

Utsikten 9

innhold

04

Velkommen til Utsikten 9

06

Nøkkelinformasjon/Megler

23

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Utsikten 9

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Hisøy, i et veletablert og familievennlig område ca. 6 km fra Arendal sentrum. Boligen ligger høyt og fritt på en romslig tomt på over 2 mål, med en sjelden fin panoramautsikt mot Galtesund, Tromøy, Gjessøya, Merdø og havet. Her bor du usjenert og solrikt til, med sol fra morgen til kveld og en utsikt som må oppleves.

Området byr på gode oppvekstvilkår med kort gangavstand til Hisøy skole (1.–10. trinn) og flere barnehager, samt gode fritidstilbud og flotte rekreasjonsmuligheter langs sjøen og i nærliggende turområder. Bussholdeplass ligger like ved, og det er tilgang til kommunale båtplasser.

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene. Totalt har man 5 soverom, 2 bad, stue, tv-stue, kjøkken og garasje.

Utsikten 9

Prisantydning	7 700 000
Omkostninger	193 850
Totalpris	7 893 850
Bruksareal	211,0 m ²
BRA-I	186,0 m ²
BRA-E	25,0 m ²
BRA-B	0,0 m ²
TBA	77,0
Soverom	5
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 063 m ²
Byggeår	1966



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal













Innhold

Underetasje: Gang, bad/vaskerom, stue, soverom, krypkjeller og garasje.
1. etasje: Vindfang, gang, kott, toalettrom, bad, fire soverom, stue og kjøkken.

BRA 211,0 m²

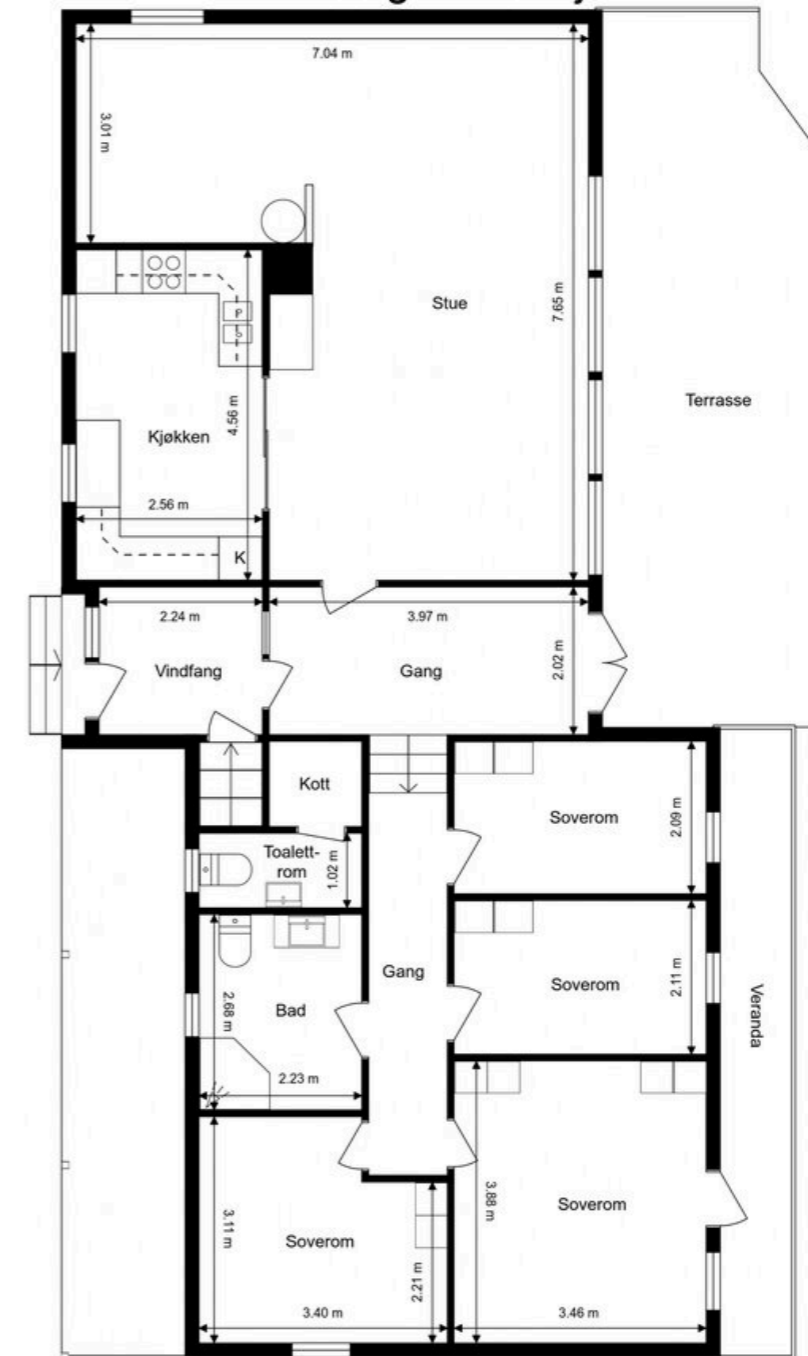
BRA-I 186,0 m²

BRA-E 25,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 77,0 m²

Utsikten 9, 4816 KOLBJØRNSVIK Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15079936

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Utsikten 9, 4816 KOLBJØRNSVIK

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15079936



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 211,0 m²

- BRA-i: 186,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 77,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene, særlig etter 2021. Det er blant annet etablert nytt bad i underetasje (2021), oppgradert elektrisk anlegg og røropplegg (2021–2025), installert varmpumper (2022 og 2025), samt gjennomført utskifting av enkelte vinduer og dører (2021 og 2025). I tillegg er kjøkken oppgradert med nye rør i 2025, kjøkkenet ellers er av eldre dato. Eldre bad i 1. etasje er fra 1990-tallet.

Oppussing

2025:

- Nytt vindu og ytterdør i kjellerstue
- Nye elektriske kurser/stikk i kjellerstue og underetasje
- Oppgradering av røranlegg (nye avløpsrør, rør-i-rør og stoppekran)
- Installasjon av varmpumpe (Gree Clivia 35)
- Kjøkken oppgradert med nye vann- og avløpsrør

2022:

- Installasjon av varmpumpe (Toshiba)
- Bytte av vifte på bad (lys- og fuktsensor)
- Etablert utestikk til varmpumper
- Oppgradering av ventilasjon (bad 1. etasje)

2021:

- Etablert nytt bad i underetasje (tidligere vaskerom)
- Oppgradert elektrisk anlegg (kjøkken, hall, stue,

bad)

- Varmekabler i hall
- Ladepunkt for elbil
- Nytt røranlegg i forbindelse med bad
- Utskifting av vinduer og balkongdør
- Malt kjøkkenfronter

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i garasje med montert elbil-lader. Utvendig parkering på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

2.1.1 Nytt arbeid (2021), utført faglært. Vaskerom i underetasje ble laget om til baderom. Utført av Tromøy bygg AS. Dokumentasjon foreligger.

2.2.1 Nytt arbeid (2022), utført faglært. Byttet vifte på bad til modell med lys- og fuktsensor. Utført av pensjonert elektriker. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Beskriv feilen og omfanget: Under ekstreme værforhold ble det oppdaget vanninntrengning til loft via yttertaket. Fagkyndige blikkenslager og tømmer har blitt engasjert og har utbedret avdekkede svakheter i de aktuelle områdene samt iverksatt tiltak for tørking av berørte materialer. Ingen fuktskader innvendig konstatert av forsikringsinspektør

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

4.1.1 Nytt arbeid (2021), utført faglært. Utskifting av fire vinduer og én balkongdør i overetasje, samt to vinduer i underetasje. Utført av Tromøy bygg AS. Dokumentasjon foreligger.

4.2.1 Nytt arbeid (2025), utført faglært. Utskifting av vindu og ytterdør i kjellerstue. Utført av Byggmester1 AS. Dokumentasjon foreligger.

4.3.2 Nytt arbeid (2026), utført av faglært. Komplette nytt sort pipebeslag med papping og tetting rundt skorstein. 4.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Arendal Blikkenslagermester AS. Utført av Arendal Blikkenslagermester AS. Dokumentasjon foreligger.

4.4.2. Nytt arbeid (2026). Utført av faglært. Ny lekt langs hele mønet for å sikre bedre feste for skruene. Montert nytt mønebånd langs hele mønet, og mønetaksteinene ble lagt tilbake med nye skruer med

godt feste. Utført av Tømmer Edvardsen. Dokumentasjon foreligger.

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

Boligen har kjeller/underetasje.

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

Det trenger inn vann i krypkjeller.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

10.1.1 Nytt arbeid (2021), utført faglært. Nye stikk og faser på kjøkken, hall, delvis i stue, nytt bad i underetasje, varmekabler i hall, flytting av varmtvannstank til krypkjeller samt ladepunkt for elbil. Utført av Koterås Elektrocom AS. Dokumentasjon foreligger.

10.2.1 Nytt arbeid (2025), utført faglært. Nye stikk og faser i kjellerstue og underetasje. Utført av Richard Andersen Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

10.3.1 Nytt arbeid (2022), utført faglært. Utestikk til varmpumper, utført av pensjonert elektriker. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

13.1.1 Nytt arbeid (2021), utført faglært. Nytt bad i underetasje med ny oppkobling til vanninntak og varmtvannstank. Utført av Hoel VVS & Interiør AS. Dokumentasjon foreligger.

13.2.1 Nytt arbeid (2025), utført faglært. Nytt avløpsrør gjennom kjellerstue, nye rør-i-rør i kjellerstue og ny stoppekran ved garasje. Utført av Byggmester 1 AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Parafintank som ble plombert i 2021 (av tidligere eier).

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

16.1.1 Nytt arbeid (2025), utført faglært. Varmepumpe Gree Clivia 35 i kjellerstue. Utført av Terjesen Elektronikk AS. Dokumentasjon foreligger.

16.2.1 Nytt arbeid (2022), utført faglært. Toshiba Signatur 25. Utført av Agder Klima Service AS. Dokumentasjon foreligger.

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

Rentbrennende vedovn i kjellerstue erstatter tidligere parafin- og vedkombiovn.

27. Er det utført radonmåling?

Målt i kjellerstue og krypkjeller. Målingene var under

terskelverdier.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje :

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Våtrom - Bad 1.etasje :

- Overflater gulv: Det er registrert bom (hulrom med påfølgende slitasje) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. Toalettrom - 1.etasje:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Vannrør av typen rør-i-rør innenfor luke i gang underetasje er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Fordelerskap og fordelerstammer: Fordelerskammer har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader eller lekkasjer som ikke oppdages. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Avløpsrør av plast fra oppgraderinger er tilkoblet eksisterende avløpsrør av støpejern. Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre

aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader eller at lekkasjen ikke oppdages. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er observert isoporplater på veggene i garasjen. Isopor er et brennbart materiale, og bruk av slike plater på vegger i garasje kan medføre redusert brannsikkerhet i rommet. Det anbefales å tiltak for å bedre brannsikkerheten.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,9 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert vindsperrerapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist feil bruk av plastisolering (isopor) i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og uheldig konstruksjonsoppbygging vurderes som en sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser

for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.): Misfarging/fuktmerker observeres stedvis på konstruksjoner ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble målt forhøyede fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent, som er over grensen for forhøyet fuktnivå. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men utilstrekkelig tettedetalj mellom undertak og pipe vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av forhøyede fuktnivåer er risiko for uønskede følger som fuktskader eller lignende. Vedrørende foreslått tiltak, så under avsnitt om yttertak.
- Kontroll av diffusjonssperre: Det er ikke etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når dette viser seg å være nødvendig.
- Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler: Det registreres uisolerte ventilasjonsrør. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på innsiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- Ytterdører og omramming: Ytterdør med glassfelt 1.etasje har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig. Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappene viser begynnende tegn til generell slitasje og aldring, med enkelte løse steiner. Dette kan redusere funksjonaliteten og kan føre til ytterligere forringelse over tid. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Balkonger:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Det

er registrert skjevheter i rekkverket. Dette kan redusere rekkverkets stabilitet og funksjon som støtte, og medfører økt risiko ved bruk. Det anbefales å kontrollere innfesting og konstruksjon, samt rette opp eller utbedre rekkverket slik at det fremstår stabilt.

Terrasse / plattung:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Yttertak:

- Takgjennomføringer (takhatter o.l.): Fuktmerker er registrert fra innsiden i området ved pipe. Eksakt årsak er ikke kjent, kan skyldes slagregn som trenger inn under beslag i kombinasjon med utilfredsstillende tettedetalj rundt pipe (mellom undertak og pipe). Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak og aktuelle tiltak. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under punkt "Synlige overflater" under avsnitt "loft - uinnredet / råloft".
- Skorsteiner (over tak): Pipe er åpen i øvre del. Åpne piper uten beslag og jevnlig impregnering har økt risiko for fuktvandring. Konsekvens er at fukttilførsel erfaringsmessig kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Dette kan være en medvirkende årsak til fuktinnslag observert fra innsiden. Foreslått tiltak er etablering av pipehatt eller lignende løsninger. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under punkt "Synlige overflater" under avsnitt "loft - uinnredet / råloft".

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje :

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1966. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Garasje i deler av boligens underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, hovedsakelig to-lags glass. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk

Tomt

Denne tomten er festet. 2063,00 kvm.

Eiendommen har i overkant av 2 mål tomt og ligger på en høyde. Her ligger en svært usjenert og solrikt

til med magisk sjøutsikt mot Galtesund, Tromøy, Merdø og havet. Utsikten er virkelig helt unik og må oppleves. Tomten er opparbeidet med romslige terrasser, plenareal og beplantning. Sol har en fra morgen til kveld.

Festet tomt

Festenummer:0
Bortfester: Ole Trommestad,
Festeavgift pr. år: 4 532
Festeavgift endret dato:01.06.2021
Festekontraktsdato: 12.08.1966
Festekontrakt start dato: 12.08.1966
Festekontrakt utløpsdato: 12.08.2056

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Manglende ferdigattest skyldes trolig boligens alder.

Det opplyses om at det er sendt inn søknad om bruksendring på soverom i underetasjen samt bad i underetasjen. Bad var tidligere vaskerom, noe som i utgangspunktet ikke er et søknadspliktig tiltak. Soverom var tegnet inn med vindfang og deler av rommet var uten rom benevnelse. Godkjent bruksendring er ikke mottatt, men vil foreligge. Tv-stue/kjellerstue er opprinnelig tegnet inn som matbod og brenne(vedbod). Dette er tilleggsdel og er i utgangspunktet søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ny eier overtar risikoen for videre bruk av rommet.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peis, varmepumpe (2022 og 2025) i hver etasje og varmekabler i enkelte rom. Energikarakter: E - Gul

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

192 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

7 913 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 15 425,- for 2026.

Eiendomsskatt

9489,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 841 825,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 367 298,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisnr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen er vist som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Offentlige planer

Ingen kjente planer i nærområdet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Privat vei til eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene

stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivingen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette

ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Alexander Sellerholm og Marianne Johansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Utsikten 9.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 308, bnr. 253 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260112.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av

opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Utsikten 9

Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandvigen Linje 103	4 min	0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min	7.3 km
Kristiansand Kjevik	52 min	

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min	1.5 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	6 min	2.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min	6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min	

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

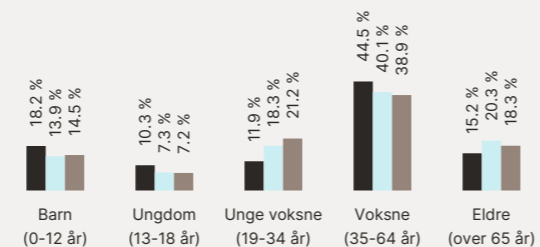


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	13 min	1.1 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	14 min	1.2 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	5 min	2.6 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	3.3 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

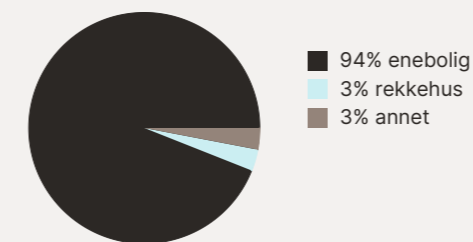


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Hasseldalen balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
Sandvikodden Fort - Beachvolley... Sandvolleyball	10 min	0.8 km
Medvind Trening	13 min	
Arendal Sport og Fitnesscenter	15 min	

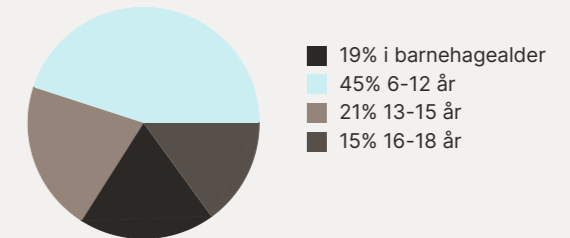
Boligmasse



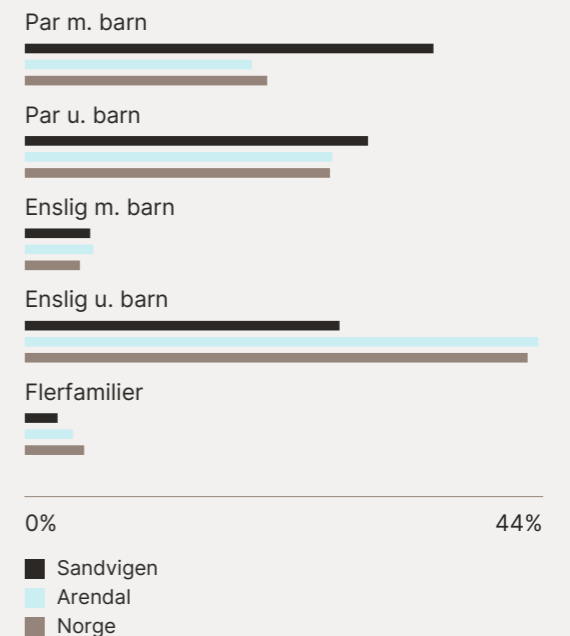
Varer/Tjenester

Maxis Senter	11 min
Vitusapotek Maxis	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

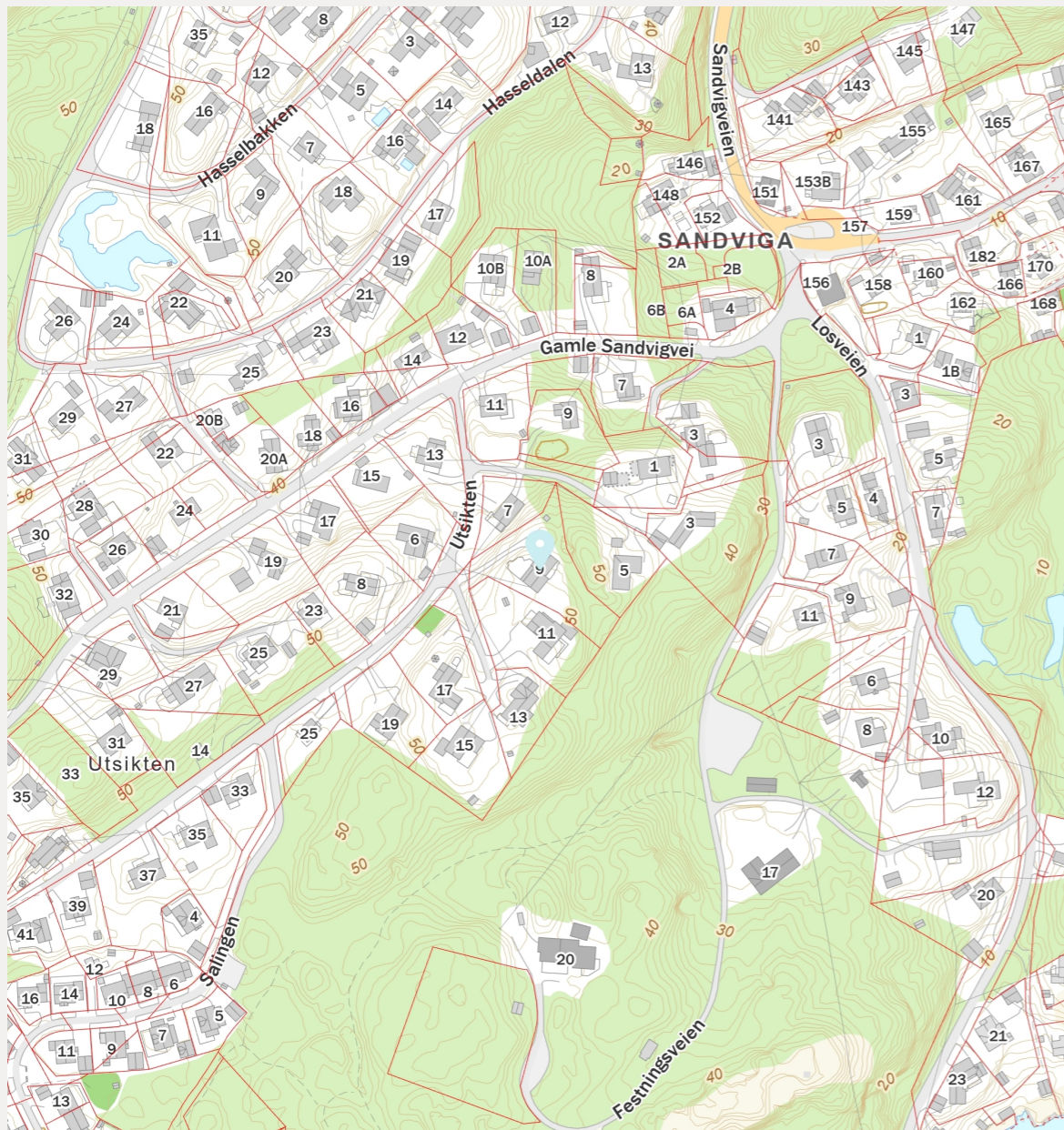
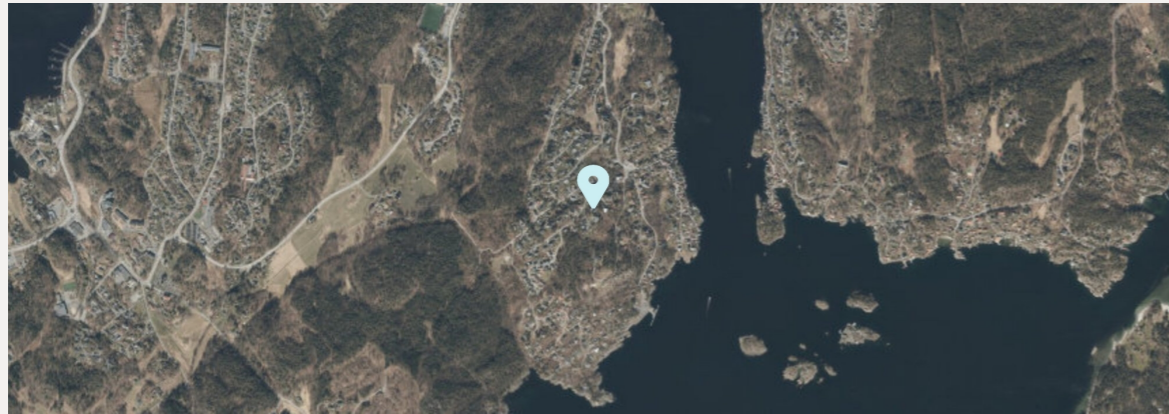
	Sandvigen	Arendal	Norge
Gift	38%	33%	33%
Ikke gift	50%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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



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

Utsikten 9

Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sandvigen Linje 103	4 min ⤴ 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min ⤴ 7.3 km
Kristiansand Kjevik	52 min ⤴

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min ⤴ 1.5 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	6 min ⤴ 2.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min ⤴ 6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min ⤴

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

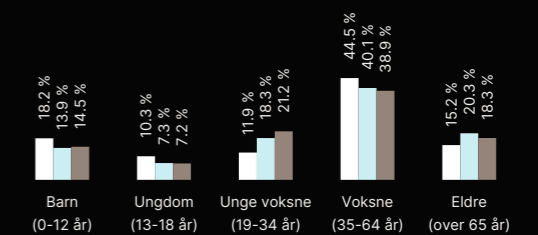


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	13 min ⤴ 1.1 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	14 min ⤴ 1.2 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	15 min ⤴ 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	5 min ⤴ 2.6 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min ⤴ 3.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Utsikten 9
4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr./Bnr.: 308/253
Arendal kommune

Rapportdato: 28.04.2026
Befaringsdato: 12.03.2026
Referansenummer: 15079936

Areal

Enebolig
Bruksareal: 211 m² (BRA-i: 186 m²)

Totalt bruksareal: 211 m² (BRA-i: 186 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128
 www.anticimex.no
 E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

 Halvard Grina
 90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.03.2026
Referansenummer	15079936
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0112
Hjemmelshaver/selger	Sven Alexander Sellerholm/Marianne Johansen
Bygningsakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Sven Alexander Sellerholm og Marianne Johansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	28.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Utsikten 9
Postnummer/sted	4816 KOLBJØRNSVIK
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	308/253
Tomt	Eiet tomt: 2063 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1966		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, forstøttingsmurer, trapper, to terrasser, veranda og diverse beplantning.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1966. Grunnmur av betong med sparestein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Garasje i deler av boligens underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, hovedsakelig to-lags glass. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av ildsted og luft til luft varmepumper i hver etasje, samt gulvvarme i enkelte rom.

Boligen inneholder

Underetasje: Gang, bad/vaskerom, stue, soverom, krypkjeller og garasje.
1. etasje: Vindfang, gang, kott, toalettrom, bad, fire soverom, stue og kjøkken.
Terrasse inntil boligen, frittstående terrasse og veranda.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom underetasje		Lekkasjesikkerhet	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater gulv	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 0 - 10 000
Toalettrom - 1.etasje		Vannrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Fordelerskap og fordelerstammer	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Rom under terreng		Varmtvannsbereder	11	
		Overflate vegg	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	13	
		Helhetsvurdering	15	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	16	
		Skorsteiner (over tak)	16	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
Terrasse / platting		Helhetsvurdering	17	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	60	25		85	
	Gang, bad/vaskerom, deler av krypekjeller, stue og soverom.	Garasje.			
1.etasje	126			126	78
	Vindfang, gang, kott, toalettrom, bad, fire soverom, stue og kjøkken.				Terrasse (27m ²), frittstående terrasse (42m ²) og veranda (9m ²).
SUM	186	25		211	78
Total bruksareal: 211 m²					

Kommentar til arealmålingen

Deler av arealene i krypekjeller oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som en del av boligens bruksarealer. Grunnet fjell, varierende takhøyder etc. er det vanskelig å måle arealet helt nøyaktig, noe avvik kan derfor forekomme.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 09.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt fakturaer/kvitteringer for arbeider utført etter 2021, blant annet arbeider på bad underetasje, utskifting av vinduer og dører, varmpumper etc. Fremlagt bildedokumentasjon av utførte arbeider i forbindelse med taklekkasje som oppsto etter befaringen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt fakturaer/kvitteringer vedrørende bad underetasje.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje

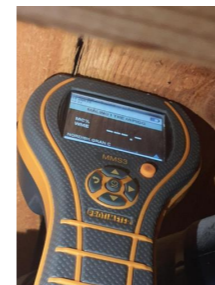
Oppgradert 2021 (ifølge selger). Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvstående servantinnredning. Speilskap med overlys. Vegghengt baderoms møbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

- TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
- TG 2** Lekkasjesikkerhet
- Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- TGIU** Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført
- På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtsone gulv mot grunnen og dusjsone mot vegger av betong). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad 1.etasje

Oppgradert på 1990-tallet, oppgradert med ny mekanisk avtrekksvifte i 2022 (ifølge selger). Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderoms møbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.


- TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- TG 1** Fallforhold rundt sluk
- Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Lekkasjesikkerhet
- Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant ved terskel).
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 16,0 vektprosent (målt vektprosent på under 8,0 viser ingen utslag, se bilde). Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
- TG 2** Overflater gulv
- Det er registrert bom (hulrom med påfølgende slitasje) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk
- Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Vannrør
- Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon
- Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- TG 3** Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettesjiktfunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått straktiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser av fagkyndige. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling i etasjeskiller mot våtsone gulv.


Kjøkken - 1.etasje


Ukjent alder. Oppgradert med nye vann- og avløpsrør i 2025 (ifølge selger). Innredning med glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med korkplater. Malte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom - 1.etasje


Ukjent alder. Gulvflate belagt med laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige forkrommede avløpsrør. Naturlig avtrekksventil i himling.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

-  TG 2 Vannrør
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg


Vannrør av kobber med ukjent alder. Vannrør av typen rør-i-rør system fra 2021 og 2025 (ifølge selger). Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast fra 1990-tallet, 2021 og 2025 (ifølge selger). Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Fordelerstamme for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereder på 198L fra 2015 plassert i krypkjeller. Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1. etasje og fra 2025 plassert i stue underetasje.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innvendig stoppekran - Varmepumper

-  TG 2 Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør av typen rør-i-rør innenfor luke i gang underetasje er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Fordelerskap og fordelerstammer
Fordelerstamme har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader eller lekkasjer som ikke oppdages. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
Avløpsrør av plast fra oppgraderinger er tilkoblet eksisterende avløpsrør av støpejern. Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørformyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader eller at lekkasjen ikke oppdages. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Andre rom - 1.etasje


Gulvflater belagt med fliser, parkett, laminat og belegg. Gulvvarme i vindfang. Veggflater med malte flater, malt panel og tapét. Panelbord i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Tak høyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.39 meter på kjøkken.

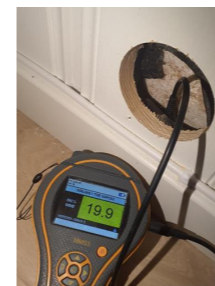
-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlekkede vegger mot terreng/grunnmur. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel og malte flater. Panelbord i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Tak høyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.18 meter i stue. GarasjeSynlig størt gulv. Vegger malte synlig betong og isopor. Himlingsflate med gips.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

-  TG 2 Overflate vegg
Det er observert isoporplater på veggene i garasjen. Isopor er et brennbart materiale, og bruk av slike plater på vegger i garasje kan medføre redusert brannsikkerhet i rommet. Det anbefales å tiltak for å bedre brannsikkerheten.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,9 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres inne i konstruksjonen. Det er observert vindsperrerapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist feil bruk av plastisolasjon (isopor) i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og uheldig konstruksjonsoppbygging vurderes som en sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.




Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlekket vegg mot terreng.


Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke med nedfellbar trapp fra soverom. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater og panel. Synlige taksjerrer. Taktro av panel. Lufteluke i gavlvegg.

Det gjøres oppmerksom på at det i etterkant av befaringen, under ekstreme værforhold, har forekommet vanninntrengning til loft via yttertaket. Ekstremvær kan medføre lekkasjer på tak som ellers i hovedsak har fungert ved normale værforhold. Eier opplyser at det er engasjert fagkyndige (blikkenslager og tømrer) som har utbedret avdekkede svakheter i de aktuelle områdene samt iverksatt tiltak for tørking av berørte materialer. Tiltakene er utført etter befaringsstidspunktet, og verken utførelse eller eventuelle fuktverdier som følge av lekkasjen er kontrollert i etterkant i denne rapporten. Forholdet er ikke vurdert, siden nødvendige tiltak allerede er gjennomført og håndteres av eier/utførende fagkyndig. Det anbefales likevel å følge med på de berørte områdene og påse at materialene tørker opp, samt at eventuelle symptomer som fuktmerker eller lignende ikke utvikler seg videre. Rapporten er for øvrig ikke endret og gjenspeiler forholdene slik de var på befaringsstidspunktet. Forholdet er ikke nærmere undersøkt i denne rapporten.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

 TG 2 Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Misfarging/fuktmerker observeres stedvis på konstruksjoner ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble målt forhøyede fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent, som er over grensen for forhøyet fuktnivå. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men utilstrekkelig tettedetalj mellom undertak og pipe vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av forhøyede fuktnivåer er risiko for uønskede følger som fuktskader eller lignende. Vedrørende foreslått tiltak, så under avsnitt om yttertak.

Kontroll av diffusjonssperre Det er ikke etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når dette viser seg å være nødvendig.


Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler Det registreres uisolerte ventilasjonsrør. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på insiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling på fuktmerke ved pipe.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert på soverom underetasje og i stue 1. etasje.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder


 TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand


 HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Underetasje - 1.etasje

 TG 1 Underetasje På soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

1.etasje På kjøkken, stue og største soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Inngang til krypkjeller via dør fra gang underetasje. Hovedsakelig fjell mot grunn. Grunnmur av betong med sparestein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Naturlig ventilasjon via ventiler samt en avtrekksvifte.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.</p> <p>Det observeres tegn på tilsig av fukt på grunnen. Forholdet tyder på at fukt transporteres inn i krypkjelleren fra utsiden. Konsekvens er økt risiko for fuktrelaterte skader.</p> <p>Det er utført fuktmåling med egnet instrument i bjelkelag. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til mellom 16 og 20 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.</p>



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling i etasjeskille/bjelkelag krypkjeller.

Yttervegger inkl. fasader



Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 2	Overflatebehandling	<p>Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
	Lufting av ytterkledning	<p>Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.</p>
	Gnagersikring	<p>Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.</p>

Vinduer og ytterdører

Underetasje
Vinduer med karm/ramme av tre, og to-lags glass (to stk fra 2022).
Vindu med karm/ramme av tre, og tre-lags glass (ett stk fra 2025).
Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre, og to-lags glass (fra 2025).



1. etasje
Vinduer med karm/ramme av tre, og to-lags glass (fire antatt fra byggeår, fem fra 2000-2008, fire fra 2022).
Terrasedør soverom med karm/ramme av tre, og to-lags glass (fra 2008).
Terrasedør gang med karm/ramme av tre, og to-lags glass (fra 2022).
Ytterdør med karm/ramme av tre, glassfelt med ett-lags glass (antatt fra byggeår).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
 TG 2	Ytterdører og omramming	<p>Ytterdør med glassfelt 1.etasje har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p>

Yttertak




Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ca. 2010 (ifølge selger). Undertak fra ca. 2010 (ifølge selger), av asfaltapp. Renner og nedløp i metall.

Det gjøres oppmerksom på at det i etterkant av befaringen, under ekstreme værforhold, har forekommet vanninntrengning til loft via yttertaket. Ekstremvær kan medføre lekkasjer på tak som ellers i hovedsak har fungert ved normale værforhold. Eier opplyser at det er engasjert fagkyndige (blikkenslager og tømrer) som har utbedret avdekkede svakheter i de aktuelle områdene samt iverksatt tiltak for tørking av berørte materialer. Tiltakene er utført etter befaringstidspunktet, og verken utførelse eller eventuelle fuktverdier som følge av lekkasjen er kontrollert i etterkant i denne rapporten. Forholdet er ikke vurdert, siden nødvendige tiltak allerede er gjennomført og håndteres av eier/utførende fagkyndig. Det anbefales likevel å følge med på de berørte områdene og påse at materialene tørker opp, samt at eventuelle symptomer som fuktmerker eller lignende ikke utvikler seg videre. Rapporten er for øvrig ikke endret og gjenspeiler forholdene slik de var på befaringstidspunktet. Forholdet er ikke nærmere undersøkt i denne rapporten.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	<p>Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).</p>
	Takkonstruksjon	<p>Det kan ikke verifiseres at det er etablert ventilasjon i/ved gesims. Uinnredet kaldloft viser imidlertid ingen tegn til negativ påvirkning som følge av eventuell manglende ventilasjon på tidspunktet for befaringen. Det anbefales likevel jevnlig ettersyn, slik at tiltak som etablering av ytterligere ventilasjon kan iverksettes ved behov.</p>
 TG 2	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	<p>Fuktmerker er registrert fra innsiden i området ved pipe. Eksakt årsak er ikke kjent, kan skyldes slagregn som trenger inn under beslag i kombinasjon med utilfredsstillende tettedetalj rundt pipe (mellom undertak og pipe). Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak og aktuelle tiltak. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under punkt "Synlige overflater" under avsnitt "loft - uinnredet / råloft".</p>
	Skorsteiner (over tak)	<p>Pipe er åpen i øvre del. Åpne piper uten beslag og jevnlig impregnering har økt risiko for fuktvandring. Konsekvens er at fukttilførsel erfaringsmessig kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Dette kan være en medvirkende årsak til fuktinnslag observert fra innsiden. Foreslått tiltak er etablering av pipehatt eller lignende løsninger. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort fra innsiden, under punkt "Synlige overflater" under avsnitt "loft - uinnredet / råloft".</p>



Balkonger

Utgang fra soverom til veranda. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 81 cm. Gulvoverflater er belagt med terrassebord

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Det er registrert skjevheter i rekkverket. Dette kan redusere rekkverkets stabilitet og funksjon som støtte, og medfører økt risiko ved bruk. Det anbefales å kontrollere innfesting og konstruksjon, samt rette opp eller utbedre rekkverket slik at det fremstår stabilt.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om verandaen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.




Terrasse / platting

Frittstående terrasse. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 103cm. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på terrassen og rekkverk viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det observeres tegn til svikt i terrassens fundamenter, med setninger i konstruksjonen som resultat. Årsaken vurderes å kunne være feil med utførelsen. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Terrassen mangler stedvis rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 92cm. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Terrassen mangler stedvis rekkverk. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp


Trapper i betong.

	TG 2	Utvendig trapp Trappene viser begynnende tegn til generell slitasje og aldring, med enkelte løse steiner. Dette kan redusere funksjonaliteten og kan føre til ytterligere forringelse over tid. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
---	------	--

Grunnmur, fundament


Boligen har grunnmur i betong.

Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament
---	------	---



Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt i to nivåer ved boligen.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong med bruddskifer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 06.05.2024, og har referansenummer 1100175/865777. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt med enkelte oppgraderinger i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, gjelder mindre arbeider som en stikkontakt, ett lyspunkt etc. Som er utført av pensjonert fagkyndig. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i kott 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder stue og soverom underetasje. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se forrige punkt.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Selger opplyser at det er søkt om bruksendring, men utfallet er uavklart. Forholdet er dermed ikke endelig godkjent av kommunen og bør undersøkes nærmere. Kommunen kan stille krav om endringer for å oppfylle gjeldende regelverk, noe som kan medføre kostnader og praktiske utfordringer.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisrisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier opplyser at radonmåling er utført ved bruk av eget måleapparat. Måleresultatet er målt til under 100Bq/m³ over en periode på tre mnd. Det gjøres oppmerksom på målinger som utføres med måleapparat, erfaringsmessig ikke er like nøyaktige som målinger som utføres med sporfilm eller lignende. Konsekvens er derfor at det tas forbehold om målingens nøyaktighet, og en fullverdig undersøkelse bør iverksettes for å sikre seg at radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte verdier og under tiltaksgrensen i Strålevernforskriften.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Se punkt "Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen".

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringsstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Utsikten 9, 4816 KOLBJØRNSVIK

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 9	Utsikten 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

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.

Siden oktober 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Sellerholm, Sven Alexander

Selger

Johansen, Marianne

Forbehold

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



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

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom i underetasje ble laget om til badrom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tromøy bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vifta på bad til modell med lys- og fuktsensor. Ble utført av pensjonert elektriker (faglært men uten firma).

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

-

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget

Under ekstreme værforhold ble det oppdaget vanninntrengning til loft via yttertaket. Fagkyndige blikkenslager og tomrer har blitt engasjert og har utbedret avdekkede svakheter i de aktuelle områdene samt iverksatt tiltak for tørking av berørte materialer. Ingen fuktskader innvendig konstatert av forsikringsinspektør.

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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskiftningen av fire vinduer og en balkongdør i overetasje Utskiftning av to vinduer i underetasjen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tromøy bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskiftning av vindue og ytterdør i kjellerstue.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester1 AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2026

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Komplett nytt sort pipebeslag med papping og tetting rundt skorstein.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arendal Blikkenslagermester AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

4.4.2 **Årstill**
2026

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny lekt langs hele monet for å sikre bedre feste for skruene. Montert nytt monebånd langs hele monet, og monetaksteinene ble lagt tilbake med nye skruer med godt feste.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tomrer Edvardsen

4.4.6 **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

Det trenger inn vann i krypkjeller.

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 **Årstill**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært Ufaglært

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

Nye stikk og faser på kjøkken, hall, delvis i stuen, og nytt bad i underetasje. Varmekabler i hall. Varmtvannstank flyttet til krypkjeller. Ladepunkt for elbil

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Koterås Elektrocom AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstill**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye stikk og faser i kjellerstua og underetasje.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstill**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utestikk til varmepumper. Utført av faglært, pensjonert elektriker.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstill**
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad underetasje, med ny oppkobling til vanninntak og til varmtvannstank.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hoel VVS & Interior AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstill**
2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt avlopsrør gjennom kjellerstua, nye rør i rør i kjellerstua, ny stoppekran til kran ute ved garasje.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester 1 AS

13.2.6 **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
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**
Parafintank som ble plombert 2021 (tidligere eier).
- 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
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstill**

Side 6



2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmepumpe Gree Clivia 35 i kjellerstua.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Terjesen Elektronikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstill**
2022

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Toshiba signatur 25

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Agder Klima Service AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rentbrennende vedovn i kjellerstue erstatter tidligere parafin- og ved-kombiovn.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 7



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målte selv i kjellerstue og krypkjeller. Målingene var under terskelverdier.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Boligselgerpakke



Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

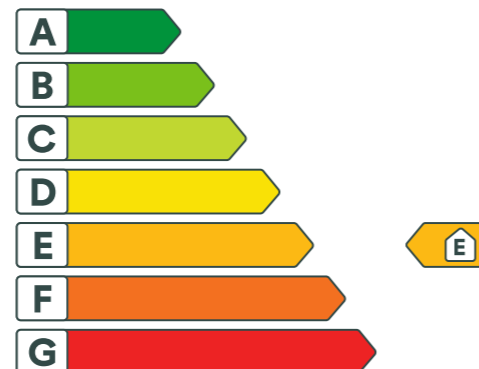
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32900646



Adresse Utsikten 9, 4816 KOLBJØRNSVIK	
Dato for energimerking 21.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273182
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167030246
Gårdsnummer 308	Bruksnummer 253
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 211,0 m²	Oppvarmet bruksareal 186,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
234,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 224,28 kWh/m²	Totalt levert pr. år 44 723 kWh
---	---

St.mrk. kr. 110,-.

DG NR.
02526 12.8.66

Festeseddelen.

Undertegnede Johannes Trommestad født den 20/6 1921 fester for 90 år tomten Utsikten nr 9 gr.nr. 8 br.nr. 253 av skyld 3 øre i Hisøy til herr. Lof Tor Langemyr. I årlig grunnleie erlegges kr. 400 som betales meg og senere eiere av hovedbruket ukrevet og forskuddsvis hver 1. juni Første gang innen 1. juni 1966. I innfestning av hver ny eier eller bruker betales kr. 100. Grunnleien blir å forhøye eller nedsette i forhold til kroneverdien, hvis denne går opp eller ned med 20% eller derover. Ved bedømmelse av kroneverdien legges indekstallet for leveomkostningene til grunn.

Grunnleien og inntil 3 års restanser av denne skal til enhver tid hefte med 1-ste prioritets pant i tomten og de på denne til enhver tid oppførte bygninger og disses assurancesum. Betales ikke grunnleien ved forfallstid, er fordringshaverne berettiget til ikke alene å holde seg til herr. Lof Tor Langemyr og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Rentetillegg skal betales for grunnleie som ikke er betalt ved forfallstid. Gjerdeplikten påhviler leieren i forhold til hovedbruket. Grunneieren skal godta tegningene av bygninger som oppføres på tomten. På tomten må ikke oppføres flere enn et våningshus.

Har ikke festeren bebygget tomten innen to år er gått etter at festeseddelen er undertegnet, skal han overdra tomten til ny fester. Skal tomten overtas av ny fester før den er bebygget skal denne være godkjent av grunneieren. Grunneieren har rett til å strekke lys og telegrafledninger over tomten, når det er nødvendig for andre tomter som bebygges. Leieren betaler alle utgifter til overdragelse av tomten. I tilfelle søksmål vedtas for meg og pantets senere eiere Hisøy forliksråd og Nedenes herredsrett som rett forum i saken.

Lof Tor Langemyr

Trommestad 11/8 - 1966
Johannes Trommestad

kr.

Vi bevitner at festeseddelen er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Victor Jussen *Andreas*



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenshet: Gårdsnr 308, Bruksnr 253 **Kommune:** 4203 Arendal

Adresse:
 Veiadresse: Utsikten 9, gatenr 31390 **Grunnkrets:** 3103 Sandvigen
 4816 Kolbjørnsvik **Valgkrets:** 6 Hisøy
 Oppdatert: 28.09.2019 **Kirkesogn:** 5070501 Hisøy
Tettsted: 3511 Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Utsikten Nr. 9	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.06.1966	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 063,1 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelensheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelensheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelensheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	Mottaker	4203/308/253	0,0
	Matrikkelført:			
Oppmålingsforretning	Forretning:	Berørt	4203/308/103	0,0
	Matrikkelført:	Berørt	4203/308/205	0,0
		Berørt	4203/308/252	0,0
		Berørt	4203/308/253	0,0
		Berørt	4203/308/254	0,0
Omnummerering	Forretning:	Mottaker	4203/308/253	0,0
	Matrikkelført:			
Skylddeling	Forretning:	Avgiver	4203/308/205	-2 161,0
	Matrikkelført:	Mottaker	4203/308/253	2 161,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Utsikten 9	Bolig	183,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

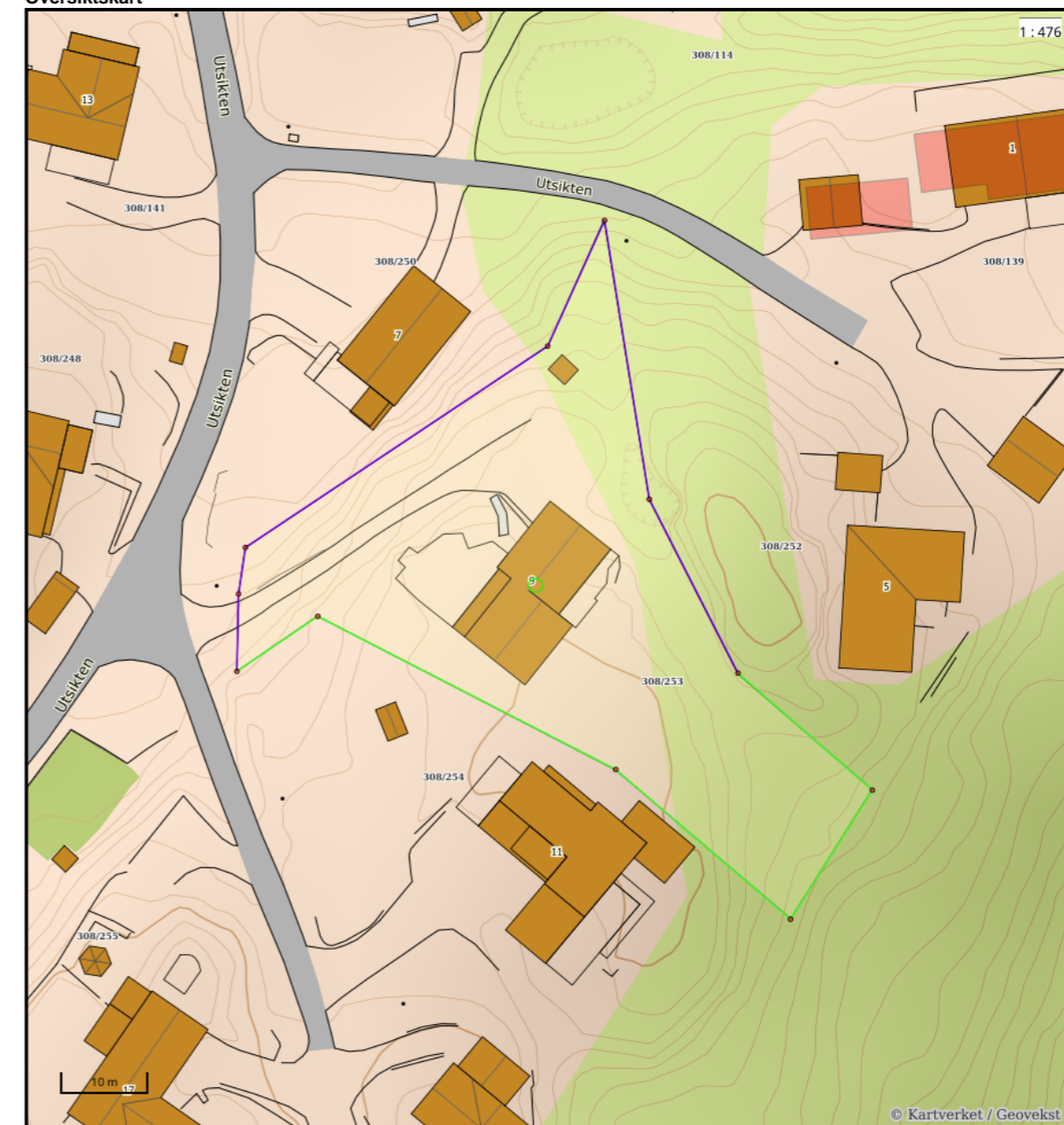
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	183,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167030246			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			63,0		63,0				
H01	1		120,0		120,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant
— Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

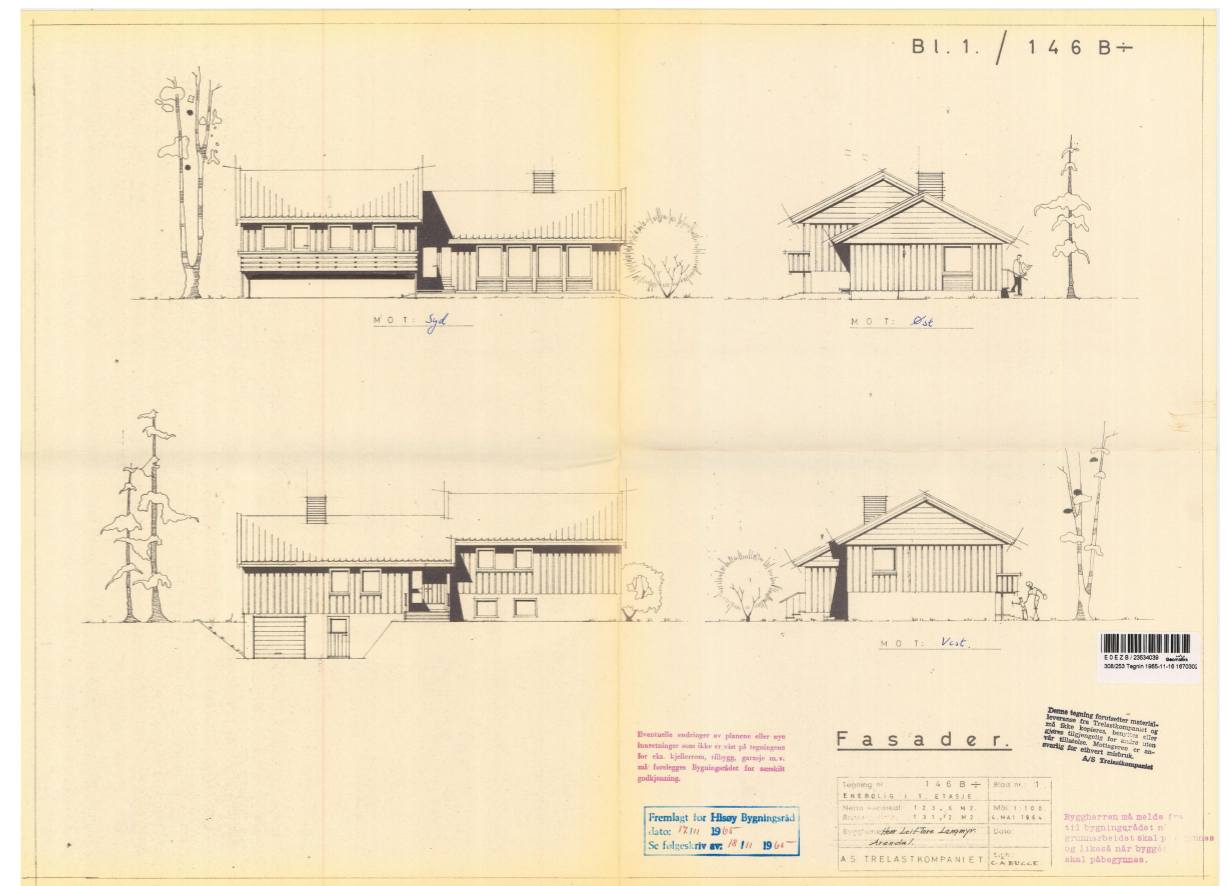
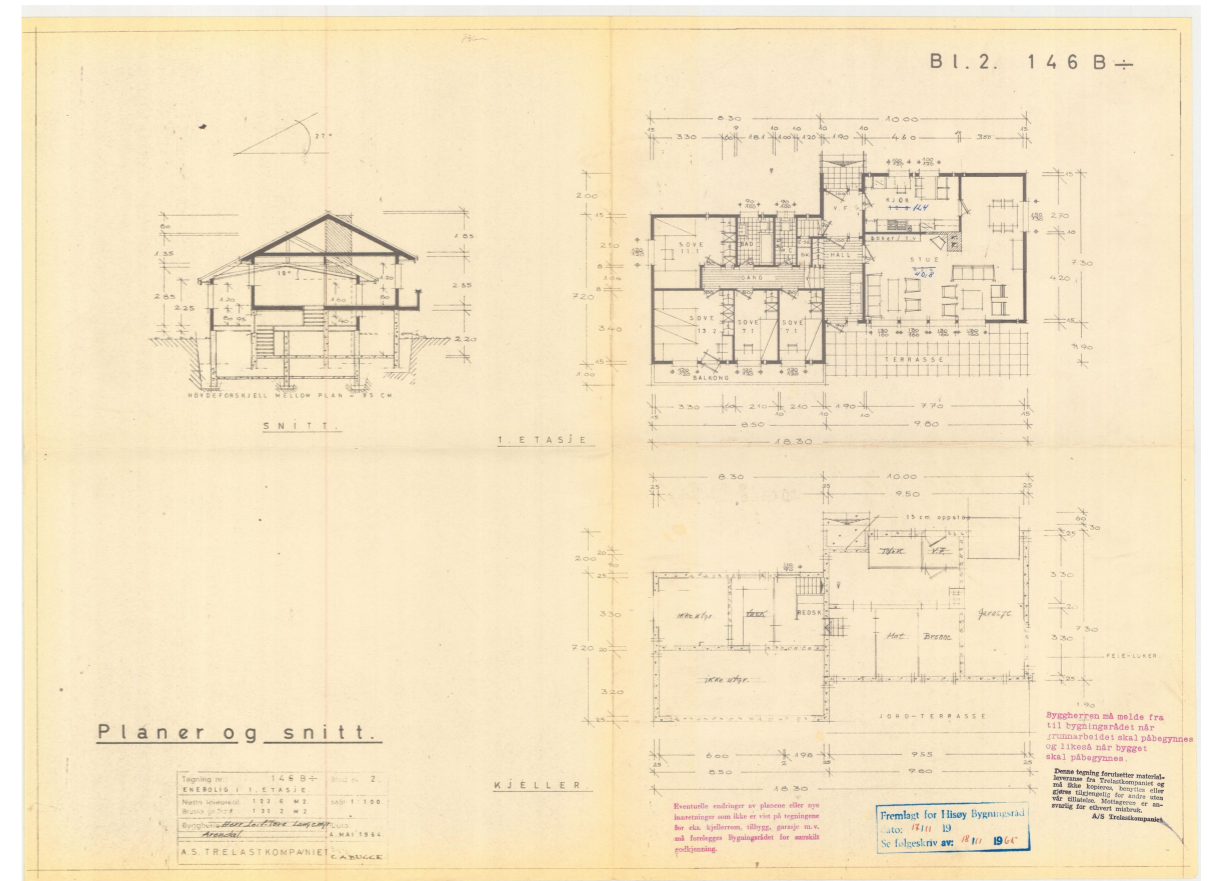
Hjelpelinjer

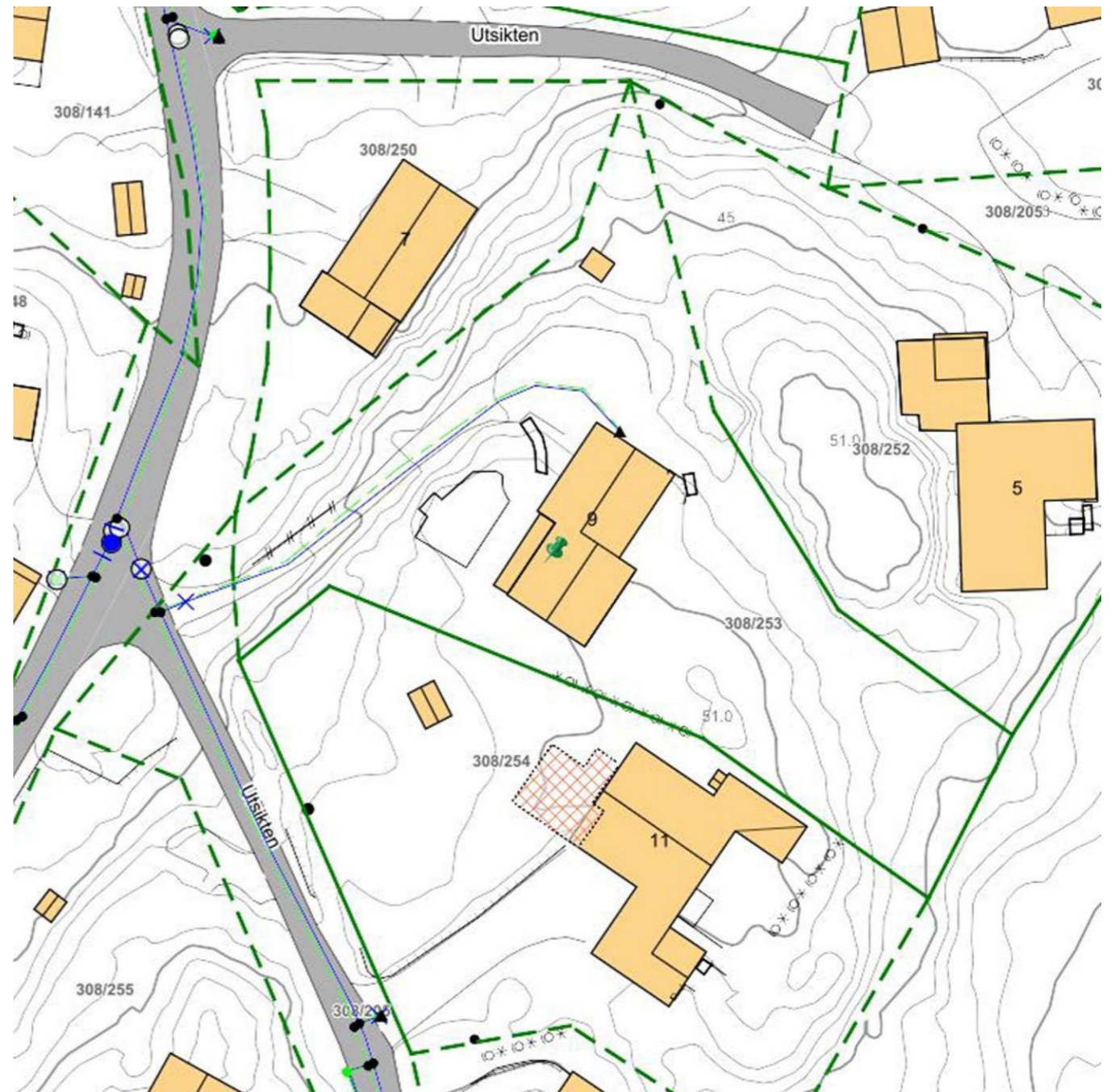
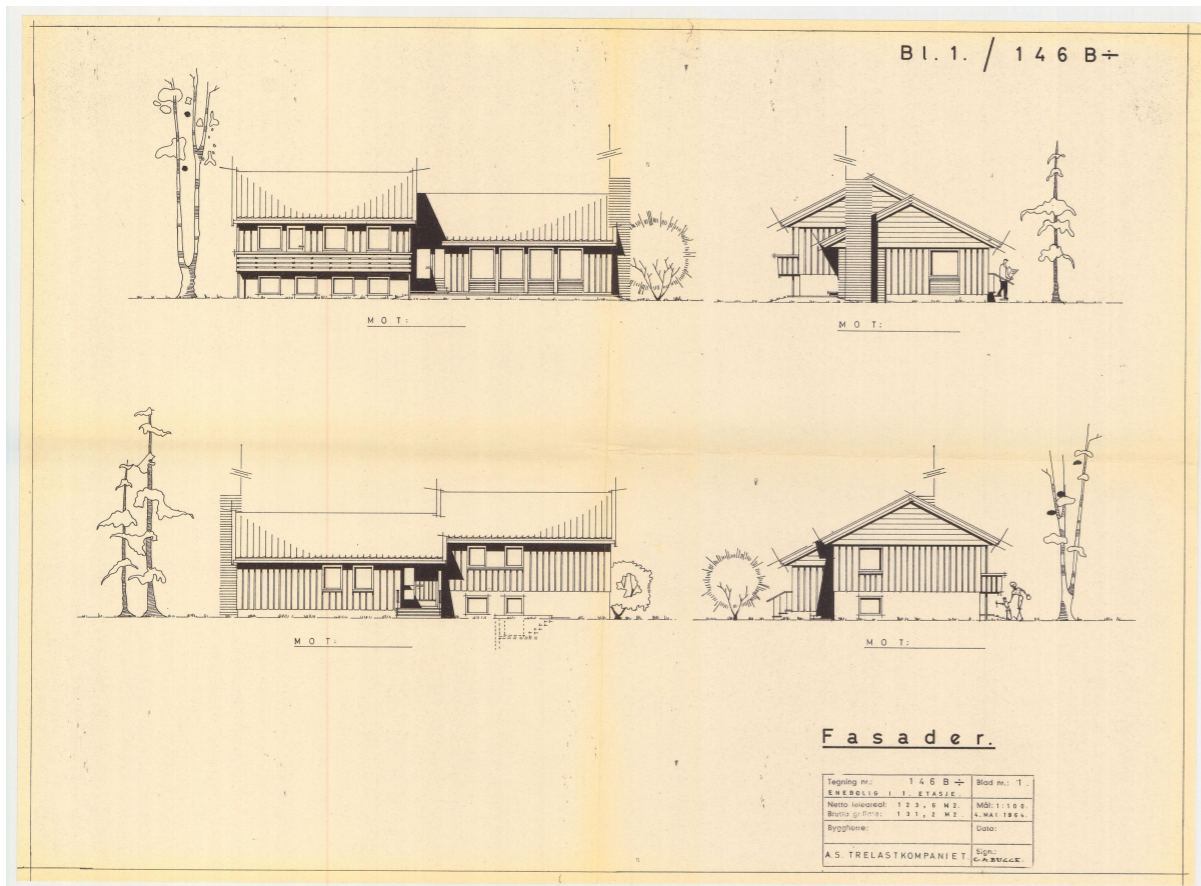
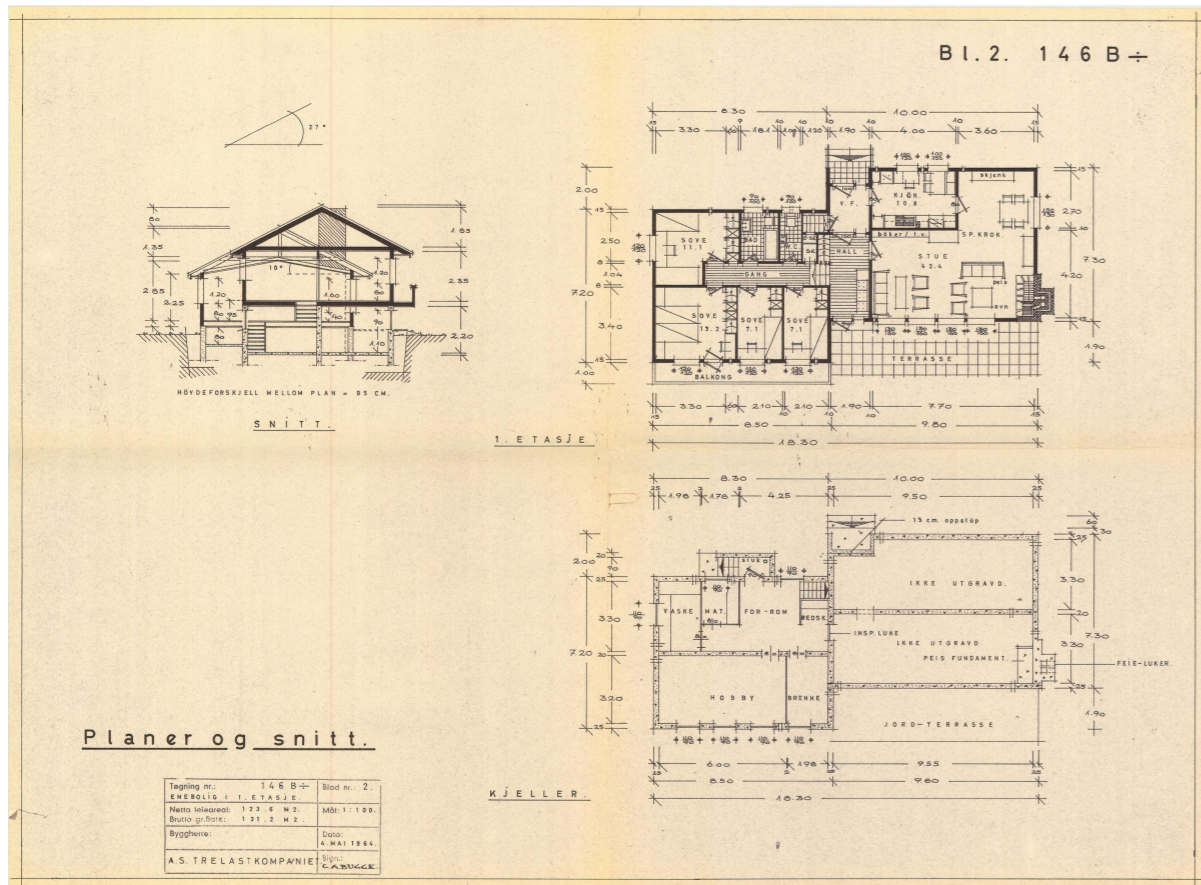
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.04.2026 18:59 – Sist oppdatert 13.04.2026 18:59
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)



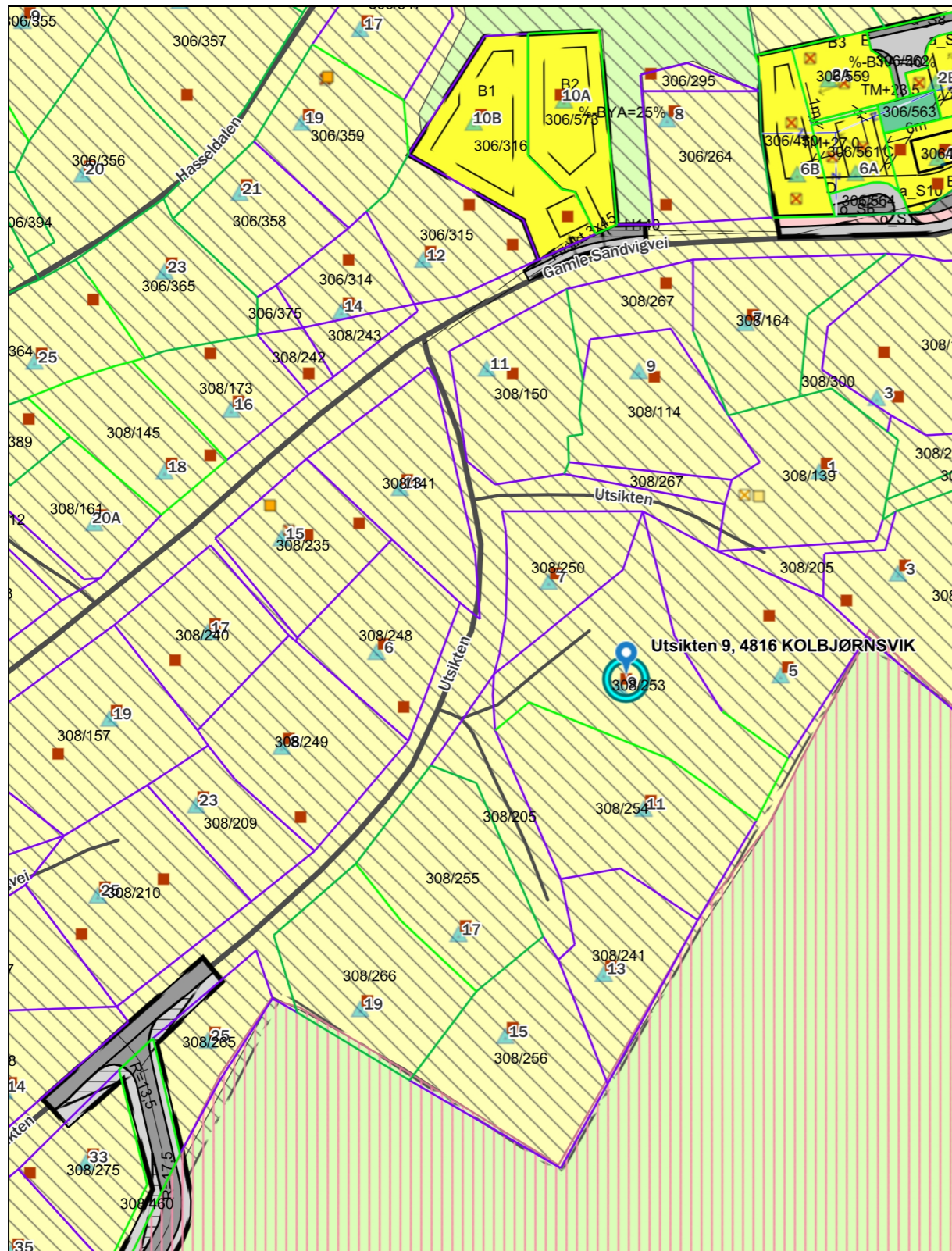




Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 15.04.2026 Omtrentlig målestokk: 1:1275 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenn og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLEGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

