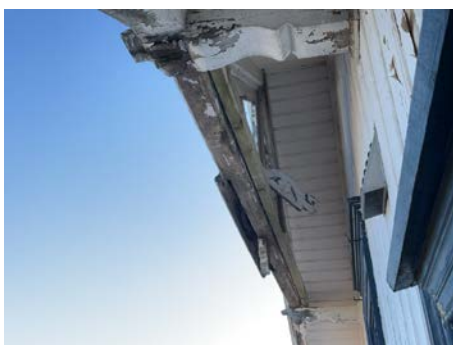
Boligen er saltaksformet med eldre tidstypisk stokkbygd sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det ble registrert områder på takbjelker og gulv på kaldtloft som spor etter skadeinsekt på bjelker og pulverisert spon. Ukjent type insekt.
 - Det er ikke isolasjon i skråtakhimling i loftsetasje, og noe begrenset mengde med isolasjon i bjelkelag mellom oppvarmet bolig og kaldtloft sammenliknet med hva som anbefales i dag for å unngå unødvendig varmetap.
 - Det er begrenset lufting av takkonstruksjon.
 - Østvendt mønekruss (staffasje) har etterslep på vedlikehold, og råteskader.
 - Taktro har stedvis noe svertesopp. Sannsynlig årsak er varmetap fra oppvarmet rom som kondenserer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Anbefaler vider undersøkelse av omfang av skade og type insekt angrep. Skadesanering må påregnes utført.
 - Det bør vurderes å etterisolere loftsetasjen for å unngå varmetap. Om Skråtak etterisoleres må det påsees at lufting blir ivaretatt.
 - Utbedring av mønekruss må påregnes.



Vinduer

I hovedsak har boligen eldre vinduer med koblet glass og med utvendige kittfalter. Vinduene fremstår hovedsakelig i påregnelig stand ut fra alder og typen vinduer.

Selger opplyser at vinduer i leiligheten er fra omkring 1990, baderomsvindu i loftsetasjen ble montert i 2010 og fire vinduer i kjeller ble skiftet omkring 2017. Ellers er vinduer gamle, mulig fra opprinnelig byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Enkelte vinduer er i dårlig stand og krever tiltak i nær fremtid. Sprekk i et glass registrert.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på treverk og glass. Enkelte vinduer var noe vanskelig å lukke. Det ble registrert noe fuktmerker i treverk på enkelte vinduer og utvendige kittfalter er stedvis noe oppsprukket/dårlige.

Kostnadsestimat er noe vanskelig å fastsette, da enkelte vinduer mulig kan benyttes noe lengere med kun noe vedlikehold.

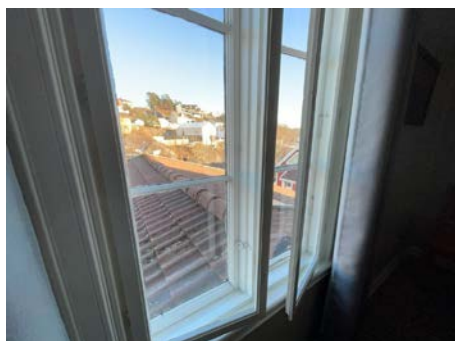
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Enkelte vinduer må påregnes byttes eller restaureres i nær fremtid. (TG 3) Ellers tilsier alder vinduer som har passert 25 år må kunne forventes en del av det fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehovet. (TG2)

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



- Balkongdør ut fra hagestue/innglasset veranda henger i karm.
- Ytterdører er av eldre årgang og noe utette sammenliknet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dører som henger i karm bør justeres. Videre er det ikke prekært med utskifting av dører siden disse fungerer.



TO 2 Dører

Ytterdører av tre av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor vestvendt terrasse er oppført ifm. av egeninnsats omkring 2018 iflg. selger.

Terrassen fremstod i god stand, TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk er noe for lavt ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales.



TO 2 Utvendige trapper

Steintrapper ved inngangspartier til bolig og leilighet, ellers trapper av tre fra innglasset hagestue og mellom platting og gate.

Steintrapper og trapp ut fra innglasset hagestue er av eldre dato. Trapp tilknyttet platting er fra omkring 2018

Trappene fremstod i god stand, med påregnelig slitasje ut fra ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 3 av trappene mangler rekkverk på begge sider av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres rekkverk med håndlist der dette mangler for å ivareta fallsikring.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Laminat, malte tre gulv og belegg.

Malte eller tapetserte vegg og takoverflater av plater eller panel.

Selger har i løpet av de siste 2-3 årene utført en hel del malearbeider i de fleste rom. Arbeider er utført i form av egeninnsats eller hjelp fra familie.

Overflatene har jevnt over lite eller normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

Vurderingen gjelder kun 1. etasje og loftsetasje og ikke for kjeller/krypkjeller som fremstod som grovkjeller. Disse rommene vurderes i andre punkt i rapporten.

TG 1 gis for normal bruksslitasje basert på alder. Referansegrunnlag "eldre bolig".

Tilstandsrapport



TG 3: - Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2:

- Det må påregnes stedvis knirk i gulv.
- Det gjøres oppmerksom på at bjelkelag stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater.

Konsekvens/tiltak

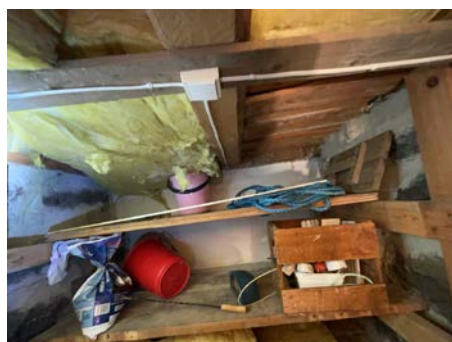
• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

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. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Knirk i gulv av tre er ikke uvanlig og må kunne forventes. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette.
- Det anbefales gjennomgang, utbedring og oppgradering av isolasjonsmengde i bjelkelag der dette mangler eller er begrenset.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og utleiedel er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



Vedovn plassert i stuen. Boligen har to piper, men det er kun den ene pipen som er i bruk.

Selger opplyser at vedovnen er rentbrennende type og at det i 2023 ble skiftet feieluke i kjøkkenet høsten 2023 og ny pipe over tak. Arbeidet ble utført av firma Ing. Trygve Jensen AS.

Det er kun den ene pipen som benyttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Pipene er av eldre årgang og må påregne å ha slitasje deretter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på full pipe restaurering.
 - Tilstand og funksjon for pipen som ikke er i bruk er ukjent. Må undersøkes av lokalt brann- feievesen før eventuell bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Generelt for eldre piper som ikke har gjennomgått full rehabilitering, kan det ikke utelukkes behov for tiltak på sikt eller i nær fremtid. For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feievesen.



TO 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.



TO 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av grovkjeller med lav takhøyde og betonggulv og blindkjeller med jord, fjell og steingrunn. Yttervegger er eldre stein og betongmur.

Hulltaking er ikke relevant da vegger ikke er påforet/lukket, men står åpne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert enkelte områder med noe fuktvandring/-utslag i grunnmursvegger og i gulv. Noe symptom på kalk el. saltutslag og påbegynt soppvekst.

Samme avvik kommenteres i punkt for krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selger benytter seg av avfukter i kjelleren. Dette anbefales videre. For å få kjeller helt tørr kreves det dreneringsarbeider rundt hele eller deler av boligen. Bruken av kjeller avgjør hvor prekært dette er. Uansett må det påregnes å holde kjeller/krypkjeller under oppsyn og tiltak etter behov.



TG 2 Krypkjeller

Hele kjeller i hovedbolig har romhøyde under 190 cm. Dvs. at dette arealet ikke er måleverdig og omtales delvis som krypkjeller i rapporten.

Kjeller i leilighet er imidlertid måleverdig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe muselort i blindkjellerrom.
- Det ble registrert spor etter borebille e.l. på noen bjelker. Ellers insekts kokong registrert.
- Stedvis mangler isolasjon og stubbloftsplater i deler av krypkjeller.

Ellers er har områder av kjeller noe fuktig klima. Se forrige punkt for "rom under terreng" og punkt før "drenering/fuktsikring".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Blindkjellerrom bør ryddes og utbedres.
- Årsak til mus i kjeller bør avdekkes og utbedres. Det kan ikke utelukkes tiltak for utbedring av eventuelle skjulte skader.
- Tiltak mot insekt og sopp må utføres.



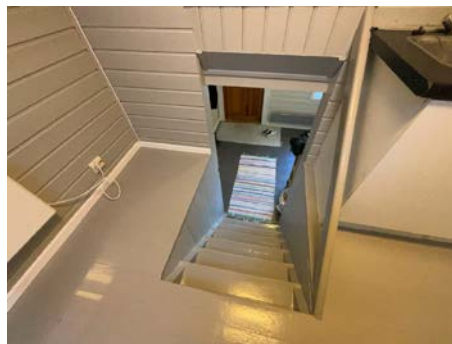
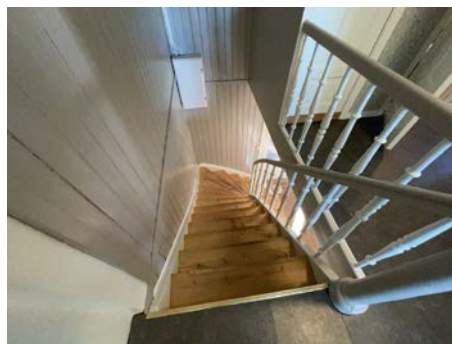
Tilstandsrapport



Foto viser muselort e.l. på isolasjon som har falt ned fra himling.



Foto viser insekts kokong og soppdannelse. Indikasjon på fuktig klima.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Trapp i leilighet og mot kjeller har ikke rekkverk.

TG 2:

- Trapp mot kjeller er bratt og har lav takhøyde.
- Det mangler håndløper på vegg i hovedtrapp, samt at rekkverk er lavt og har for stor avstand mellom spiler ihht. dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må monteres rekkverk der dette mangler, samt ytterligere tiltak anbefales for at trappene skal være sikret mot fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Boligen har eldre malte tredører, mulig delvis fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

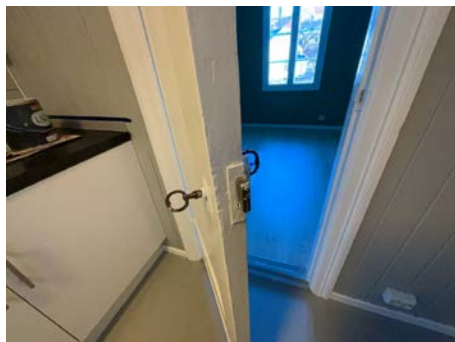
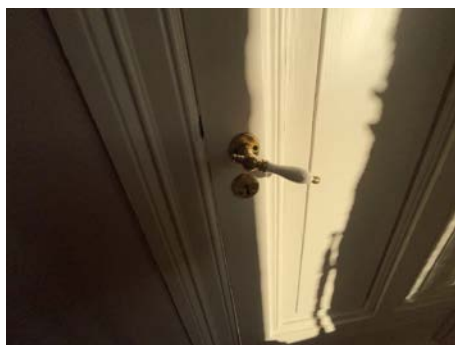
- Enkelte dørblad tar borti karm/svill ved lukking.
- Det ble registrert noe slark i enkelte håndtak.
- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avviket er ikke uvanlig med tanke på boligens høye alder og må kunne forventes. Ny eier må selv vurdere behov for tiltak. For å hindre skrapemerker/skade bør dører som tar i karm justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad med fliser på gulv og vegger og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Badet ble renoverert i 2010, utført av Jacobsen VVS AS, og flislegger Harry Jørgensen.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)



Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Panel i tak.

Vegg og takoverflater fremstod i god stand uten nevneverdige skader.

Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen nær dusj og badekar.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vil denne typen bad fungere fint med normalt bruk av dusj og badekar. Soner som imidlertid bør beskyttes mot vannsprut og fukt er materialer av tre, samt sprekker og gliper i skjøter.

Generelt:

Våtzone er 50 cm til hver av sidene og over vask og 100 cm til vær av sidene og til tak i nærhet av dusj.

Løsningen på badet er imidlertid ikke uvanlig på mindre bad og bad med skråtak.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

Generell

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulvet har tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dør. I tillegg har rommet to sluker hhv. i dusj og under badekar. Lekkasjesikring ansees å være ivare tatt.

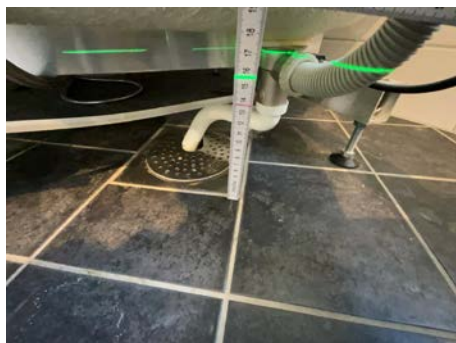
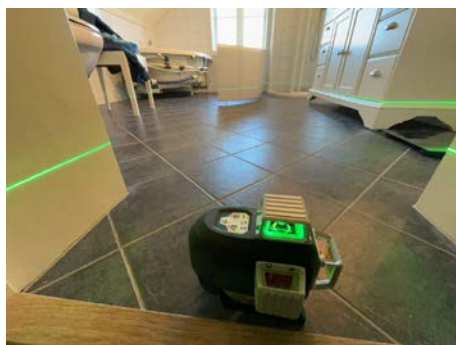
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fallforhold for bruksvann i dusjens nedslagsfelt er noe under hva som er preakseptert (1:50 fall)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet fungerer med avviket så lenge det brukes dusj med oppkant/svill eller dusjkabinett. Om dette endres må det påregnes at noe vann vil renne ut på gulv etter dusjing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrister.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under badekar og i dusj, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon. Sluker var nylig rengjort på befaringsdagen.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, badekar og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.

Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegghengt sistene mangler dreneringsutløp. Det er ukjent for undertegnede om lekkasjesikring er ivarettatt på andre måter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Drenerings løsning bør etableres slik at eventuelt lekkasjevann fra lukket våtromsinstallasjon blir synliggjort og ledet til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

! TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint.

Tilluftspalte ved dør er ikke god nok for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet og for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



LOFTSETASJE > BAD (LOFTSETASJEN)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg eller vegg, men flere lag, plater og bjelker.

Det ble imidlertid kontrollert i eksisterende hull bak våtsone ved vask, uten at det ble registrert avvik/fukt.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

Generell

Bad med vinylbelegg på gulv og malte veggplater og malt panel i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegg og takoverflater fremstod fine, uten registrerte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig som viser type maling.

- Rommet fungerer med dør innenfor våtsone så lenge det benyttes dusjkabinett og ved normalt bruk.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

TO 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Høydeforskjell mellom sluk og oppkant langs vegger og ved dør er over 25 mm. dvs. at lekkasjesikring er ivarett ihht. krav.

Annet avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall for bruksvann på selve gulvet innenfor dusjens nedslagsfelt.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på vegger/gulv, gjøres det oppmerksom på at fallforhold må bygges om.

- Det er ikke behov for tiltak så lenge det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen. Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasje basert på alder og bruksbelastning, TG 1.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

! TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har sensorstyrt elektrisk avtrekksvifte. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint.

Tilluftspalte ved dør er ikke god nok for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet og for at avtrekk skal fungere som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD (LEILIGHET)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Område under dusj i blindkjeller er åpent for besiktigelse, Det ble ikke registrert symptom på lekkasje.

Leiligheten har ikke vært bebodd de siste 2,5 årene. Dvs. at dusj har vært lite eller ikke i bruk.

KJELLER/KRYPKJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Eldre vaskekjeller med betonggulv steinmurs vegger. Forhudnings papp og bjelker i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER/KRYPKJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble forøvrig ikke registrert symptom på lekkasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning mot syd er av nyere dato. Vask og skap på andre side er av eldre årgang.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer (oppvaskmaskin) ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



LOFTSETASJE > KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 2 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i leilighet med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har ikke fastmonterte hvitevarer.

Kjøkkenet er ennå ikke benyttet og fremstår i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brann sikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 2 Avtrekk

Ventilator beregnet for kullfilter registrert på kjøkkenet. Denne var ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilator var ikke montert.
- Ventilator med kullfilter er en preakseptert løsning som benyttes i mange boliger, men ihht. NS 3600 skal ikke forsert avtrekk (eksempelvis omluft med kullfilter) vurderes som TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Montering må påregnes.
- Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger. Malt panel i himling. Rommet er innredet med toalett.

Vurdering av avvik:

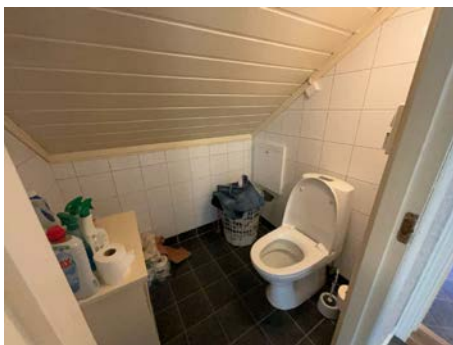
- Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksvifte i toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluftspalte etableres på toalettrom, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet for boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.

Boligen har delvis eldre kobberrør og delvis nyere vannrør (rør-i-rør) som er skiftet i forbindelse med renovering og oppussing som er utført på ulike tidspunkt.

Selger opplyser at enkelte vannrør ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad og toalettrom i loftsetasjen og bad i leilighet. Arbeider i nyere tid er utført av Jacobsen VVS.

Det ble ikke registrert pågående lekkasje. Nyere rør er delvis samlet i vannfordelerskap på toalettrommet, ellers er vannrør synlig i takhimling i kjeller.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

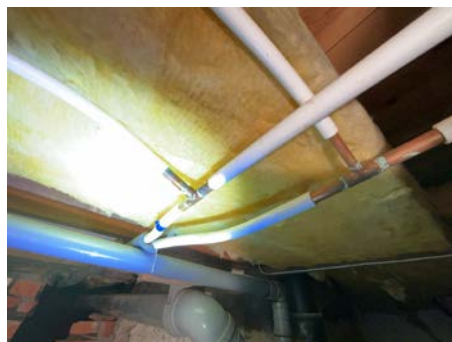
- Enkelte vannrør av kobber er over 25 år, dvs. at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Avløpsrør

- Avløpsrør av i hovedsak av plast fra ulike moderniseringsår. Noen rør er av støpejern. Selger opplyser at deler av røropplegget er fra 2010 og ble skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, ellers fra 2018 i forbindelse med nytt utvendig vann- og avløpsopplegg mellom bolig og vei.

Arbeider er utført av Jacobsen VVS AS i Samarbeid med Heldal entreprenør AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noen rørstrekk/koblinger er av eldre årgang.

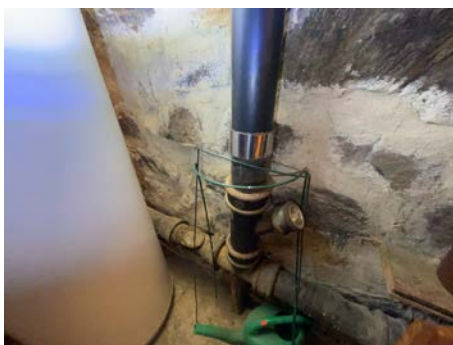
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utskifting da eldre rørstrekk fungerer i dag, men må kunne forventes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler, ved at vinduer åpnes eller utettheter i eldre vinduer/konstruksjon.

Ansees som normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftespalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank plassert i kjeller. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Selger anslår at Varmtvannstanken er ca. +/- 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannstanken har ikke fast el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om tilkobling, men anbefales.

Kravet om fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere ble innført i 2010. Dette kravet gjelder for varmtvannsberedere med en effekt på 2000 watt eller mer. I 2014 ble kravet justert ned til 1500 watt på grunn av risiko for varmgang og brann.

For eldre installasjoner eller ved utskifting av en gammel varmtvannsbereder, er det ikke et absolutt krav om fast tilkobling, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele el-anlegget. Dvs. at det er ukjent hvem som har utført arbeider i boligen før selgers eietid. Dokumentasjon/informasjon bør fremskaffes om dette er mulig.

- Generelt for eldre el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn, og der det ikke foreligger full historikk, anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør/el-takstmann. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, vurdering/svar på spørsmål om el-anlegg i rapporten må ikke forveksles med en el-kontroll.

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.

Anlegget er fra ulike monteringsår. Selger opplyser at i deres eietid ble det ledninger og sikringsskap skiftet til nytt i 1989 i hovedbolig. Ved oppussing av bad i 2010 ble det utført noe utbedringer, samt nytt skap med automatsikringer.

Ellers ble det registrert eldre sikringsskap med skrusikringer i leiligheten.

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

Ukjent I selgers eietid er det kun utført arbeider av elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent historikk før dette.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1.1.1999. Mulig dette kan fremskaffes. Henviser til selger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

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

Ja

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 Generelt anbefales det el-kontroll av eldre anlegg eller el-anlegg som mangler samsvarserklæring.



Tilstandsrapport



TG 0 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.

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn. I krypkjeller ble det registrert at deler av boligen står på fjell eller ulike løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt grunnmur.

Enkelte nedløp er tilkoblet rør som føres under bakke, videre ukjent.

Vurdering av avvik:

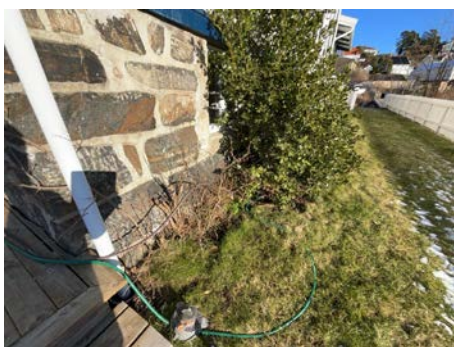
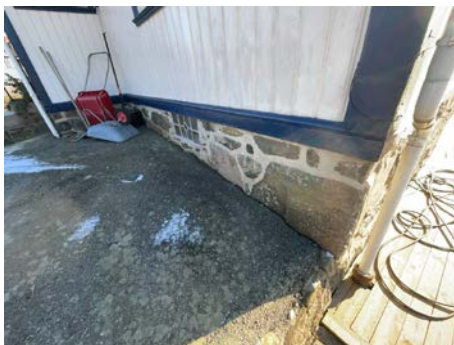
- Det er avvik:
 - Deler av takvann føres via nedløp og videre til terreng nær husvegg uten å bli ledet bort.
 - Det ble registrert noe fuktutslag i kjeller. Dette kan mulig skyldes svakheter ved drenering rundt boligen eller at fjellformasjon/terreng rundt deler av boligen har noe helning innover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør ytterligere undersøkes årsak til fuktig klima i kjeller og om dette skyldes feil ved drenering som kan utbedres. Det kan ikke utelukkes at det kreves drenering rundt deler av boligen for å utbedre fuktproblematikk.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt naturstein.

Tilstanden er normal med tanket på alder og byggeår. Det ble ikke registrert symptom på pågående bevegelse i grunnmur og fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Støpt kjellergulv og grunn i krypkjeller (jord kjeller) er ikke isolert og dampnett. Normalt for eldre byggeperiode.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Videre bruk av kjeller avgjør om det er prekært med tiltak. Kjelleren har fungert fint for dagens eier til lagring/bod med unntak av hva som nevnes annet punkt vedr. fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer rundt deler av eiendommen oppført av betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte sprekker i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke prekært med utbedring av sprekker slik tilstanden er i dag, men ny eier må jevnlig holde forholdet under oppsyn for eventuell videreutvikling. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.

Se punkt for "terrengforhold" vedr. manglende sikring rundt deler av eiendommen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Boligen står på en kolle med skrånet eller bratt omliggende terreng.

Boligen er plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord - /snøskred. I hovedsak med fall bort fra grunnmur.

Se punkt for drenering vedr. vurdering av at det antydes at noe av skjult terreng under bakken kan være fjell som heller innover.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rundt deler av eiendommen mangler det rekkverk der fallhøyden er stor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må monteres gjerde eller rekkverk rundt deler av eiendommen der dette mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast (PEL) Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger som ble skiftet i 2018 iflg. selger. Arbeider utført av Heldal entreprenør og Rørlegger Jacobsen VVS.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A. TG settes ut fra antatt god gjenværende levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

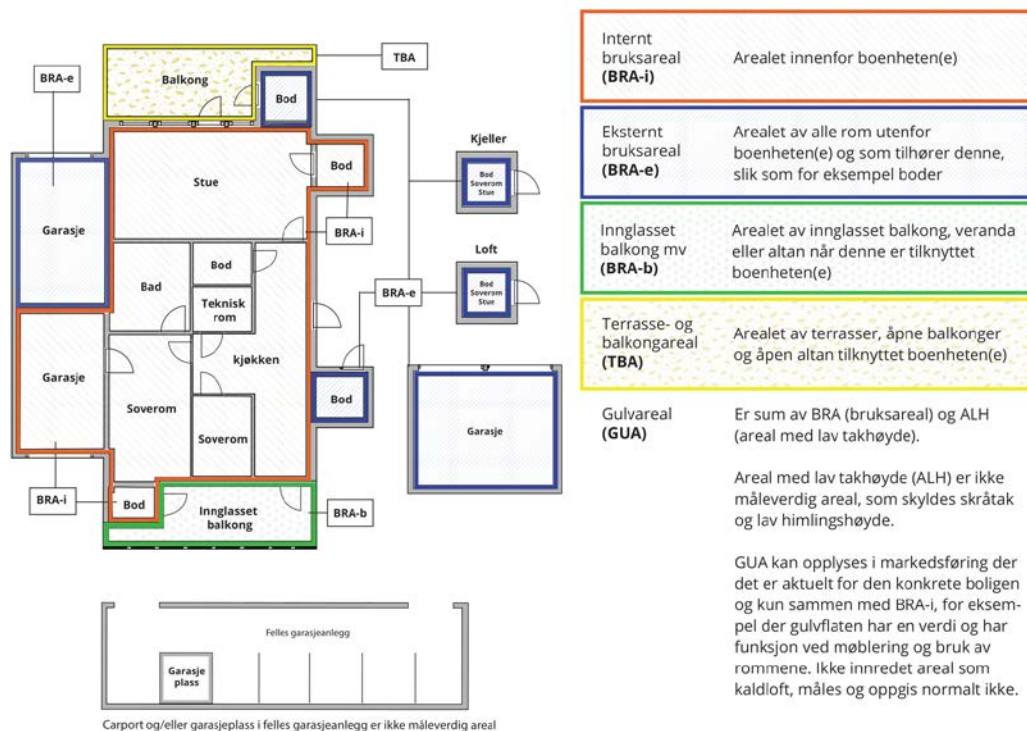
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	127			127	80
loftsetasje	81			81	
Kjeller/krypkjeller	15			15	
SUM	223				80
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (vindfang), Hall m/trapp, Kjøkken, Bod, Hagestue/glassveranda, Stue, Trapperom, Soverom/Kontor, Gang/leilighet, Bad (leilighet)		
loftsetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad (loftsetasjen), Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3, Kott 4, Kjøkken (leilighet), Soverom 4		
Kjeller/krypkjeller	Bod, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Stue (leilighet)		

Kommentar

- Kjeller og blindkjeller har ikke måleverdig bruksareal på grunn av for lav takhøyde. Arealer for underetasjen i leilighet er lagt inn i arealer for kjeller (15 kvm.)
- flere rom i loftsetasjen (kott og WC) er ikke måleverdige på grunn av for lav takhøyde.
- Arealer for loftsetasjen i leilighet (15 kvm) er lagt inn i det generelle arealet for loftsetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vindu i stuen i leilighet er plassert for høyt for å være lovlig rømningsvei. Enkelte vinduer er noe for smale i åpningsfelt for å tilfredsstille dagens forskriftskrav for rømningsvindu.

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)
Enebolig	220	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Turid Lisbeth Lid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	2244		0	783.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Songevei 20

Hjemmelshaver

Lid Turid Lisbeth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1991	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.03.1991	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.02.2025	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger fra opprinnelig byggeår			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	
2	06.03.2025	
3	06.03.2025	
4	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrade:** 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/YU7395>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Gamle Songevei 20, 4841 ARENDAL

10 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamle Songevei 20

Postadresse

Gamle Songevei 20

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?

1989

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.

Bodd i boligen siden 1989

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 6646785

Informasjon om selger

Selger

Lid, Turid Lisbeth

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

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad og toalettrom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

firma Jacobsen vvs as, og firma Harry Jørgensen.

2.1.6 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

Før 1989 vet jeg om lekkasje etter et takvindu og i gradrenne mellom det minste soverommet og et kott. Begge lekkasjene ble utbedret i 1990. Nytt baderoms vindu satt inn i 2010.

Fire nye kjellervinduer mot sør satt inn i ca. 2017 - 2018.

Vinduer i tilbygget/ leilighet var nye 1990, unntatt soveromsvinduet .

Alle andre vinduer i huset MÅ enten restaureres eller skiftes.

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

30+

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt undertak, sløyfer, lekter og takstein 1990. Nytt baderoms vindu satt inn i 2010. Fire nye kjellervinduer mot sør satt inn i ca. 2017 - 2018. Vinduer i tilbygget/ leilighet var nye 1990, unntatt vindu på soverommet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Gjeruldsen

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I vedkjeller er det noen fuktflekker på gulv. Innerst i hjørne i vedkjeller er det noe fuktutslag på vegger.

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**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle ledninger og sikringsskap ble byttet til nytt i 1989, Ved oppussing av bad i 2010 ble det satt inn nytt sikringsskap med automatsikringer. I leiligheten er sikringskapet fra 1989.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



Richard Andersen Elektro

10.1.6 **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

Gamle avløpsrør ble byttet i 2018/2019 i forbindelse med at det ble lagt nye kommunale rør nede langs veien. Det ble oppdaget brudd på de gamle avløpsrørene.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ved oppgradering av bad i 2010. Ca. 2018 nye rør fra vaskekjelleren til utside, utført av Jacobsen . Fra utsiden til påkobling av det kommunale røret ble utført av Heldal. Dette var samtidig som oppgradering av det kommunale rørsystemet som også ble utført av Heldal

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jacobsen vvs as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

To sprekker i fliser. Den ene sprekken er på en liten flis på vegg i toalettrom, og en liten sprekk i flis ved inngang til bad

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny feiluke i kjøkkenet høsten 2023, og ny pipe over tak . Arbeidet ble utført av firma Ing. Trygve Jensen AS.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i huset tidligere. Spor etter stripet borebille.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

En bjelke i vedkjeller er misfarget av gammel fukt, samt hvite streker trolig fra sopp.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall



30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Innredet hybel i tilbygg.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Gjeruldsen, husker ikke hvilken elektriker

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats maling og noe panel

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

Terrasse er oppført som egeninnsats



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 94425428

Egenerklæringsskjema

Name

Lid, Turid Lisbeth

Date

2025-03-10

Identification

 **Lid, Turid Lisbeth**



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

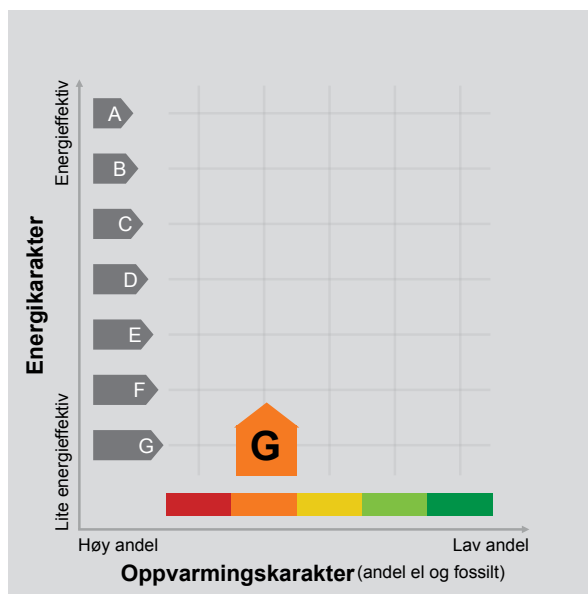
Lid, Turid Lisbeth

10/03-2025
10:18:21

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Songevei 20
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	2244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166974917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65409
Dato	09.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

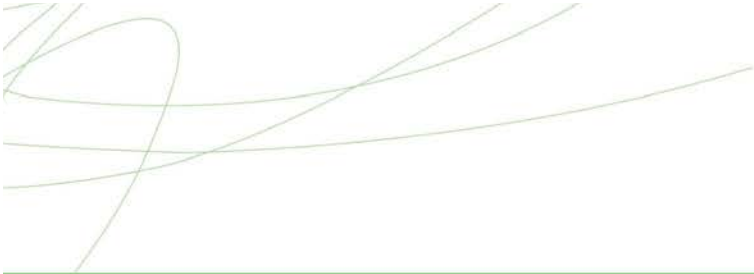
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

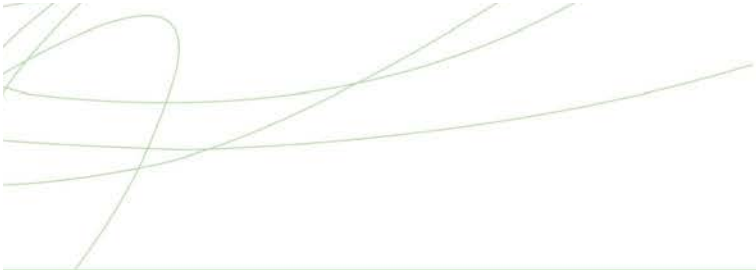
- Vask med fulle maskiner

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1882
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	290
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsonerisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
X Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks X Komfyr/stekeovn/koketopp

X Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Lid, Geir	29.06.1959	BANKID	07.01.2025 13:23
Lid, Turid Lisbeth	21.01.1957	BANKID	07.01.2025 13:23



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

(Kommune)

ARENDAL

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

KJETIL STORTUEN
GAMLE SONGEVEI 20
4800 ARENDAL

Byggherre (navn, adresse)

→ SAMME



F O Q 47/25228087

Geomatikk

507/2244 166974917 1991-03-15 Fer

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

GAMLE SONGEVEI 20

Gnr.

7

Bnr.

2244

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres
søknad

Dato

15.03.91

Arbeidets
art

HYBEL / REHAB. (2mannsbolig)

Byggets
art

BOLIG BYGG

Behandling/
vedtak

BYGN. RA'DET

Vedtak dato

Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

- RØKVARSLER(E) OG BRANN SLUKNINGS-UTSTYR MÅ INSTALLERES
- DIMENSJON PÅ ROMMINGSVINDUET MÅ VÆRE I.H.T BYGGFORSKRIFTENE
- 2 STK. LEILIGHETER
- NY HYBEL FÅR ET BRA = $46m^2$

UNDERSKRIFT

Sted

ARENDAL

Dato

26/3-91

Sign. / Stempel

Dagfinn Hoff

KOPI
SENDTansvars-
havende

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

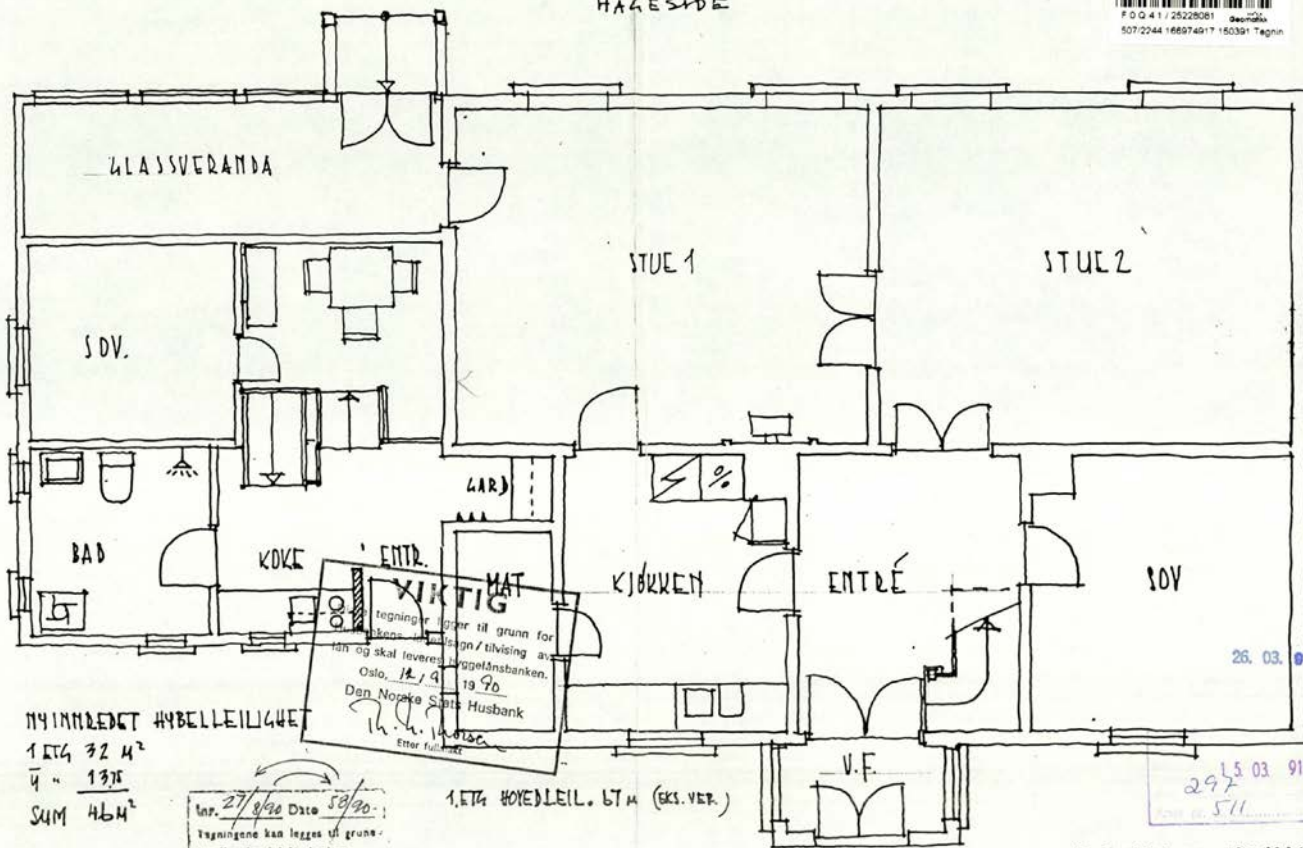
Navn

Adresse

BYGGMAPPE

ARENDAL KOMMUNE
Bygningakontrollen

HAGESIDE



NY INNHEDET HYBELLEILIGHET

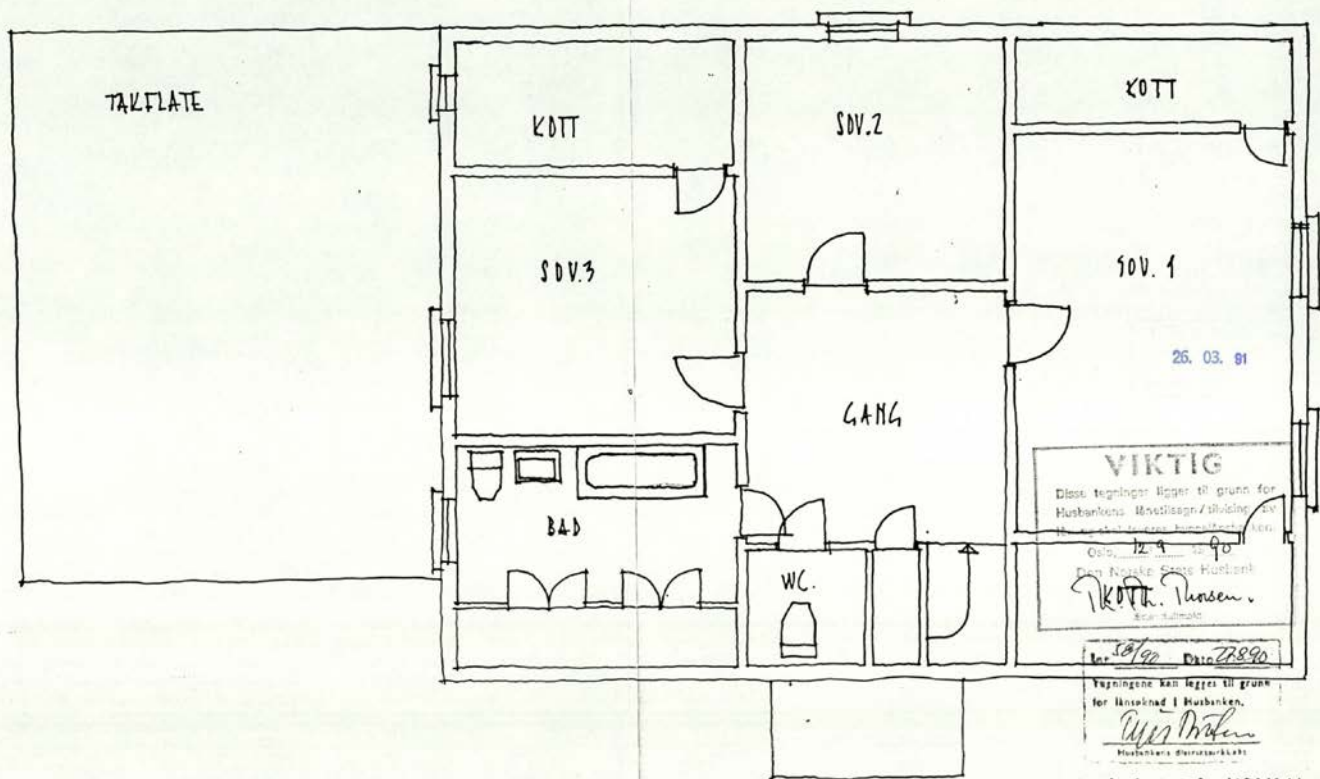
1 ETG 32 M²
 4 " 13 M²
 SUM 45 M²

Inn. 27/8/90 Date 5/9/90
 Tegningene kan legges ut grunn-
 for lånsutsted i Husbanken.
Peter Mørk
 Husbankens distriktsarkitekt

1. ETG HOVEDLEIL. 67 M² (EKS. VER.)

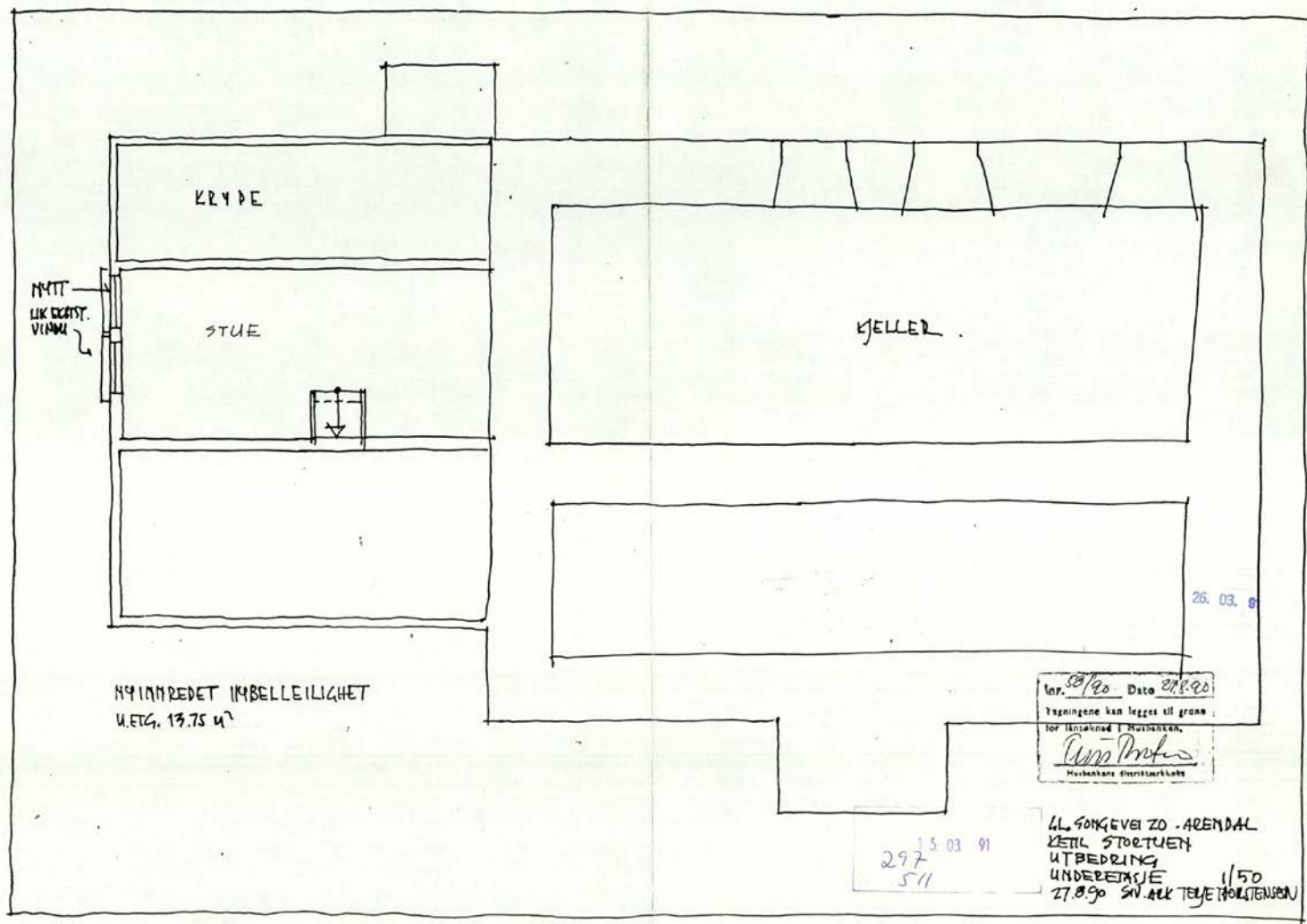
15. 03. 91
 297
 571

41. SØRGEVEI 20. ÅRENDAL
 KETIL STOLTUEH.
 UTREDNING.
 1. ETG. PLANER 1/50
 27.8.90 SV. ARK. TR. E. THORSTADEN



15. 03. 91
 297
 5/11

41. SØNGEVEI 20 · ARENDAL
 KENT STØRTUEN
 2. ETG. PLAN 1/50
 27.8.90 SV. ARK. TEBJE THOLSTENHØJ





ARENDALE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Byplankontoret

26/3-1991

Kjetil Stortuen
Gamle Songevei 20

4800 ARENDAL



F O Q 4 6 / 25228086
507/2244 166974917 1991-03-15 Ver

Saksbeh.:
D. Pfaff/km

Arkiv nr.:
511
GSonge20

Kontoradresse:
Rådhusgaten 14

BYGNINGSRÅDETS SAK NR. BR28/91 TIL REFERAT 10.4.91
GAMLE SONGEVEI 20, GNR.7 BNR.2244
EIER: KJETIL STORTUEN
ENDRING FRA BOD TIL HYBEL/UTBEDRING/NYTT VINDU

Teknisk sjef har 15.03 mottatt melding om arbeid vedlagt skisser og sitasjonskart.

Det søkes om å innrede bod til hybel slik at huset nå får 2 leiligheter mot før en.

Hybelen får stue, kjøkken, 1 soverom og 1 bod m/wc med et samlet BRA = 46 m². Mot øst settes inn nytt vindu i samme stil som ellers i huset.

Eier er gjort merksom på at arbeidet er søknadspliktig, men omsøkte arbeid er allerede utført.

Søker fritas for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Etter bemyndigelse godkjenner teknisk sjef søknaden på følgende betingelser:

1. Da huset nå får en ny leilighet må det opparbeides en ny biloppstillingsplass på egen grunn.
2. Vegg som skiller leilighetene må utføres i B 30.
3. Vinduer i stue og soverom utføres som rømningsvei.
4. Det må installeres røkvarsler(e) og brannslukningsutstyr i leilighetene.
5. Vann- og kloakkanlegget skal være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av teknisk sjef.
6. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent.
7. Gebyr for søknads- og byggekontroll må innbetales til kemneren i Arendal. Giro pålydende kr. 500,- blir etter-sendt og må betales snarest.

Følgende punkter må oppfylles snarest: Pkt. 6 og 7.

Med hilsen

Kjell Sjøvaag
teknisk sjef

Telefon:
Sentralbord 041 / 22 980
Telefax 041 / 26 796

Postadresse: Dagfinn Pfaff
Postboks 10 avd.ing.
4801 Arendal



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

507

Bruksnummer:

2244

Utskriftsdato / klokkeslett: 14.01.2025 kl. 14:10

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GAMLE SONGEVEI 20
Etableringsdato:	04.12.1989
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 507 / 2244	783,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenh	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210157	LID TURID LISBETH	H0101	GAMLE SONGEVEI 20 4841 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	la	6480518	487130		783,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status	Tinglysing	Endret dato
1	2	3

Matrikkelføring
Signatur Dato

Onummerering v/kommuneendring
Onummerering

Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerert til:	4203 - 507/2244		
Omnummerert fra:	0906 - 507/2244		

Onummerering v/kommuneendring

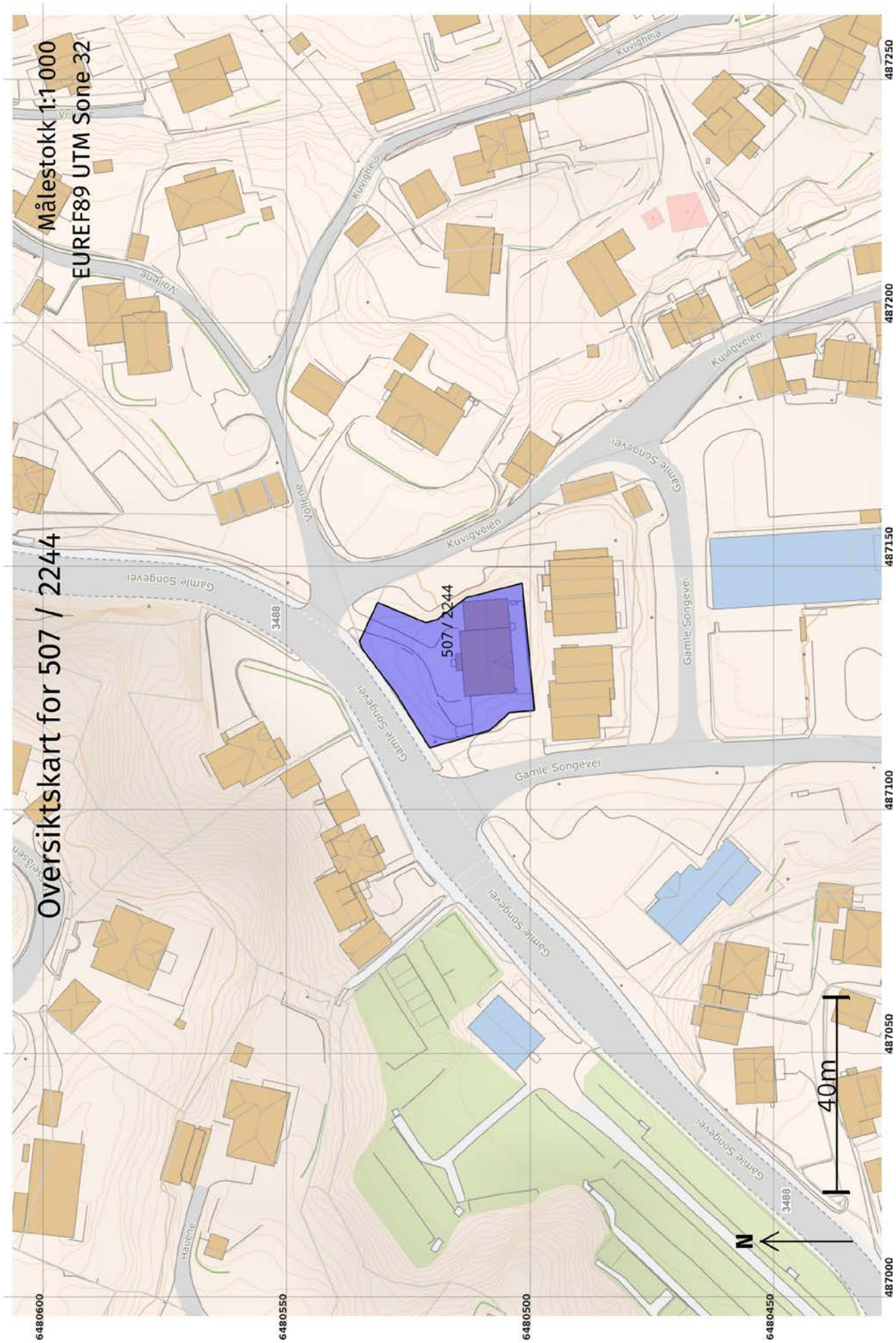
Onummerering

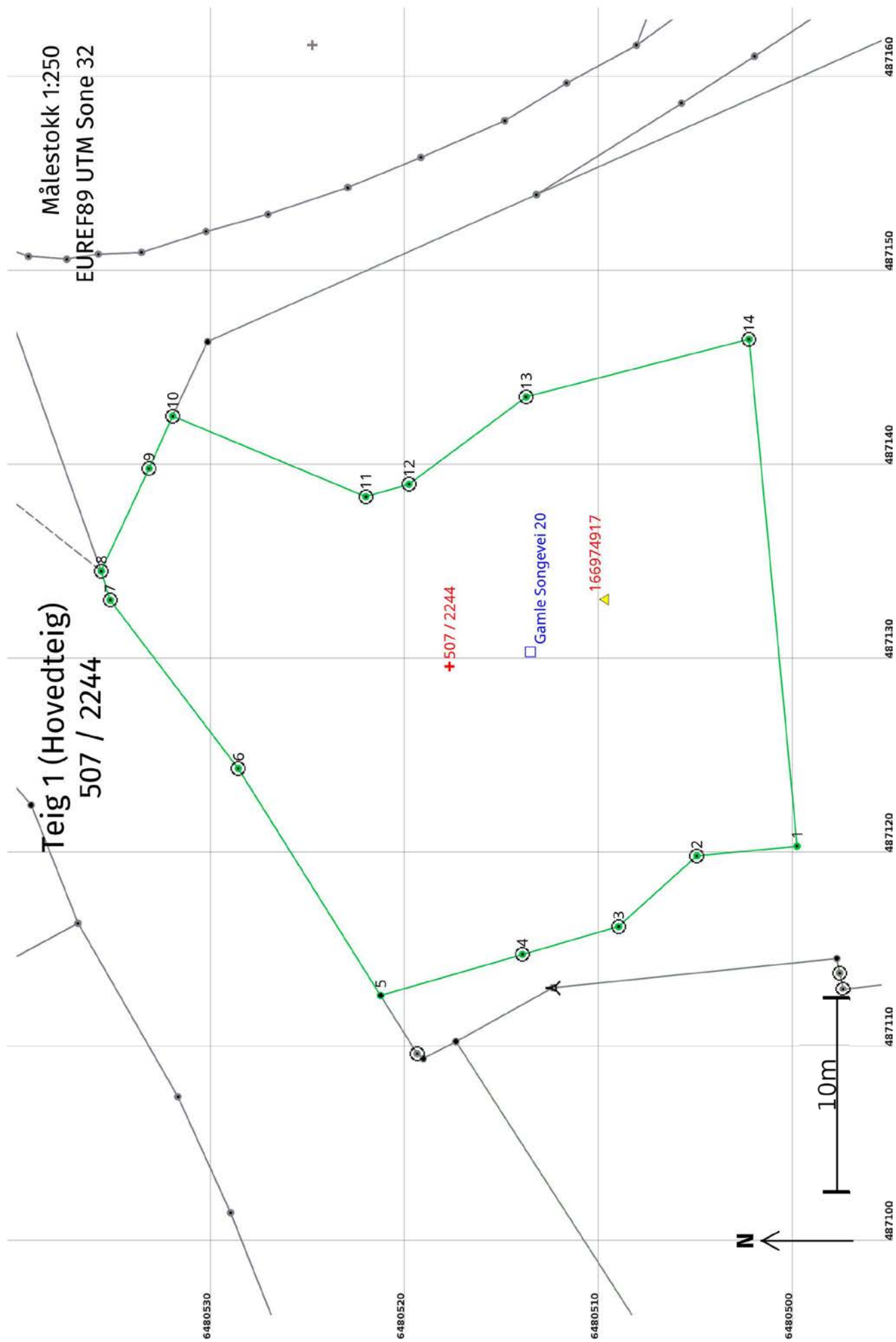
Omnummerert til:	0906 - 507/2244	smatmynd
Omnummerert fra:	0903 - 7/2244	

Var 903 - 7/2244/0/0

Forretning			Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Matrikkelføring	
Forretningstype			Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting			Nettadresse (URL)					
			Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			04.12.1989					
Kart- og delingsforretning								
Adresser			Adressekode		Kretser		Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat.syst.	Nord	Øst	Nei	
Vegadresse	Gamle Songevei		55054	20				
				EUREF89 UTM Sone 32				
				6480514	487130			
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten								
Bygningsnr:	166 974 917		Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:		290	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480510 Øst: 487133		Bruksareal totalt:		290	Avløp:	Tatt i bruk: 01.01.1882	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.		Bruttoareal annet:		0	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:		0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:		0			
Energikilder:			Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal
H02	0	60	0	60	0	0	0	0
H01	1	140	0	140	0	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0	0
Bruksenheter								
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom
55054 Gamle Songevei 20		H0101		Bolig		184		0
						Kjøkkentilgang		Bad
						0		0
						507/2244		Matrikkelenhet

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55054 Gamle Songevei 20	U0101	Bolig	60	0		0	0	507/2244
SEFRAK-minne								
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»								
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse							
0906 5402 125	BOLIGHUS, GAMLE SONGEVEI 20, BARBU, ARENDAL							





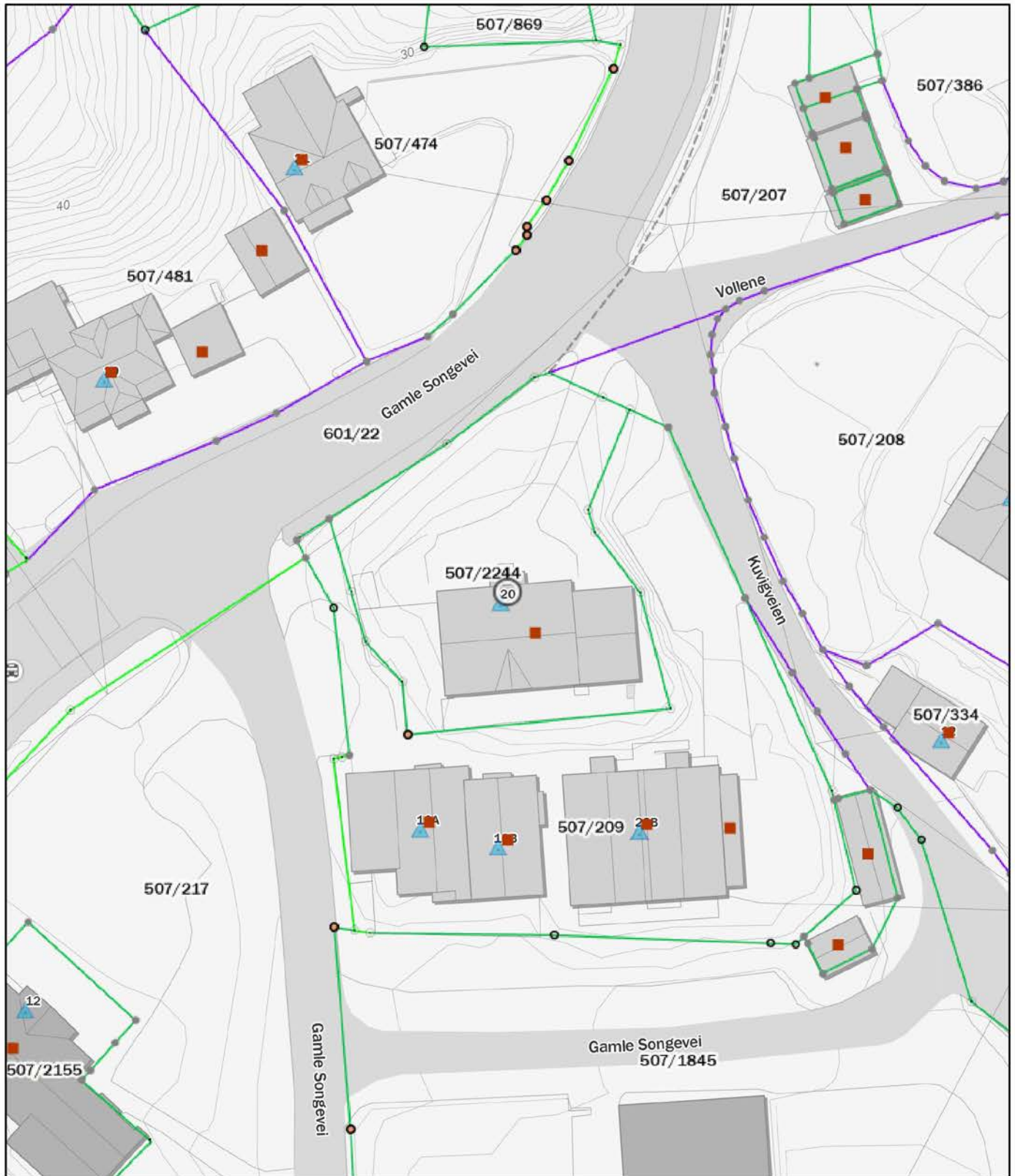
Areal og koordinater

Areal: 783,7
Representasjonspunkt: Nord: 6480518 Øst: 487130
Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Radius
1	6480499,98	487120,29	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14
2	6480505,14	487119,79	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
3	6480509,17	487116,15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
4	6480514,12	487114,72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
5	6480521,43	487112,60	Umerket		10 Terrengmålt	14
6	6480528,76	487124,29	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	14
7	6480535,36	487132,97	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	14
8	6480535,82	487134,46	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	14
9	6480533,36	487139,75	Offentlig godkjent grensemerke		10 Terrengmålt	14
10	6480532,14	487142,44	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
11	6480522,19	487138,29	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
12	6480519,97	487138,93	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
13	6480513,93	487143,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6480502,45	487146,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			26,23				

507/2244 Grunnkart



14.1.2025, 13:40:05

▲ Adresspunkt Matrikkel

BYGG

■ FA - Ferdiggjort | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak til tak fullført | TB - Tatt i bruk

TEIGGRENSSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 56 - Umerket
- 60 - Steingjerde
- 69 - Borehull
- 82 - Gjerdestolpe
- 89 - Murhjørne

* 90 - Hushjørne

* 94 - Asfaltspiker

* 97 - Ukjent

SPEIELLE GRENSER

--- Hjelpelinje vegkant

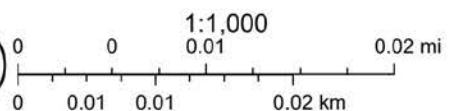
TEIGGRENSER

— Nøyaktig - <= 10 cm

— Middels nøyaktig - 11 - 30 cm

— Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm

— Eiendomsident



© Geodata AS, Kartverket



Arendal kommune
Arealplanstatus

Gnr.	507	Bnr.	2244	Fnr.		Seksj. nr.:	
Adresse:	Gamle Songevei 20					Dato:	07.01.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

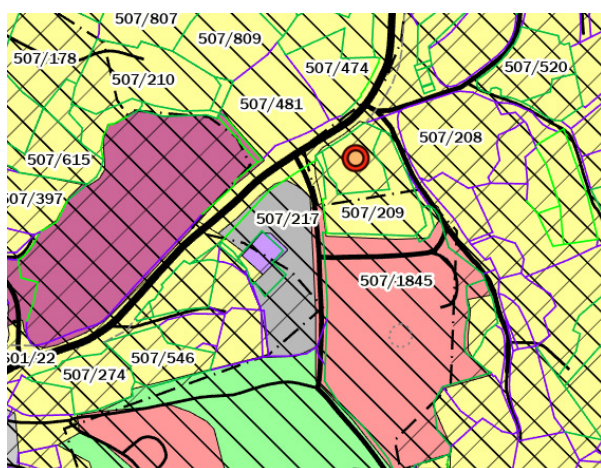
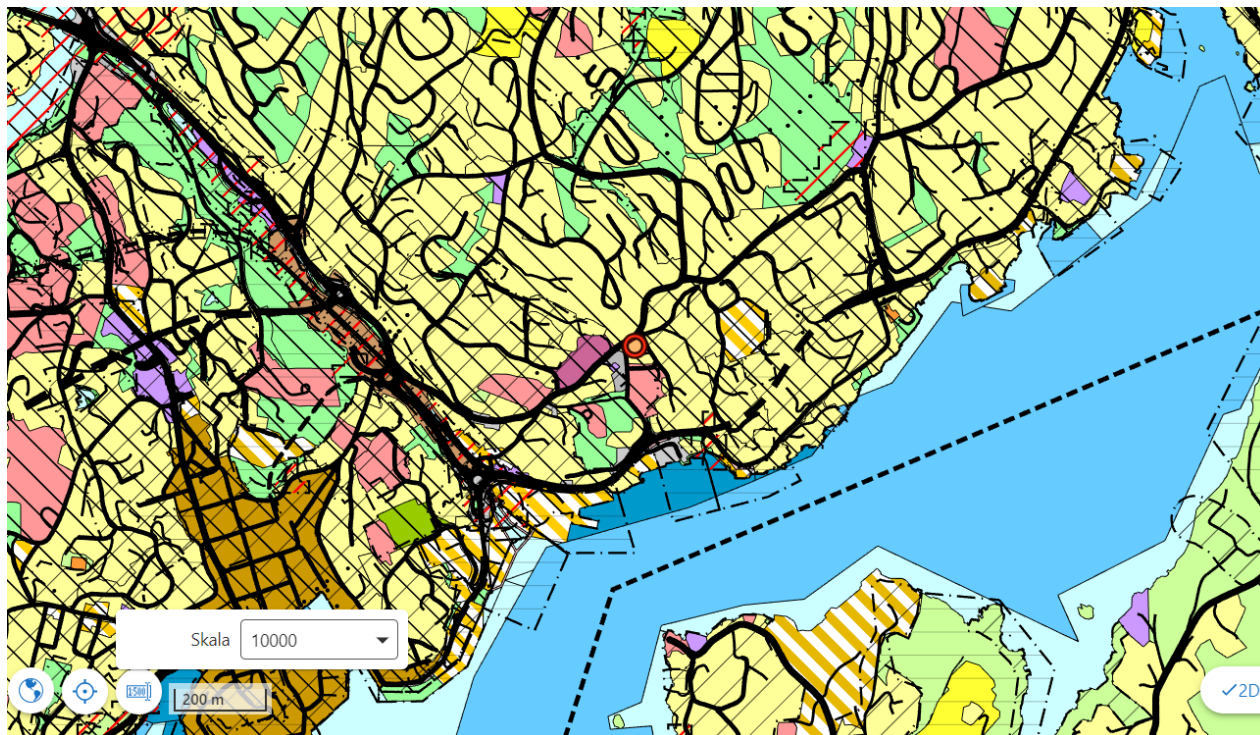


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

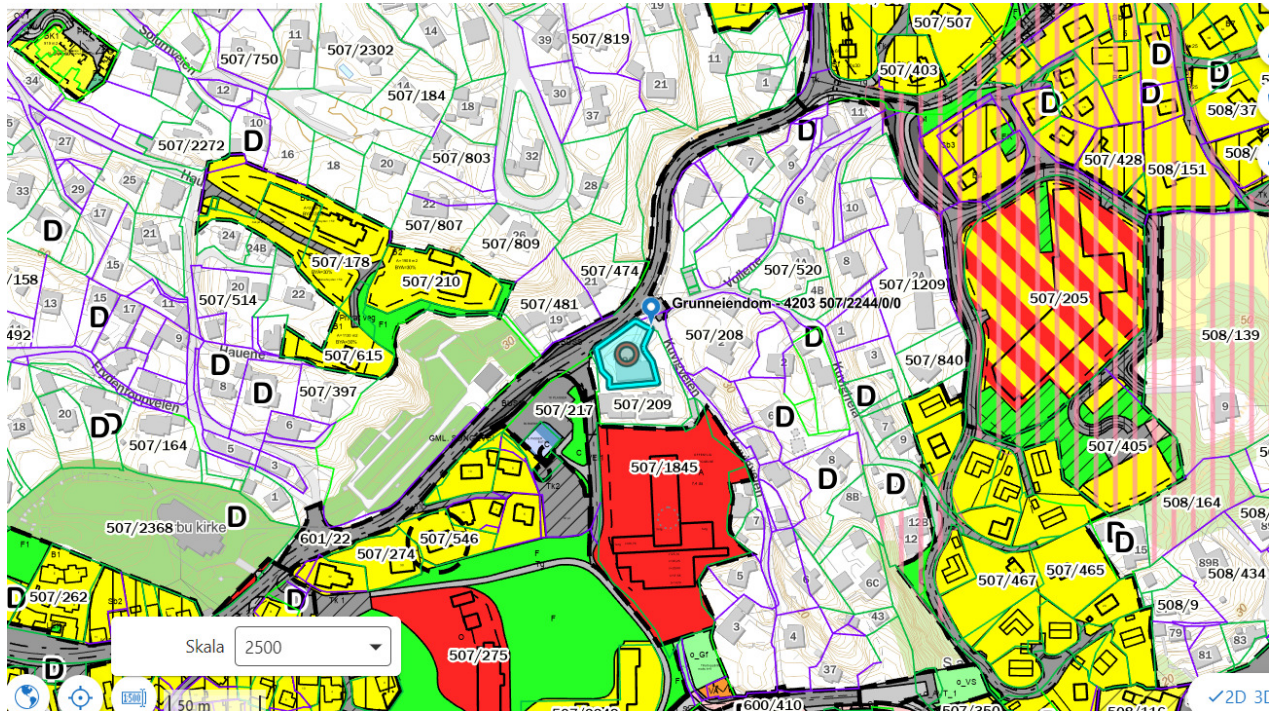


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



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



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt 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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Gamle Songevei 20, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

TOR JAN ENDRESEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 21**

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