

# Ove Skades vei 1

innhold

04

Velkommen til Ove Skades vei 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

19

Plantegning

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter





Velkommen til

# Ove Skades vei 1

Velkommen til Ove Skades vei 1 - Nedenes!

En fantastisk familiebolig med barnevennlig beliggenhet nært skole, barnehage, fotballbane, idrettshall, dagligvare, treningssenter og offentlig transport, m.m. Boligen ligger i et veletablert nabolag med nærhet til E18 for enkel kjørevei både til Arendal, Grimstad og Kristiansand.

Boligen fremstår svært godt vedlikeholdt med flere oppgraderinger gjennom årene. Nytt tak og undertak i 2019, to nye bad i 2025, kjøkken fra 2016 med en rekke oppgraderinger i 2025, samt en rekke andre oppgraderinger. Parkering i to garasjer samt på egen tomt. Den ene garasjen har adkomst fra huset. Det er montert elbil-lader i begge garasjene. Tomta ligger høyt og fint i terrenget, og er solrik med flere ulike soner.

Boligen inneholder blant annet 5 soverom, stue, TV-stue, 2 bad, vaskerom, kjøkken, boder, m.m.

Velkommen til visning!



Ove Skades vei 1

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 5 600 000 |
| Omkostninger  | 141 350   |
| Totalpris     | 5 600 000 |

|              |          |
|--------------|----------|
| Bruksareal   | 257,0 m² |
| BRA-I        | 227,0 m² |
| BRA-E        | 18,0 m²  |
| TBA          | 83,0     |
| Soverom      | 5        |
| Etasje       | 3        |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform     | Selveier |
| Tomteareal   | 825 m²   |
| Byggeår      | 1987     |



Kontakt vår  
megler



**Adrian Hamre Evensen**  
Eiendomsmegler  
+47 970 06 665  
adrian@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET  
PARTNERS  
Vestregate 3 4801 Arendal

















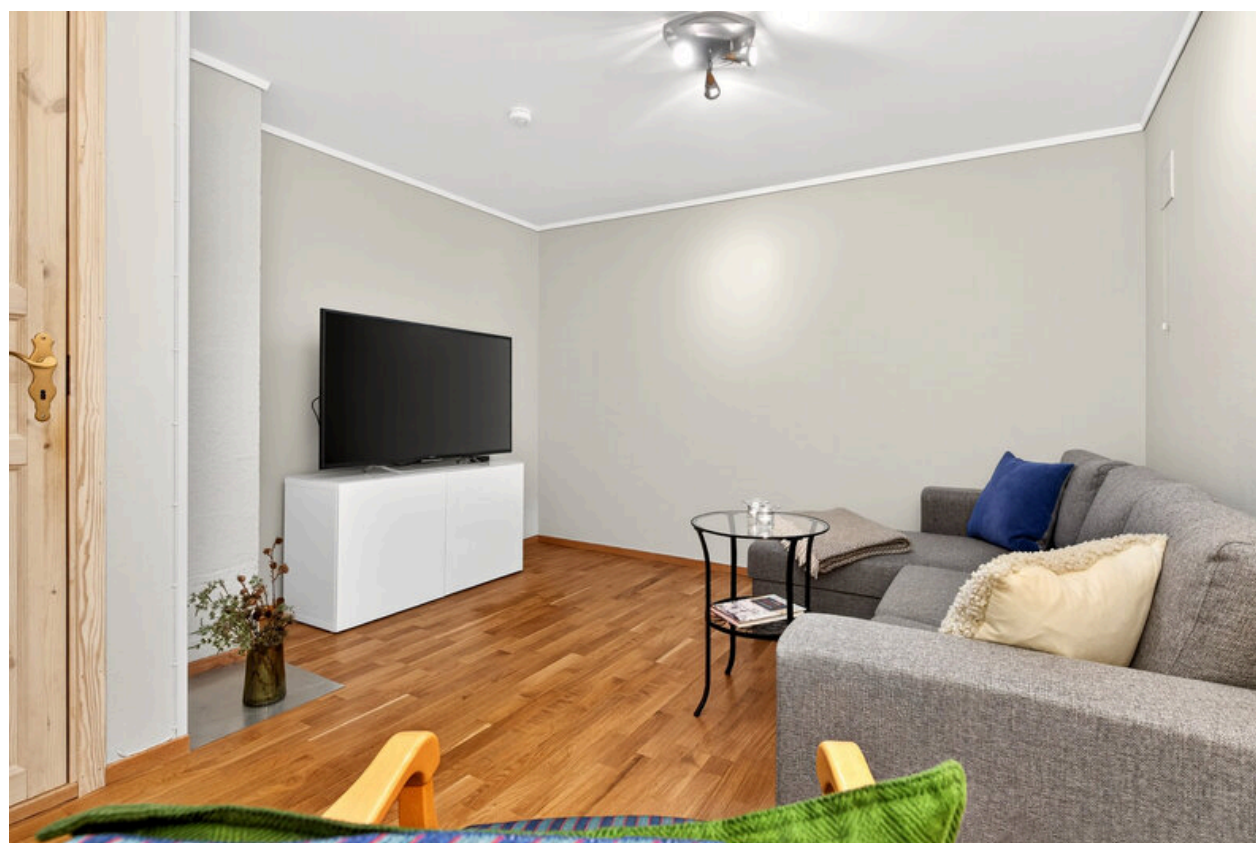








# Plantegning





# Innhold

Boligen inneholder:

- etasje: Vindfang, hall, soverom/kontor, bad, stue, tre boder og garasje (tilkomst fra boligen). To garasjer.
- etasje: Stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad og soverom.
- etasje: Gang, bod og tre soverom.

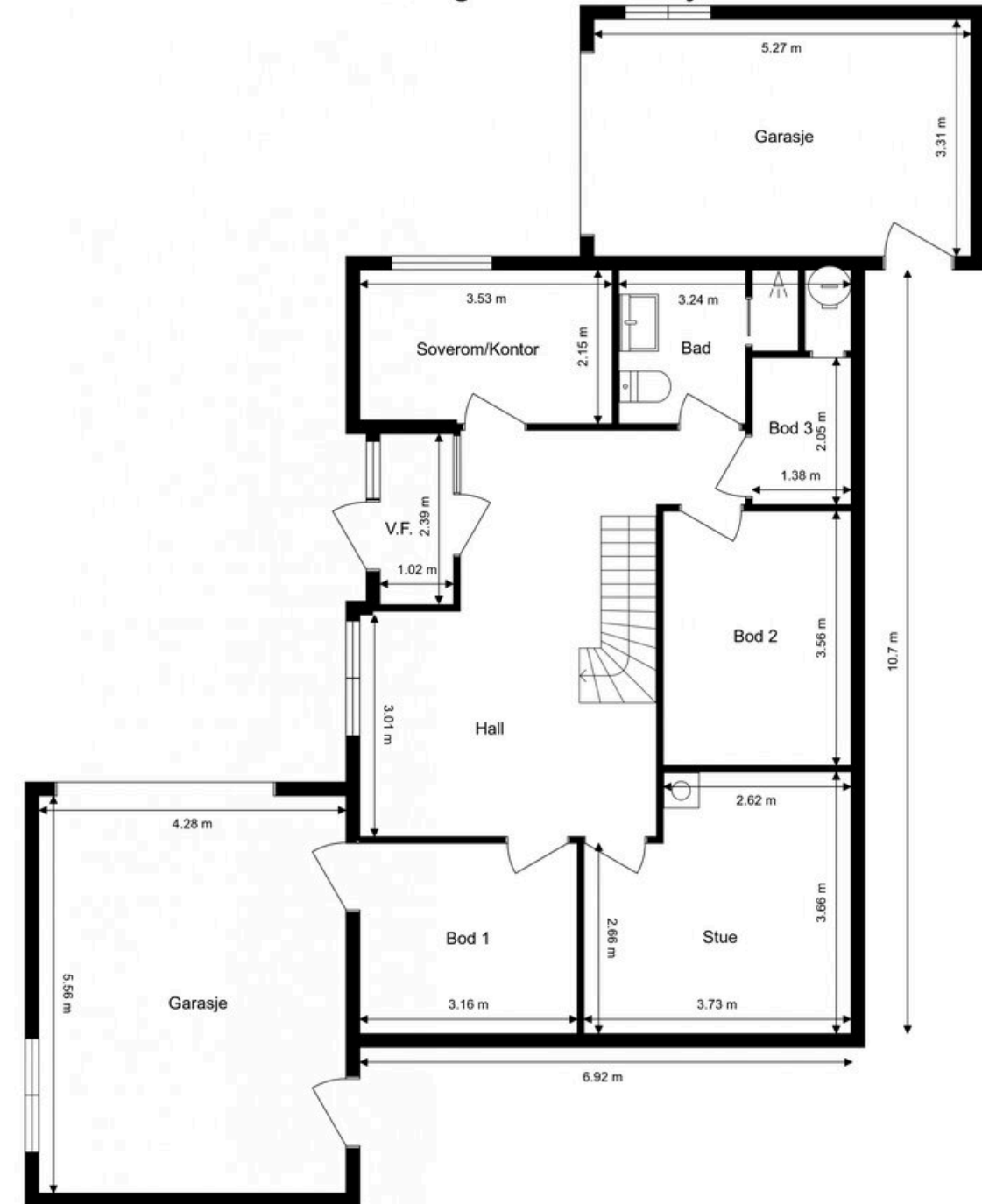
BRA 257,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 227,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 18,0 m<sup>2</sup>

TBA 83,0 m<sup>2</sup>

## Ove Skades vei 1, 4823 NEDENES Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15080568

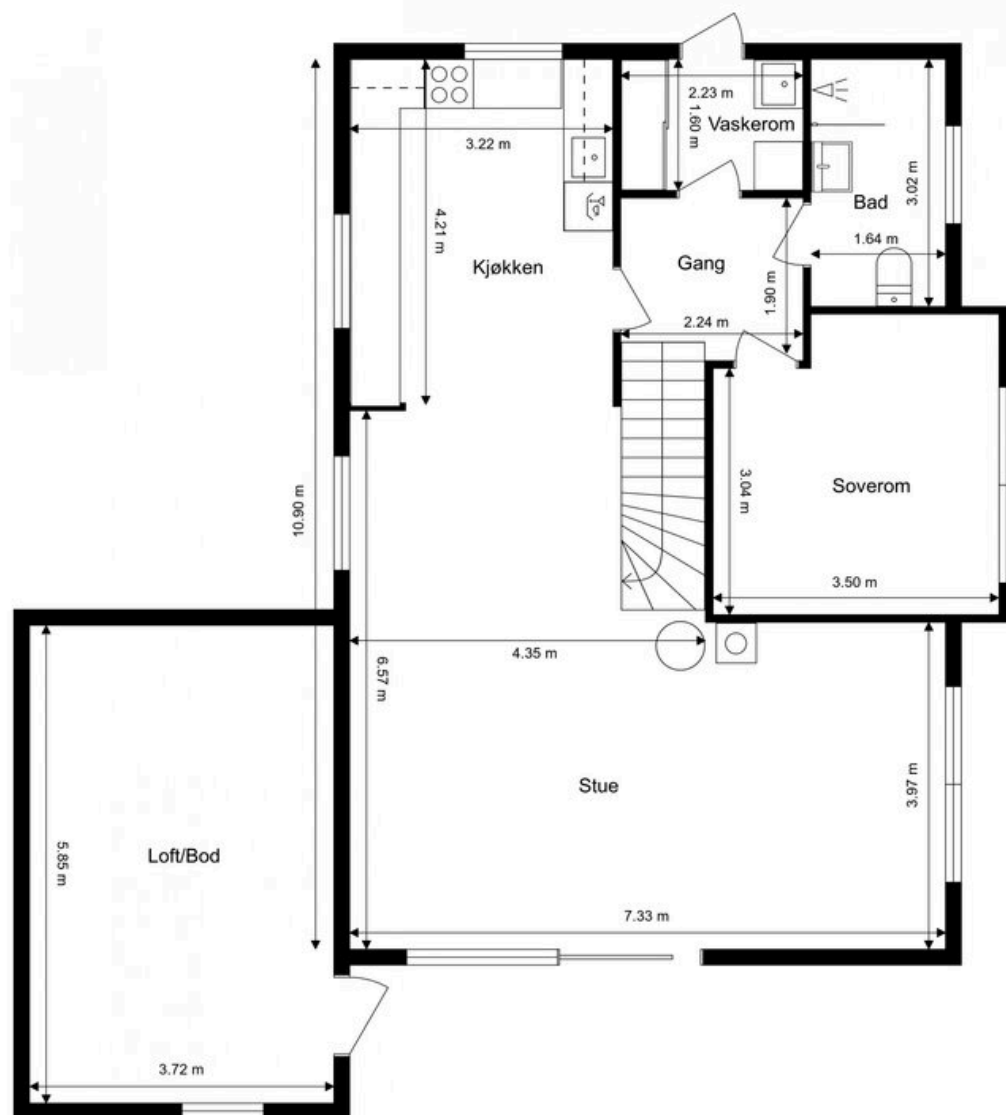
 Anticimex®

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.



## Ove Skades vei 1, 4823 NEDENES

### Enebolig - 1.etasje



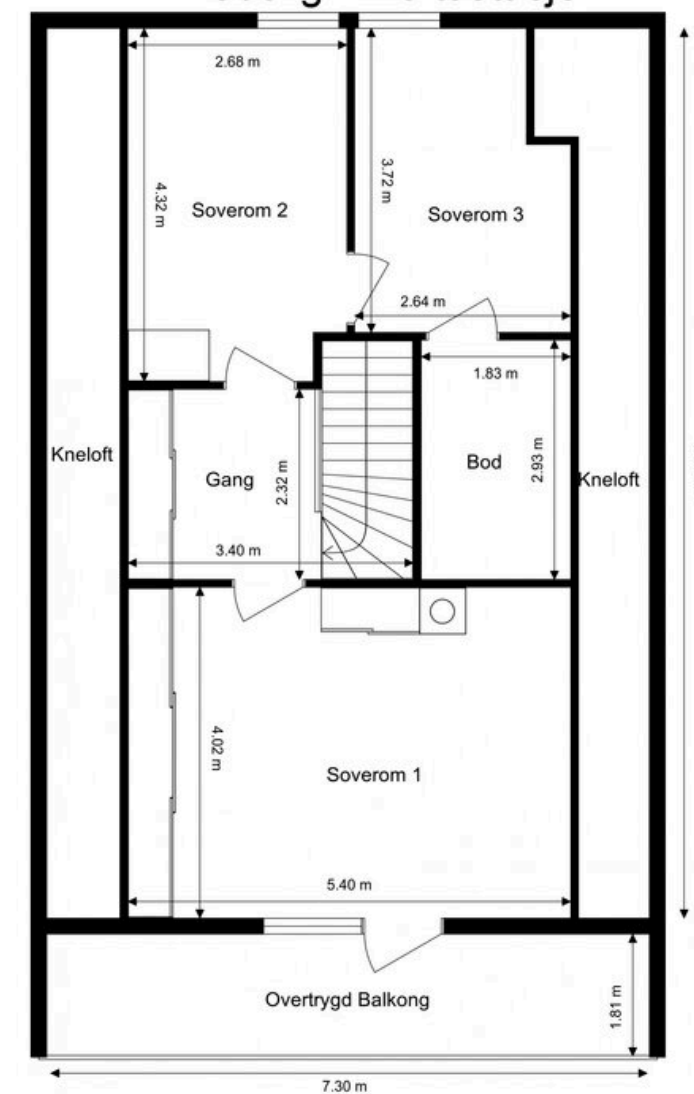
Ordernr. 15080568



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.

## Ove Skades vei 1, 4823 NEDENES

### Enebolig - Loftsetasje



Ordernr. 15080568



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: 257,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 227,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 18,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 83,0 m<sup>2</sup>

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. omrokes 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

Stue- Lys og fin stue. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med parkett som nylig er slipt. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger.

Kjøkken - Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonelt til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning fra 2016 med ulike oppgraderinger fra 2025. Kjøkkenet ble i den forbindelse åpnet opp til en åpen stue/kjøkkenløsning. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skaplass og effektive arbeidsflater. De integrerte hvitevarene medfølger handelen.

Bad - To lekre bad nyoppusset i 2025 i 1.etg. og 2.etg. Badet i 1.etg. har belegg på gulvet og våtromsplater på vegger. Badet i 2.etg. er moderne og pent flislagt både på vegger og gulv.

## Oppussing

Kjøkken oppgradert i sin helhet i 2016 samt noen oppgraderinger i 2025.

To nyoppusset bad fra 2025.

Nytt undertak og takstein i 2019.

Slipt gulv og åpnet mellom kjøkken/stue i 2025.

Det er gjort en rekke andre oppgraderinger opp gjennom årene.

## Adkomst

Fra Arendal sentrum er det 8,6 km. Kjør opp Vesterveien. I rundkjøring ta 3dje avkjørsel, følg rv. 420 mot Fevik. Når du kommer til Rundkjøring som fører til E18, ta der andre avkjøring i rundkjøring. I neste rundkjøring ta også der andre avkjøring, du kommer da over på vei 3552 Natvigveien. Følg veien og ta inn til høyre Erik Munks vei. I kryss hvor Erik Munks vei deler seg, hold til venstre. Følg så Erik Munks vei til du kommer til skilt Ove Skades vei, til høyre. Første hus på høyre side - velkommen til Ove Skades vei 1.

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

## Parkering

To garasjer med innlagt elbil-lader i begge garasjer. Den ene har adkomst direkte fra boligen. Parkering også på egen tomt.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

Våtrom:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid i 2025 av faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som er gjort av faglært:

Bad 1.etasje Fiboplater på vegg Nytt gulvbelegg Nye baderomsmøbler, samt ny vask og toalett, dusjvegg med hånddusj og regnfall Bad 2. etasje Strippet rommet totalt. Bygd opp igjen, samt flisbelaget vegger og gulv Ny dusj med Tapwell hånddusj og og regnfall Nye baderomsmøbler med vask og Tapwell kran Chiba vegghengt toalett med sealing Ny PAX PASSAD vifte Nye varmekabler styrt med Futurehome termostat.

2.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Sørlands Kjøkken, Sperre Bygg, TT mur, Sørlandet VVS PM Elektro.

2.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Tak, yttervegg og fasade:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid i 2019 av faglært.

4.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyser: Oppbygging av ny takkonstruksjon. Til undertak er benyttet asfaltimpregnert porøs trefiberplate, den fungerer også som vindsperre. Diffusjonsåpen duk lagt oppå, den fungerer som fuktsikker vindsperre. Nye lekter og sløyfer montert. Lagt dobbeltkrum Zanda Protector takstein. Det er montert nye vindsskier og dekkbord på vindskier som er belagt med stålplater. Montert nye ståltakrenner med nedløp. Nytt pipebeslag, luftehatt, stigetrinn og snøfanger. Utført november/desember 2019.

4.1.5. Hvilket firma utførte jobben? HL Bygg AS.

4.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.



Elektrisitet:  
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.  
Nytt arbeid i 2020 av faglært.  
10.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:  
Tidligere eier opplyser Montert lyktestolpe ute, samt stikkontakt i garasje.  
10.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Hisøy Elektro.  
10.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.  
10.2.1. Nytt arbeid i 2016 av faglært.  
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: I forbindelse med renovering av kjøkken i 2016 ble det lagt nye kurser, endret noen kurser, ny dimmer i takpunkt og koblet vekk ledninger i samme takpunkt. Montert lys under overskap. Montert elbil lader i april 2019.  
10.2.5. Hvilket firma utførte jobben? Arendal Elektro.  
10.2.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.  
10.3.1. Nytt arbeid i 2024 av faglært.  
10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Iflg tidligere eier: Montert nye hovedstrømssikringer i forb. med feil avdekket ve tilsyn i jan. 2024. Montert elbillader, koblet varmtvannsbereder med smartrele direkte til eksisterende kurs, montert smart-termostat for varmekabel i hall. Montert smarthub med strømkontroll fra Futurehome. Utført i april 2024.  
10.3.5. Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen Elektro.  
10.3.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.  
10.4.1. Nytt arbeid i 2025 av faglært.  
10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lagt varmekabler i gulv bad 2. etasje, koblet til taklys, badespeilys og oppkoblet avtrekksvifte PAX..  
Montert lys baderomsspeil bad 1. etasje og taklampe. Taklampe Pleid dimbar bryter. Montert 2 spotskinner i tak, kjøkken, samt Plejd dimbare veggbrytere. Koblet taklamper i stue. Nye sikring i sikringsskap og utekontakt til varmepumpe.  
10.4.5. Hvilket firma utførte jobben? PM Elektro.  
10.4.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.  
10.5.1. Nytt arbeid i 2025 av faglært.  
10.5.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert Futurehome termostat bad 1. etasje.  
10.5.5. Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen Elektro.  
10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Ventilasjon og oppvarming:  
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid i 2025 av faglært.  
16.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert Daikin Stylish varmepumpe.  
16.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Åsen Elektro, Grimstad.  
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.  
16.2.1. Nytt arbeid i 2025 av faglært.  
16.2.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Montert PAX Passad vifte på bad 2. etasje.  
16.2.5. Hvilket firma utførte jobben? PM Elektro.  
16.2.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Skjevheter og sprekker:  
17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Fuktinntrengning i sørvestveggen i garasje med skråtak Riss / sprekk i garasjemur.

Sopp og skadedyr:  
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.  
Beskriv omfanget: Under renovering av bad i 1ste etasje ble det oppdaget råte i vegg ved dusjkran. Ny plate ble skiftet av Sperre Bygg. Så alt i orden.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**  
Følgende bygningsdeler har fått TG2 i tilstandsrapporten:  
Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert 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.

Våtrom - Bad underetasje :

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Våtrom - Bad 1.etasje :

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Våtrom - Vaskerom 1.etasje :

- Fallforhold rundt sluk: Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.

- Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger: Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Underetasje :

- Skjevhetsmåling: I hall og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. [AUTOMATISKAMMENSLÅING]

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 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.

- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (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/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er observert tydelige sprekker i grunnmuren i garasjen (garasje med tilkomst fra boligen). Sprekkene er lokalisert til ett område i nedre hjørne. Forholdet vurderes å kunne skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Det er påvist fuktsymptomer på grunnmur/gulv mot grunn i begge garasjene. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak 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.
- Overflate gulv: Det observeres tegn til sprekker i enkelte gulvfliser i hall. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Annet: Enkelte rom har gulv som er opplektet. Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Opplektede gulv er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Det ble ikke registrert fuktsymptomer på befaringstidspunktet. TG2 settes for å belyse risiko og behov for jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Kneloft på en side av boligen samt møneloft lot seg ikke undersøke grunnet manglende tilkomstmulighet. Kaldtloft er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt.



Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomst etableres.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vinduer 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.
- Ytterdører og omramming: Ytterdører og terrassedører 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.

Terrasse / platting:

- Membraner og vanntett sjikt: Takterrassen danner i praksis et flatt tak for underliggende rom (garasje). Det vurderes at terrassen mangler et fullverdig tettesjikt, noe som medfører høy fuktrisiko for underliggende og omliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrenging i garasjens tak på befaringstidspunktet, men taket er tildekket med plater og skjulte skader kan ikke utelukkes. Konsekvensene ved oppfukting av konstruksjoner kan bli store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle fuktskader oppdages, og utbedringer kan medføre større tiltak. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

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. Forstøtningsmur:

- Tilstand: Sprekkdannelse observeres i forstøtningsmur ved innkjørsel. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

#### Byggemåte

Enebolig oppført i 1987. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk

#### Tomt

Denne tomten er eiet. 825,00 kvm.

Det er en solrik hjørnetomt, pent opparbeidet med brosteinsbelagt innkjørsel med smijernsrekkverk, terrasser, flotte blomsterbed, plenarealer og busker og trær. Her har man flere ulike uteplasser med god plass til utvendige sittegrupper.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.06.1987 for eiendommen.

#### Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, varmepumpe og ellers elektrisk oppvarming.

Eier har i 2025 brukt 11 685 kwh. Strømforbruk vil varierer fra husstand til husstand. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Energikarakter: D - Gul

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 600 000,-

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

140 000,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

5 741 350,- 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. 21 886,- for 2026. Det inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Det er montert vannmåler i boligen og forbruk vil derfor varierer fra husstand til husstand.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 996 378,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 985 511,00. 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 KLP Skadeforsikring med polisnr. 139540425.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Gjeldende kommuneplan : Planperiode 2023 - 2033 - Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse. Reguleringsplan: Natvig-Nedenes felt D - Vedtatt 30.12.1980. Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

Ingen planer under arbeid.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

#### Rettigheter og heftelser

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

Dok. nr. 10592 reg. 07.10.1986 - Best. om vann/kloakkledning med flere bestemmelser - Overført fra 0906-428/731 Dok. nr. 10593 reg. 07.10.1986 - Best. om vann/kloakkledning

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. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklampe stue og spisestue.

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

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### 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.

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. 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.

### Lov om avhending av fast eignedom (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 Øyvind Petter Larsen og Ingrid Aagetvedt.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**  
Eiendommens adresse er Ove Skades vei 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 428, bnr. 732 i



Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260135.

**Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,150 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 60 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 16 500,00  
Tilrettelegging: 13 900,00

Meglerns vederlag er avtalt til ,

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 tilleggstenester 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



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Ove Skades vei 1  
4823 NEDENES  
Gnr./Bnr.: 428/732  
Arendal kommune

Rapportdato: 28.03.2026  
Befaringsdato: 26.03.2026  
Referansenummer: 15080568

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 257 m<sup>2</sup> (BRA-i: 227 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 257 m<sup>2</sup> (BRA-i: 227 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

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

## Utførende bygningssakkyndig:

Halvard Grina  
90925549

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges 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. Teppet, 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 bygningssakkyndiges 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 befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige 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 sjablongmessig 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 bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges 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, byggteknisk 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 bygningssakkyndiges 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                   | 26.03.2026                            |
| Referansenummer                 | 15080568                              |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0135                            |
| Hjemmelshaver/selger            | Øyvind Petter Larsen/Ingrid Aagetvedt |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Halvard Grina                         |
| Tilstede på befaringen          | Øyvind Petter Larsen                  |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                                   |
| Utetemperatur                   | 5°C                                   |
| Rapportdato                     | 28.03.2026                            |

### Eiendomsopplysninger

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Type objekt      | Enebolig          |
| Gate/vei adresse | Ove Skades vei 1  |
| Postnummer/sted  | 4823 NEDENES      |
| Kommune          | 4203 - Arendal    |
| Gnr./Bnr.:       | 428/732           |
| Tomt             | Eiet tomt: 825 m² |

### Bygninger på eiendommen

|              |        |         |           |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
| Enebolig     | 1987   |         |           |

**Tomtebeskrivelse**  
Tomt er opparbeidet med blant annet brosteinsbelagt innkjørsel, terrasse, balkong, plenareal og diverse beplantning.

**Byggemåte**  
Enebolig oppført i 1987. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer med karmer av tre, og 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 vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**  
Underetasje: Vindfang, hall, soverom/kontor, bad, stue, tre boder og to garasjer (en garasje med inngang fra innsiden og en med inngang fra utsiden).

1.etasje: Stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad, soverom og bod (bod er loft over garasje med inngang fra utsiden).  
Terrasse og takterrasse.

Loftsetasje: Gang, bod og tre soverom.  
Overbygd balkong.



Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element                                         | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                             | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad underetasje                        |    | Vannrør                                                   | 9    |                           |
|                                                 |    | Avløp (inkl. sluk)                                        | 9    |                           |
| Våtrom - Bad 1.etasje                           |    | Vannrør                                                   | 10   |                           |
|                                                 |    | Avløp (inkl. sluk)                                        | 10   |                           |
| Våtrom - Vaskerom 1.etasje                      |    | Fallforhold rundt sluk                                    | 11   |                           |
|                                                 |    | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                 | 11   |                           |
|                                                 |    | Vannrør                                                   | 11   |                           |
|                                                 |    | Avløp (inkl. sluk)                                        | 11   |                           |
| Kjøkken - 1.etasje                              |    | Vannrør                                                   | 11   |                           |
|                                                 |    | Avløpsrør                                                 | 11   |                           |
|                                                 |                                                                                     |                                                           |      |                           |
| Tekniske anlegg                                 |    | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)  | 12   |                           |
|                                                 |    | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 12   |                           |
| Rom under terreng                               |    | Overflate vegg                                            | 12   |                           |
|                                                 |    | Overflate gulv                                            | 12   |                           |
|                                                 |    | Annet                                                     | 12   |                           |
| Loft - uinnredet / kaldt loft                   |   | Inspeksjonsmulighet                                       | 13   |                           |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |  | Underetasje                                               | 14   |                           |
| Yttervegger inkl. fasader                       |  | Lufting av ytterkledning                                  | 14   |                           |
| Vinduer og ytterdører                           |  | Vinduer og omramming                                      | 14   |                           |
|                                                 |  | Ytterdører og omramming                                   | 14   |                           |
| Terrasse / platting                             |  | Membraner og vanntett sjikt                               | 15   |                           |
| Grunnmur, fundament                             |  | Grunnmur og fundament                                     | 16   |                           |
| Drenering                                       |  | Helhetsvurdering                                          | 16   |                           |
| Forstøtningsmur                                 |  | Tilstand                                                  | 17   |                           |

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.

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arealbegreper</b>             |                                                                                                                     |
| 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 byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger 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 byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter 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              | 98                                                                                      | 18                              |                              | 116        |                                 |
|                          | Vindfang, hall, soverom/kontor, bad, stue, tre boder og garasje (tilkomst fra boligen). | Garasje (tilkomst fra utsiden). |                              |            |                                 |
| 1.etasje                 | 82                                                                                      | 12                              |                              | 94         | 75                              |
|                          | Stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad og soverom.                                          | Bod (loft over garasje).        |                              |            | Terrasse og takterrasse.        |
| Loftsetasje              | 47                                                                                      |                                 |                              | 47         | 8                               |
|                          | Gang, bod og tre soverom.                                                               |                                 |                              |            | Overbygd balkong.               |
| SUM                      | 227                                                                                     | 30                              |                              | 257        | 83                              |
| Total bruksareal: 257 m² |                                                                                         |                                 |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Deler av terrasse i 1.etasje er oppført langs terreng og er vanskelig å måle helt nøyaktig, noe avvik på arealet kan forekomme.

Loftsetasje over boligen:  
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 59m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 47m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12m2.  
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Loftsetasje over garasje:  
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 22m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 12m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10m2.

# 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 befaringsdagen. 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 23.03.2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Godkjent plantegning                                                                                                                    | Fremlagt plantegning fra byggeår, datert 01.08.1986.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Godkjent fasadetegning                                                                                                                  | Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 01.08.1986.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Godkjent snittegning                                                                                                                    | Fremlagt snittegning fra byggeår datert 01.08.1986.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Fremlagt ferdigattest vedrørende enebolig, datert 09.06.1987.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situasjonsplan                                                                                                                          | Fremlagt situasjonsplan/oversiktskart datert 05.09.2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Energiattest                                                                                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Fremlagt faktura vedrørende varmepumpe, datert 12.12.2024.<br>Fremlagt faktura vedrørende gulvsliping av gulv i stue 1.etasje, datert 18.12.2024.<br>Fremlagt faktura vedrørende tepper på gulv og diverse malerarbeid, datert 20.12.2024, 20.01.2025, 22.05.2025 og 24.10.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende ny innredning på kjøkken, datert 13.12.2024 og 10.01.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende overflater på kjøkken, datert 31.01.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende ny vannmåler, datert 13.02.2024.<br>Fremlagt faktura vedrørende ny varmtvannsbereder, datert 07.04.2021. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid på begge bad, datert 05.02.2025, 11.02.2025, 10.03.2025 og 10.04.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende overflater på begge bad, datert 17.02.2025, 20.02.2025 14.04.2025.<br>Fremlagt faktura vedrørende innredning begge bad, datert 28.03.2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 underetasje

Fra byggeår. Oppgradert med nye overflater og innredning i 2025, ifølge selger. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Oppkant med belegg og baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning over dør.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|      | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | Utført kontroll i tiliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom, mot våtsone ved servant. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt - og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,0 prosent, ved 15,7 celsius med duggpunkt på 4,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | Det ble ikke utført fuktmåling og hulltaking i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (det ble vurdert til å ikke være hensiktsmessig å punktere konstruksjonen i dette området). 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 i dette området (dusjsone) er derfor ikke utført. |
| TG 2 | Vannrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | Avløp (inkl. sluk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling.

## Våtrom - Bad 1.etasje

Fra byggeår. Oppgradert med nye overflater, tettesjikt og innredning i 2025, ifølge selger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning over dør.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon                         |
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.                                                 |
|      | Utført kontroll i tiliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Det er foretatt hulltaking og 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. Relativ fuktighet ble målt til 21,6 prosent, ved 20,5 celsius med duggpunkt på -2,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Vannrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|      | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | Avløp (inkl. sluk)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TGIU | Tettesjiktets tilslutning til sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      | Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.                                                                 |



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling i etasjeskille mot våtsone gulv.



Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og malte flater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning over 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 - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| TG 1 | 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 med tettesjikt langs vegger og ved terskler).                                                   |
|      | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon                                                                                                                                                                                                                                          | Det er foretatt hulltaking og 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. Relativ fuktighet ble målt til 21,6 prosent, ved 20,5 celsius med duggpunkt på -2,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.                                                                       |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk                                                                                                                                                                                                                                                              | Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.                                                                                                                                                                                                           |
|      | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger                                                                                                                                                                                                                                           | Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
|      | Vannrør                                                                                                                                                                                                                                                                             | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|      | Avløp (inkl. sluk)                                                                                                                                                                                                                                                                  | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|      | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                         | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.                                                                                                                  |



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

Kjøkken - 1.etasje

Fra byggeår, delvis oppgradert i 2016 med innredning, vask, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Resterende innredning samt kjøleskap og ventilator er oppgradert i 2025. Overflater er fra 2016 og 2025. Opplysninger fra selger. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Takplater i himling.

|      |                                                                                                    |                                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                        |
|      | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning        |                                                        |
| TG 2 | Vannrør                                                                                            | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.   |
|      | Avløpsrør                                                                                          | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. 190L varmtvannsbereder fra 2021, vannmåler og hovedstoppekran er plassert i bod underetasje. Luft til luft varmepumpe fra 2024 er plassert i stue 1. etasje.

|      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|      | Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - 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.                                                             |
|      | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)                                          | Boligens avløpsrør (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/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyder er målt på tilfældige steder, og ble målt til 2. 37 meter i stue og 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

Begge garasjene ligger delvis under terrengnivå, mens boligen for øvrig ikke har terreng inntil grunnmuren.

Gulvflater belagt med fliser, belegg, parkett og gulvplater. Gulvvarme i vindfang og hall. Veggflater med malte flater og tapet. Himlingsflater med takplater, panel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyder er målt på tilfældige steder, og ble målt til 2. 27 meter i hall og 2. 28 meter i stue.

Garasjer  
Synlig støpt gulv. Synlig grunnmur. Gips og polystyren (isopor) i himling. Elektriske garasjeporter.

|      |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|      | Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| TG 2 | Overflate vegg                                                                                     | Det er observert tydelige sprekker i grunnmuren i garasjen (garasje med tilkomst fra boligen). Sprekkene er lokalisert til ett område i nedre hjørne. Forholdet vurderes å kunne skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. |
|      | Overflate gulv                                                                                     | Det observeres tegn til sprekker i enkelte gulvfliser i hall. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.                                                                                                                                                                                                             |
|      | Annet                                                                                              | Enkelte rom har gulv som er opplekket. Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Opplekkede gulv er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Det ble ikke registrert fuksymptomer på befaringstidspunktet. TG2 settes for å belyse risiko og behov for jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.                                                                                                                                        |



## Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot kaldtloft/kneloft. Gulvflater belagt med gulvbelegg og teppe. Veggflater med malte flater/malt tapét. Himlingsflater/skråtak med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2. 37 meter på soverom 1 (flat himling).

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon                                                                                                                       |
|  | TG 1 | Konstruksjonsoppbygging<br><br>Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av konstruksjonsoppbygningen fra kneloft på en side (kneloft med tilkomst) og loft/bod over garasje. Disse observasjonene tyder ikke på feil ved oppbygningen. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. |

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst til kneloft via luke i knevegg. Adkomst til loft/bod over garasje via dør fra utsiden. Gulvflater er belagt med plater. Synlige taksperrer. Taktro/undertak av trefiberplater.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk                                                                                                                                           |
|  | TG 2 | Inspeksjonsmulighet<br><br>Kneloft på en side av boligen samt møneloft lot seg ikke undersøke grunnet manglende tilkomstmulighet. Kaldtloft er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomst etableres.                  |
|  | TGIU | Kontroll av diffusjonssperre<br><br>Dampspærren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue 1. etasje.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder                                                                                               |
|  | TG 1 | Skorsteiner inne i boligen<br><br>Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Tilstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | HMS  | Rekkverk og håndløper<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:<br>Åpninger i rekkverket og i trappen på mer enn 10cm.<br>Det mangler rekkverk bak ildsted i 1.etasje (avstand og materialvalg må tas hensyn til mtp brannsikkerhet ved eventuell etablering).<br>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 og loftsetasje  
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:<br><br>1.etasje - Loftsetasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | TG 1 | 1.etasje<br><br>På kjøkken, stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     |      | Loftsetasje<br><br>På alle tre soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | TG 2 | Underetasje<br><br>I hall og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvis vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | TG 2 | Lufting av ytterkledning<br><br>Det er ikke etablert 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. |

## Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.  
Terrassedører med karmer av tre, og to-lags glass fra byggeår.  
Ytterdører med karmer av tre fra byggeår.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Vinduer og omramming<br><br>Vinduer 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.                        |
|                                                                                       |      | Ytterdører og omramming<br><br>Ytterdører og terrassedører 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. |



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2019. Undertak fra 2019, av duk. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall. Beslag på dekkbord/vannbord. Snøfangerutstyr.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak) |
|  | TG 1 | Inspeksjonsmulighet<br><br>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).                                                                                                                                                                                                                   |

Balkonger

Utgang fra soverom 1 loftsetasje til overbygd balkong. Rekkverkshøyde er målt til 90 cm. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

Terrasse / platting

Utgang fra stue 1. etasje til terrasse og fra vaskerom til takterrasse over garasje. Rekkverkshøyde er målt til 90-94 cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Takterrasse med gulvkonstruksjon i betong.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | TG 2 | Membraner og vanntett sjikt<br><br>Takterrassen danner i praksis et flatt tak for underliggende rom (garasje). Det vurderes at terrassen mangler et fullverdig tettesjikt, noe som medfører høy fuktrisiko for underliggende og omliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrenging i garasjens tak på befaringstidspunktet, men taket er tildekket med plater og skjulte skader kan ikke utelukkes. Konsekvensene ved oppfukting av konstruksjoner kan bli store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle fuktskader oppdages, og utbedringer kan medføre større tiltak. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. |
|  | HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Utvendig trapp

Trapp i trekonstruksjoner til terrasse og i betong til takterrasse.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Utvendig trapp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | HMS  | Rekkerkshøyde og lysåpninger<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trapp til takterrasse mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

|                                                                                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Grunnmur og fundament<br><br>Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånende tomt.

|                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Helhetsvurdering<br><br>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Garasjene viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.<br><br>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.<br><br>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/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. |
|                                                                                       |      | Oppsummert<br><br>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 og naturstein.

|                                                                                   |      |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 2 | Tilstand                     | Sprekkdannelse observeres i forstøtningsmur ved innkjørsel. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | HMS  | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Flere forstøtningsmurer mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Det bør gjøres en vurdering på hvilke forstøtningsmurer som bør ha rekkverk ut i fra hvor det er naturlig å oppholde seg. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke forstøtningsmurene dagens krav til sikkerhet. Om de 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 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 11.03.2024. 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige.

### 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?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i vindfang.  
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 bygningssakkyndiges 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 befaringstidspunktet, 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 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. Forholdet må undersøkes videre.

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

Ja. Hobbyrom (på opprinnelig byggetegning) brukes i dag som soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). 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 byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

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:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### 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 helseis risiko. 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:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har 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?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

### 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 befaringstidspunktet. 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.

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

Egenerklæring

Ove Skades vei 1, 4823 NEDENES

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ove Skades vei 1

Ove Skades vei 1

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?

12/24

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.

16 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67, 139540425

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Øyvind Petter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1. etasje Fiboplater på vegg Nytt gulv/belegg Nye baderomsmøbler, samt ny vask og toalett, dusjvegg med hånddusj og regnfall Bad 2. etasje Strippet rommet totalt. Bygd opp igjen, samt flisbelaget vegger og gulv Ny dusj med Tapwell hånddusj og regnfall Nye baderomsmøbler med vask og Tapwell kran Chiba vegghengt toalett med sealing Ny PAX PASSAD vifte Nye varmekabler styrt med Futurehome termostat

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sørlands Kjøkken, Sperre Bygg, TT mur, Sørlandet VVS PM Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyser: Oppbygging av ny takkonstruksjon. Til undertak er benyttet asfaltimpregneret porøs trefiberplate, den fungerer også som vindspærre. Diffusjonsåpen duk lagt oppå, den fungerer som fuktsikker vindspærre. Nye lekter og sløyfer montert. Lagt dobbeltkrum Zanda Protector takstein. Det er montert nye vindsskier og dekkbord på vindskier som er belagt med stålplater. Montert nye ståltakrenner med nedløp. Nytt pipebeslag, luftehatt, stigetrinn og snøfanger. Utført november/desember 2019.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HL Bygg AS



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier opplyser Montert lyktestolpe ute, samt stikkontakt i garasje

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hisoy Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2016

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med renovering av kjøkken i 2016 ble det lagt nye kurser, endret noen kurser, ny dimmer i takpunkt og koblet vekk ledninger i samme takpunkt. Montert lys under overskap. Montert elbil lader i april 2019



10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Arendal Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.3.2

Årstill  
2024

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Iflg tidligere eier: Montert nye hovedstrømssikringer i forb. med feil avdekket ve tilsyn i jan. 2024. Montert elbillader, koblet varmtvannsbereider med smartrele direkte til eksisterende kurs, montert smart-termostat for varmekabel i hall. Montert smarthub med strømkontroll fra Futurehome. Utført i april 2024

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Richard Andersen Elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.4.2

Årstill  
2025

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Lagt varmekabler i gultv bad 2. etasje, koblet til taklys, badespeilys og oppkoblet avtrekksvifte PAX.. Montert lys badromsspeil bad 1. etasje og taklampe. Taklampe Pleid dimbar bryter. Montert 2 spotskinner i tak, kjøkken, samt Plejd dimbare veggbrytere. Koblet taklamper i stue. Nye sikring i sikringskap og utekontakt til varmepumpe.

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?  
PM Elektro

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

10.5.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.5.2

Årstill  
2025

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montert Futurehome termostat bad 1. etasje

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Richard Andersen Elektro

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei



## Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2

Årstill  
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montert Daikin Stylish varmepumpe

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?  
Åsen Elektro, Grimstad

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.2.2

Årstill  
2025

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Montert PAX Passat balansert vifte på bad 2. etasje





16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

PM Elektro

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Fuktinntrengning i sørvestveggen i garasje med skråtak  
Riss / sprekk i garasjemur

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Under renovering av bad i 1ste etasje ble det oppdaget råte i vegg ved dusjkran. Ny plate ble skiftet av Sperre Bygg, så alt i orden.

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 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 16189471



|                                                  |                                                |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Ove Skades vei 1, 4823 NEDENES</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>30.03.2026</b>      | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-276405</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                | Bygningsnummer<br><b>8812152</b>               |
| Gårdsnummer<br><b>428</b>                        | Bruksnummer<br><b>732</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                       | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## 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<br><b>1987</b>                             | Bygningstype<br><b>Enebolig</b>         |
| Bruksareal<br><b>257,0 m²</b>                      | Oppvarmet bruksareal<br><b>227,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>                       | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b> |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b>            |                                         |



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**174,89 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**168,58 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**38 268 kWh**

## Ove Skades vei 1

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Erik Munks vei<br>Linje 101, N101 | 5 min<br>0.4 km  |
| Bråstad stasjon<br>Linje R50      | 11 min<br>8.2 km |
| Kristiansand Kjevik               | 44 min           |

### Skoler

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Nedenes skole (1-10 kl.)<br>487 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km  |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever         | 13 min<br>9.6 km |
| Arendal vgs - Mølleheia                            | 14 min           |

### Ladepunkt for el-bil

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kople Kiwi Nedenes | 9 min |
|--------------------|-------|

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

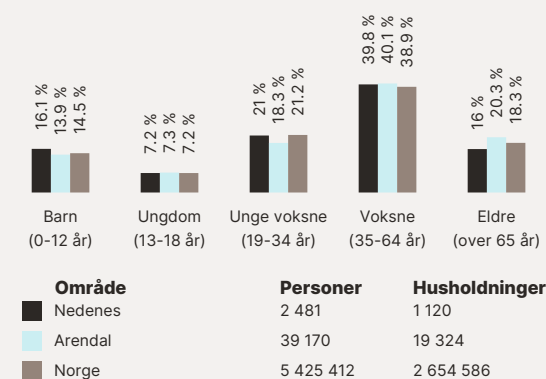


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Nedenesåsen barnehage (0-5 år)<br>19 barn | 5 min<br>0.5 km  |
| Natvigheia barnehage (1-5 år)<br>55 barn  | 22 min<br>1.9 km |
| Vippa Fus barnehage (0-5 år)<br>84 barn   | 5 min<br>2.8 km  |

### Dagligvare

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Kiwi Nedenes                  | 11 min         |
| Rema 1000 Nedenes<br>PostNord | 11 min<br>1 km |



Primære transportmidler

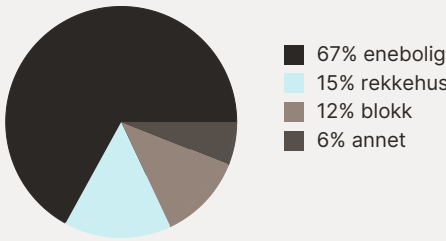
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Støynivået  
Lite støynivå 92/100
-  Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

Sport

-  Nedenes barne- og ungdomsskole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.3 km
-  Grubenåsen aktivitetsområde 5 min   
Fotball, sandvolleyball 0.4 km
-  SKY Fitness Fevik 8 min 
-  Friskis & Svettis Arendal 9 min 

Boligmasse



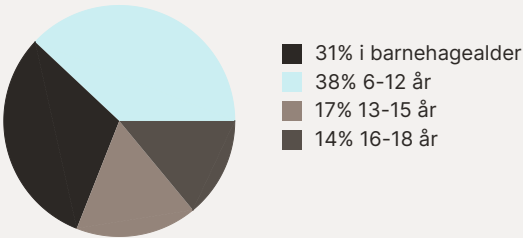
«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

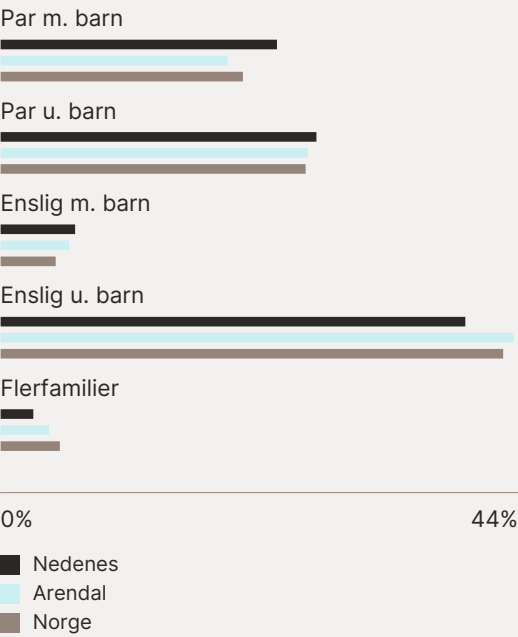
Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 9 min 
-  Apotek 1 Nedenes 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

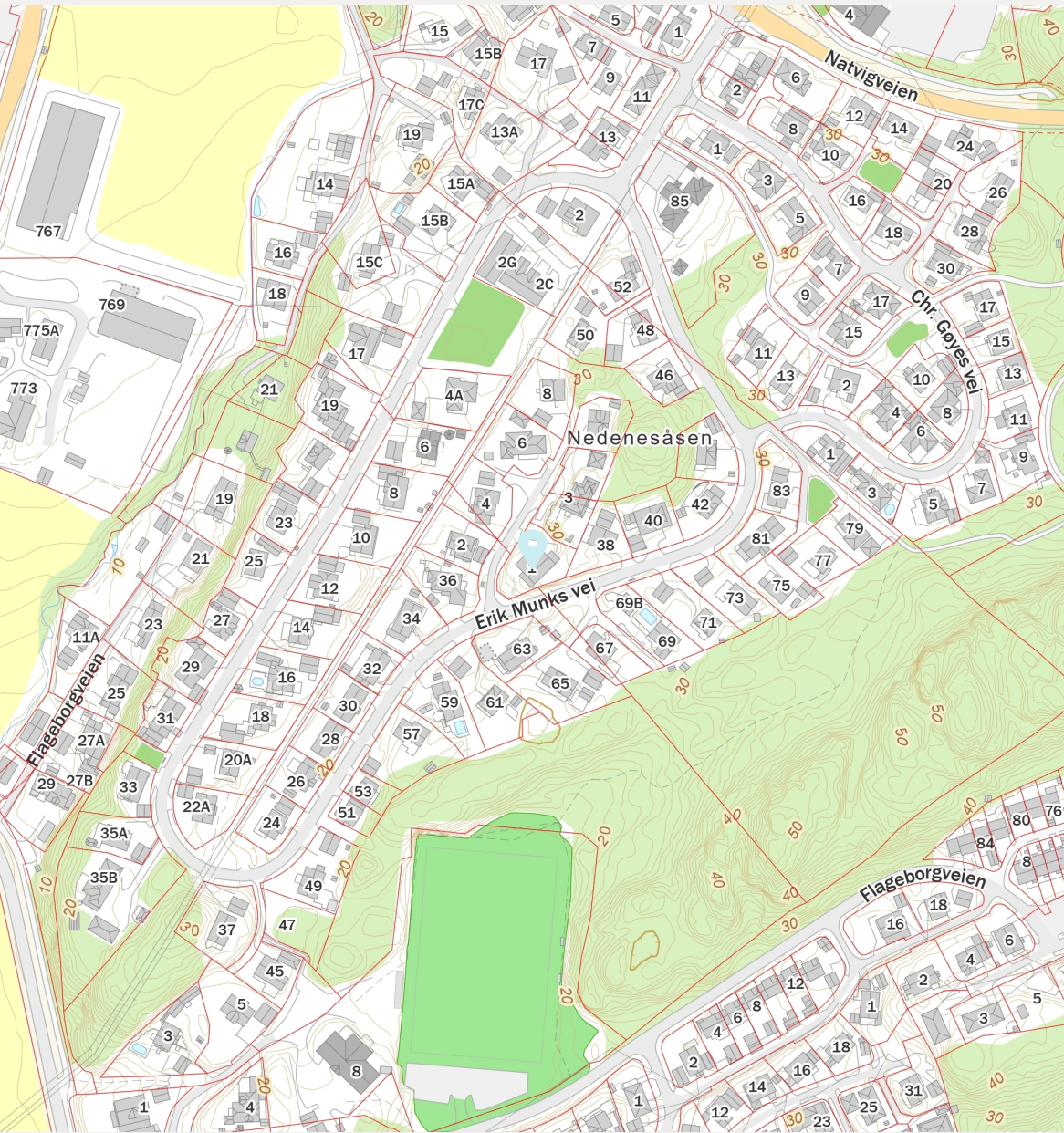


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



Ove Skades vei 1

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Erik Munks vei<br>Linje 101, N101 | 5 min<br>0.4 km  |
| Bråstad stasjon<br>Linje R50      | 11 min<br>8.2 km |
| Kristiansand Kjevik               | 44 min           |

Skoler

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Nedenes skole (1-10 kl.)<br>487 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km  |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever         | 13 min<br>9.6 km |
| Arendal vgs - Mølleheia                            | 14 min           |

Ladepunkt for el-bil

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kople Kiwi Nedenes | 9 min |
|--------------------|-------|

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

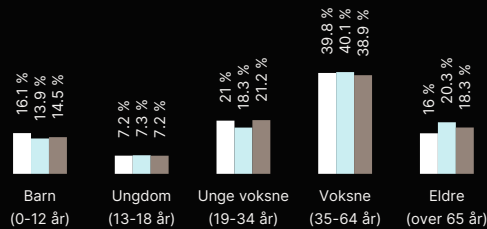


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Nedenes | 2 481     | 1 120         |
| Arendal | 39 170    | 19 324        |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Nedenesåsen barnehage (0-5 år)<br>19 barn | 5 min<br>0.5 km  |
| Natvigheia barnehage (1-5 år)<br>55 barn  | 22 min<br>1.9 km |
| Vippa Fus barnehage (0-5 år)<br>84 barn   | 5 min<br>2.8 km  |

Dagligvare

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Kiwi Nedenes                  | 11 min         |
| Rema 1000 Nedenes<br>PostNord | 11 min<br>1 km |



ARENDAL KOMMUNE  
AREALPLANSTATUS

|          |                  |       |     |       |  |             |                |
|----------|------------------|-------|-----|-------|--|-------------|----------------|
| Gnr.:    | 428              | Bnr.: | 732 | Fnr.: |  | Seksj. nr.: |                |
| Adresse: | Ove Skades vei 1 |       |     |       |  | Dato:       | 29.08.2024 lgu |

Kommuneplan:  
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Formål:                                             |
| Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse |
| Se kartutsnitt i figur 1.1 under.                   |

Reguleringsplan:

|              |                                                                   |                  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| Arealplanid: | Plannavn:                                                         | Vedtatt i kraft: |
| 1605r1       | Natvig-Nedenes felt D<br>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg | 30.12.1980       |

|                                   |
|-----------------------------------|
| Formål:                           |
| Boligbebyggelse                   |
| Se kartutsnitt i figur 1.2 under. |

|                      |   |     |    |
|----------------------|---|-----|----|
| Planer under arbeid: | x | NEI | JA |
|----------------------|---|-----|----|

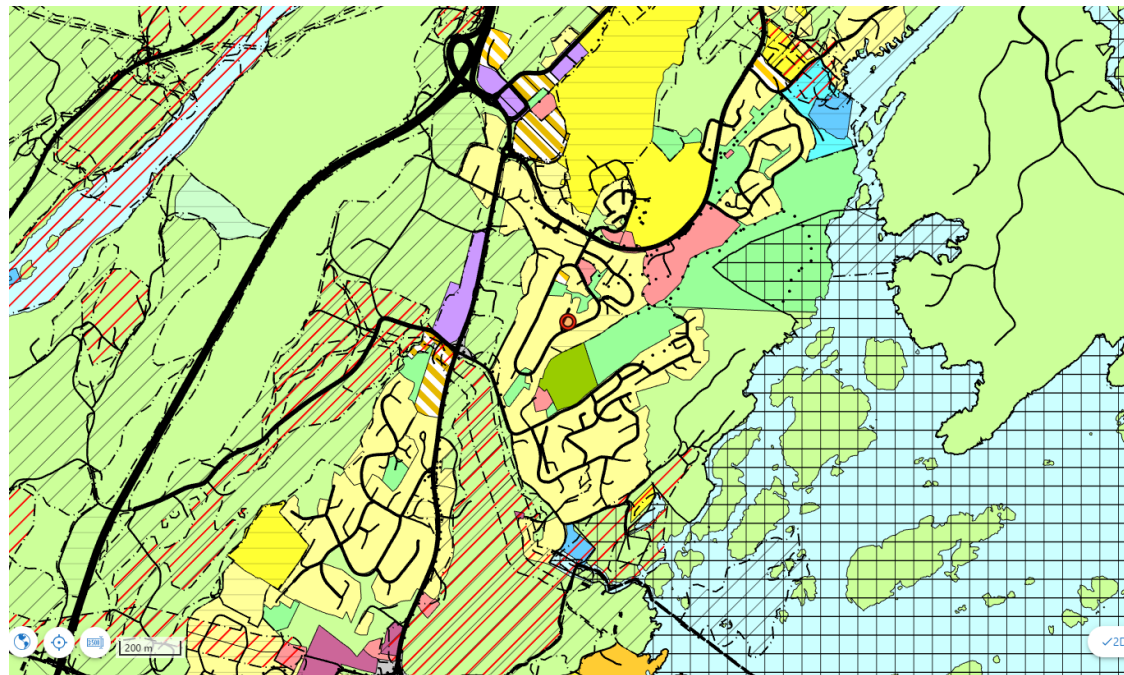
|            |
|------------|
| Merknader: |
|            |

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.  
<https://www.arendal.kommune.no/>



N ↑



Side 2 av 3

N ↑

Side 3 av 3

## ARENDAL KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser

for

#### Reguleringsplan for Natvig – Nedenes, felt D

Planident: 1605r1

#### Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt av kommuneplanutvalget i

Øyestad: 30.12.1980

Plankartets dato: 02.06.1976, sist endret 24.02.2015

Mindre endring av plankart, 03.09.1981, se planid. 1605r1e1

Mindre endring av plankart, 10.12.1981, se planid. 1605r1e2

Mindre endring av plankart, 13.02.1991, se planid. 1605r1e3

Mindre endring av plankart, 09.01.2003, se planid. 1605r1e4

Mindre endring, administrativt vedtak: 14.04.2015, sak 2015/2898

Kort beskrivelse: Endret formål fra Offentlig barnehage til Tjenesteyting, legekantor og andre helsetjenester, T1.

Mindre endring, kommuneplanutvalget 27.04.2022, sak 22/47

Kort beskrivelse: Deler av område regulert til jordbruk foreslått regulert til kombinert formål. Vedtaket ble opphevet 24.08.2022

Klagebehandling, kommuneplanutvalget 24.08.2022, sak 2022/2284

Endring av reguleringsplan vedtatt 27.04.2022 oppheves.

Klagebehandling, kommuneplanutvalget 12.10.2022, sak 2022/2642

Klagebehandling 24.08.2022 oppheves. Sendt til klagebehandling hos Statsforvalteren i Agder 18.10.2022

#### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innen reguleringsgrensen er følgende reguleringsformål avgrenset:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Spesialområder
6. Arealer med andre bestemmelser

#### § 2

Bebyggelse skal utføres i byggeområder:

Boliger U=0.10

Boliger U=0.25

Offentlige bygninger (Barnehage), (Garasjer), (Fellesgarasjer)

Boliger skal utføres i 1 eller 2 etasjer tilpasset terrenget. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terreng. Ved bygg i 1 etasje kan det godkjennes innredet boligrom i underetasjen innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskrifter.

Offentlige bygninger kan utføres i 2 etasjer, for øvrig som er fastsatt for boliger. U=0.15.

Garasjer skal utføres i tilknytting til huset for frittstående boliger (U=0.10) og som fellesgarasjer for rekkehus eller småhus (U=0.25).

#### § 3

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige den fastsatte utnyttelsesgraden. Eneboligtomter U=0.10 småhustomter U=0.25.

#### § 4

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

#### § 5

Det skal opparbeides sandlekkeplasser og balløkke i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 for Øyestad kommune. Plassene er vist på planen.

#### § 6

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at innhengningene blir mest mulig ensartet.

#### § 7

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovens og bygningsvedtektene for Øyestad kommune.

#### § 8

##### Bebyggelse og anlegg

- 8.01 T1 er regulert til privat område for tjenesteyting – legekantor og andre helsetjenester. Bebyggelse innenfor området tillates benyttet til kontor for ulike helsetjenester, som legesenter, fysioterapeut, psykolog og lignende. %BYA=40%.

Det tillates bebyggelse med maks mønekote på +31,5 m.o.h. Det tillates ikke flatt tak. Det skal være 2 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> kontorlokaler.

#### § 9



# Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur

9.01 o\_AV1 er regulert til offentlig område for annen veggrunn – tekniske anlegg.

§ 10  
Hensynssoner

10.01 H370\_1 er regulert til faresone – høyspent. Det tillates ingen bebyggelse innenfor hensynssonen. Området kan benyttes til parkeringsplass og lignende.

Øyestad, 30.12.1980

**BYGGETILLATELSE**  
 Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

  
 L 0 9 7 B / 35283863 Geomatikk  
 428/732 Vedtak 1987-07-29 8812152

|                         |                |                                                   |                                  |           |
|-------------------------|----------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Arbeidssted (adr.)      |                | Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) |                                  |           |
| Ove Skades vei 1        |                | 28/731-732                                        |                                  |           |
| Arbeids art             | Bygningens art | Dato for søknad                                   | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr    |
| terrasse                |                | 28.7.87                                           | 20.8.87                          | By 200/87 |
| Byggherre               |                | Adresse                                           |                                  | Tif.      |
| Andreas Mørland Karlsen |                | Ove Skades vei 1, 4875 Nedenes                    |                                  |           |
| Anmelder                |                | Adresse                                           |                                  | Tif.      |
| Andreas Mørland Karlsen |                |                                                   |                                  |           |
| Ansvarshavende          |                | Adresse                                           |                                  | Tif.      |
|                         |                |                                                   |                                  |           |

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

|              |  |                                            |  |
|--------------|--|--------------------------------------------|--|
| Sted og dato |  | Stempel                                    |  |
| Bjorbekk     |  | 3.9.87                                     |  |
|              |  | Underskrift <i>P. O. Dahle</i><br>avd.ing. |  |

Sendes til
 

☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende
☐ Byggesøknad
☐ Byggesøknad

Kommunenes arkivnøkkel: 511



## MØTEBOK

Blad

|         |                          |          |                 |
|---------|--------------------------|----------|-----------------|
| Kommune | Styre, rad. utvalg m. v. | Møtested | Møte dato       |
| Øyestad | Bygningsrådet            | Bjorbekk | 20. august 1987 |

Sak nr.

H 248/87 BYGGEMELDING AV TERRASSE  
By 200/87

Byggherre: Andreas Mørland Karlsen  
Anmelder: Andreas Mørland Karlsen

Arbeidssted: Ove Skades vei 1, Nedenes

## Fremlagt:

1. 1 stk. byggemelding, datert 28.7.87.
2. 1 sett tegninger.
3. 1 stk. situasjonskart.
4. Gjenpart av nabovarsel til følgende: Henning Thaule, Hilde Rasmussen og Helge Olsen.

## MERKNADER:

Den planlagte terrassen er på 42 m<sup>2</sup> og søkes plassert delvis utenfor byggelinjen mot kommunal vei, Erik Munchs vei. Det er stor høydeforskjell (4 - 6 m) mellom veien og planlagt terrasse, noe søker påpeker i søknaden.

Naboer har ingen innvendinger.

## INSTILLING:

Terrassen tillates oppført som omsøkt med følgende merknader:

1. Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer kan ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Det gis dispensasjon til å bygge utover byggelinjen, i det høydeforskjellen er så stor.
4. Arbeidet tillates igangsatt når følgende vilkår er oppfylt:

- a) Byggegebyr er betalt.
- b) Ansvarshavende er godkjent.

## VEDTAK:

Bygningssjefens innstilling tiltres.  
Enstemmig.

Sign.

Utskrift sendt til

Kommunenes arkivnøkkel: 026



## FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

|                               |                |                                 |                                  |           |                                             |
|-------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Arbeidssted (adr.)            |                |                                 |                                  |           | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr |
| Ove Skades vei 1, Nedenesåsen |                |                                 |                                  |           |                                             |
| Arbeidets art                 | Bygningens art | Dato for søknad                 | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr    |                                             |
| nybygg                        | enebolig       | 1.7.86                          |                                  | By 244/86 |                                             |
| Byggherre                     |                | Adresse                         |                                  | Tif.      |                                             |
| Andreas Mørland Karlsen       |                | Hauglandsheia 2 E, 4800 Arendal |                                  |           |                                             |
| Anmelder                      |                | Adresse                         |                                  | Tif.      |                                             |
| Tor Sverre Konsmo             |                | Lindekleiv, 4700 Vennesla       |                                  |           |                                             |
| Ansvarshavende                |                | Adresse                         |                                  | Tif.      |                                             |
| Tor Sverre Konsmo             |                |                                 |                                  |           |                                             |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

## Ev. merknader:

- frist for avkjørsel og stikkledning: før hovedveien er ferdig asfaltert
- frist for asfaltering av innkjørselen: så snart hovedveien er ferdig asfaltert, jfr. erklæring.
- frist for pussing av grunnmur: 1.8.87.
- vaskeromsdøra og terrassedøra i hovedetasjen må sikres på forsvarlig måte.

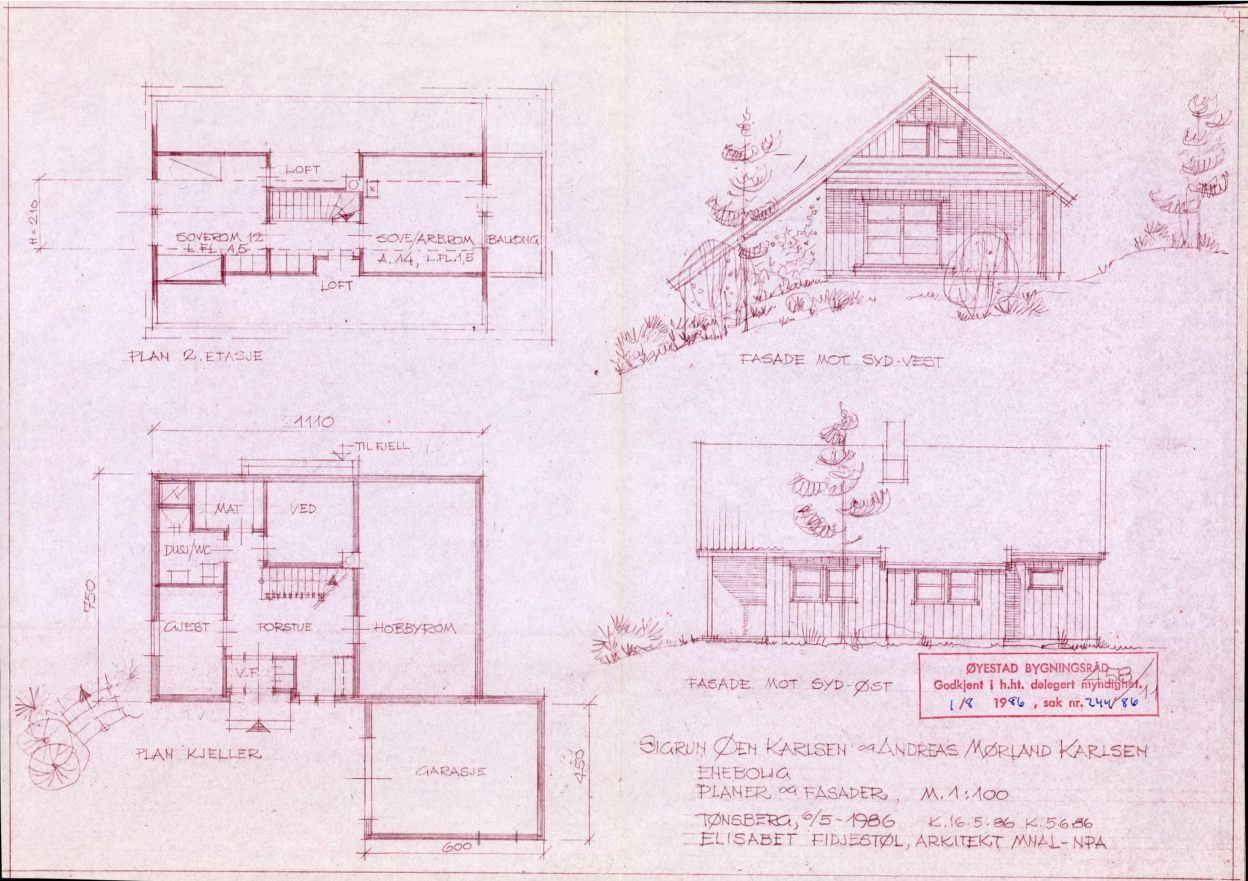
Nr 2129 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 10-81

|              |             |
|--------------|-------------|
| Sied og dato | Stempel     |
| Bjorbekk     | 9. 6. 1987  |
| A. E. Tenus  | Underskrift |
| tekn.sjef    | P. O. Dahle |
|              | aed.ing.    |

Sendes til

|                                    |                                   |                                         |                                                |                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeskyvernmyndighet | <input type="checkbox"/> Høyere |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|





| Matrikkelenhet       |                 |
|----------------------|-----------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom    |
| Bruksnavn:           | OVE SKADESVEI 1 |
| Etableringsdato:     | 08.07.1986      |
| Skyld:               | 0               |
| Er tinglyst:         | Ja              |
| Har festegrunner:    | Nei             |
| Er seksjonert:       | Nei             |

| Arealrapport                |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Tekst                       | Areal Kommentar |
| Beregna areal for 428 / 732 | 825,3 m2        |

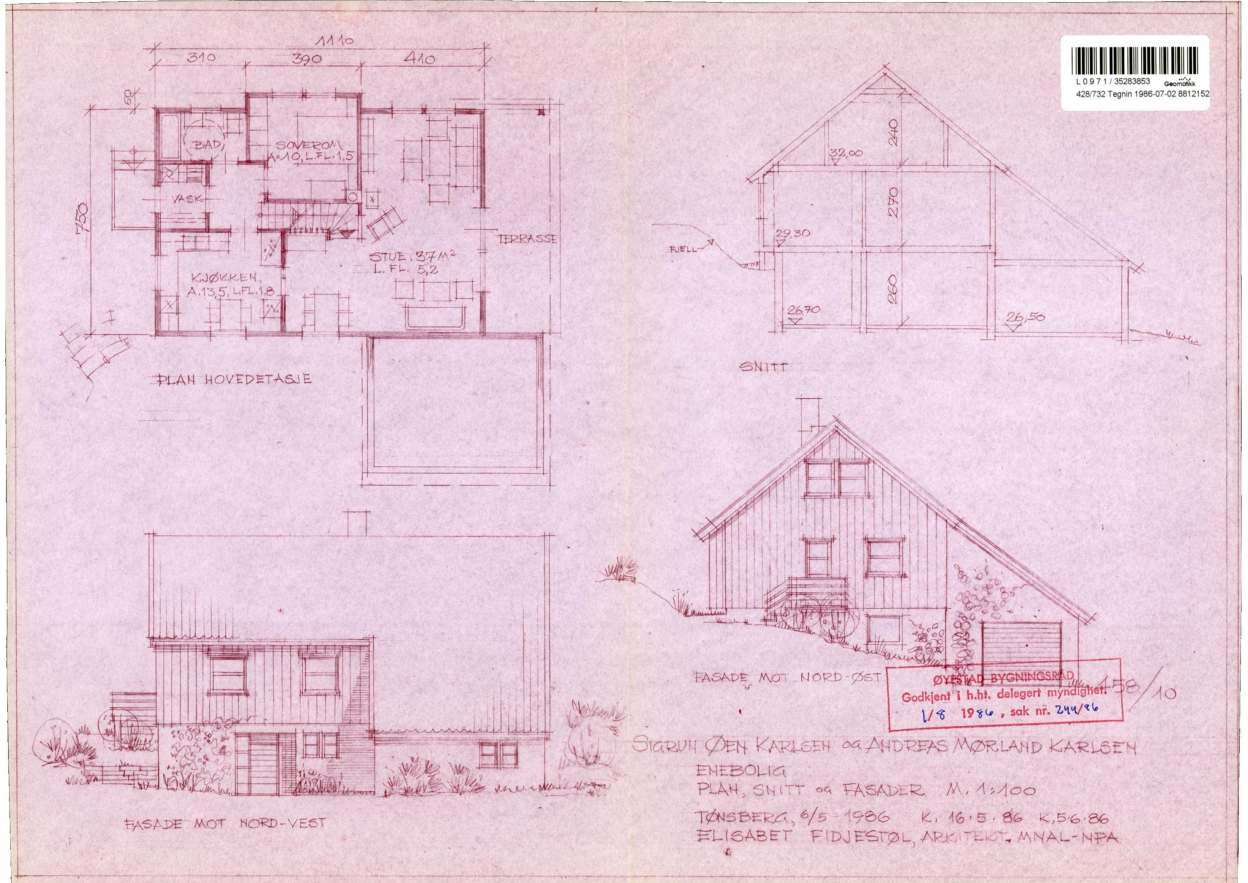
| Eierforhold           |        |                |                         |            |                                  |       |
|-----------------------|--------|----------------|-------------------------|------------|----------------------------------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                         |            |                                  |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                    | Bruksenhet | Adresse                          | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 011059         | KARLSEN ANDREAS MØRLAND |            | OVE SKADES VEI 1<br>4823 NEDENES | 1 / 1 |

| Oversikt over teiger |      |           |         |        |       |          | (EUREF89 UTM Sone 32) |
|----------------------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------------------|
| Løpenr               | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader             |
| 1                    | Teig | Ja        | 6474526 | 482689 |       | 825,3 m2 |                       |

| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                         |                  |                |                 |            |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------|
| Forretning                                     | Forretningsdokumentdato | Tinglysing       |                | Matrikkelføring |            |
| Forretningstype                                | Kommunal saksreferanse  | Status           | Endret dato    | Signatur        | Dato       |
| Årsak til feilretting                          | Nettadresse (URL)       |                  |                |                 |            |
| Omnummerering v/kommuneendring                 | 01.01.2020              | Tinglyst         | 01.01.2020     | smatmynd        | 01.01.2020 |
| Omnummerering                                  |                         | Omnummerert til: | 4203 - 428/732 |                 |            |
|                                                |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 428/732 |                 |            |

|                                  |            |          |                |              |  |
|----------------------------------|------------|----------|----------------|--------------|--|
| Sammenslåing av matrikkelenheter | 14.09.2001 |          |                |              |  |
| Sammenslåing                     |            | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |  |
|                                  |            | Avgiver  | 0906 - 428/731 | -249         |  |
|                                  |            | Mottaker | 0906 - 428/732 | 249          |  |

05.09.2024 13:48 Side 2 av 8



|                                                                                       |                  |         |                                   |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Matrikkelrapport | MAT0001 | Samlet rapport for matrikkelenhet |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                |                                                 |
|---------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| For matrikkelenhet: |                |                                                 |
| Kommune:            | 4203 - ARENDAL | Utskriftsdato/klokkeslett: 05.09.2024 kl. 13:48 |
| Gårdsnummer:        | 428            | Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal  |
| Bruksnummer:        | 732            |                                                 |

05.09.2024 13:48 Side 1 av 8



Byggningsnr: 8 812 152

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6474522 Øst: 482684

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebygd areal: 0

Bruksareal bolig: 232

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 232

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 40

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1

Ant. etasjer: 3

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Avløp: Offentlig kloakk

Har heis: Nei

Datoer

Rammetillatelse: 01.08.1986

Igangsettingstillatelse: 15.10.1986

Tatt i bruk: 30.05.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H02    | 0                | 34        | 0         | 34         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01    | 1                | 84        | 0         | 84         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| U01    | 0                | 114       | 0         | 114        | 0         | 0         | 0          | 40         | 0            |

Bruksenheter

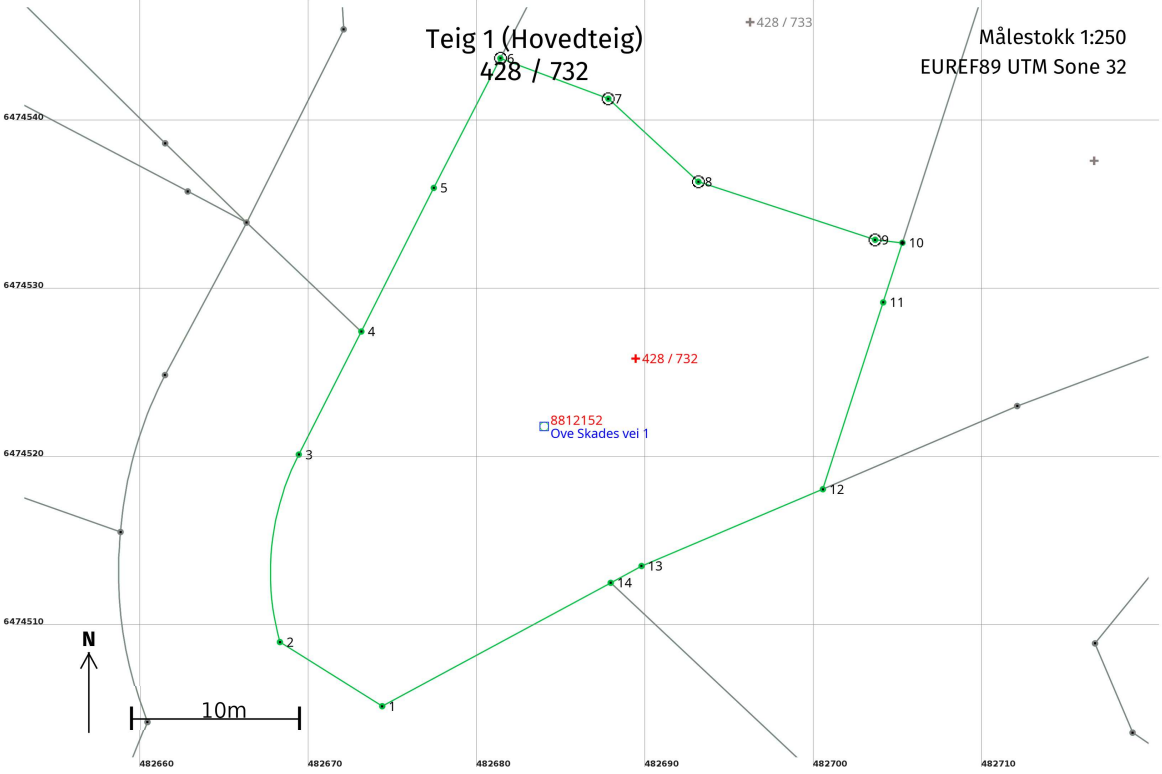
| Adresse                | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 46855 Ove Skades vei 1 | H0101             | Bolig           | 232        | 6        | Kjøkken        | 2   | 2  | 428/732        |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds.dato/org.nr | Navn                    | Bruksenhet | Adresse           |
|--------------|------------------|-------------------------|------------|-------------------|
| Tiltakshaver |                  | MØRLAND KARLSEN ANDREAS |            | HAUGLANDSHEIA 2 E |

05.09.2024 13:48

Side 4 av 8



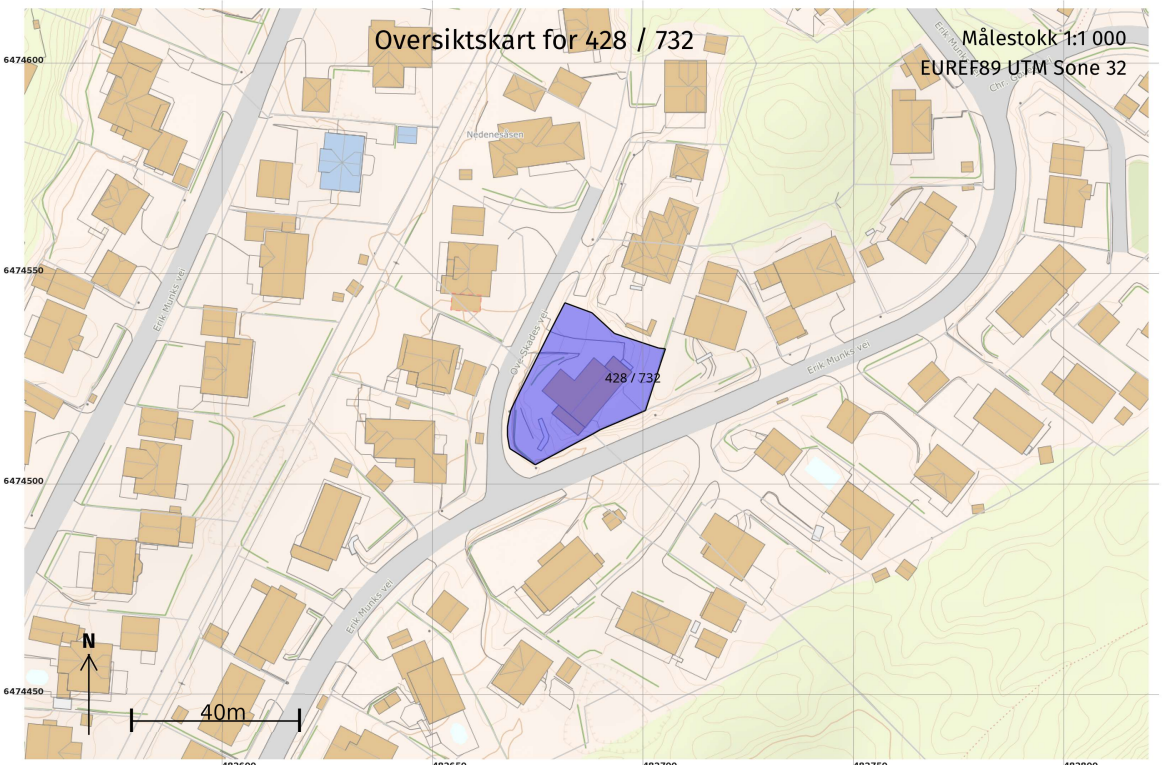
05.09.2024 13:48

Side 6 av 8

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing          | Endret dato                 | Matrikkelføring |
|---------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |                  |                     |                             | Signatur Dato   |
| Årsak til feilretting                 | Nettadresse (URL)       |                  |                     |                             |                 |
|                                       | Annen referanse         |                  |                     |                             |                 |
| Grensejustering                       | 22.10.1996              |                  |                     |                             |                 |
| Grensejustering                       | P68/18                  | Rolle            | Matrikkelenhet      | Arealendring                |                 |
|                                       |                         | Avgiver          | 0906 - 428/733      | -98,2                       |                 |
|                                       |                         | Mottaker         | 0906 - 428/732      | 98,2                        |                 |
| Omnummerering v/kommuneendring        | 07.01.1992              |                  |                     |                             | smatmynd        |
| Omnummerering                         |                         | Omnummerert til: | 0906 - 428/732      |                             |                 |
|                                       |                         | Omnummerert fra: | 0920 - 28/732       |                             |                 |
|                                       | Var 920 - 28/732/0/0    |                  |                     |                             |                 |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 09.07.1986              |                  |                     |                             |                 |
| Kart- og delingsforretning            | P43/39                  | Rolle            | Matrikkelenhet      | Arealendring                |                 |
|                                       |                         | Avgiver          | 0920 - 28/273       | -478,7                      |                 |
|                                       |                         | Mottaker         | 0920 - 28/732       | 478,7                       |                 |
| Adresser                              |                         |                  |                     |                             |                 |
| Adresstype                            | Adressenavn             | Adressekode      | Adressenr           | Kretser                     | Atkomstpunkt    |
|                                       | Adressetilleggsnavn     | Kildekode        | Koord.syst.         |                             |                 |
| Vegadresse                            | Ove Skades vei          | 46855            | 1                   |                             | Nei             |
|                                       |                         |                  | EUREF89 UTM Sone 32 |                             |                 |
|                                       |                         |                  | 6474522             | 482684                      |                 |
|                                       |                         |                  |                     | Grunnkrets: 4102 Nedenes    |                 |
|                                       |                         |                  |                     | Stemmekrets: 8 Nedenes      |                 |
|                                       |                         |                  |                     | Kirkesokn: 05070601 Øyestad |                 |
|                                       |                         |                  |                     | Postnr.område: 4823 NEDENES |                 |
|                                       |                         |                  |                     | Tettsted: 3511 Arendal      |                 |

05.09.2024 13:48

Side 3 av 8



05.09.2024 13:48

Side 5 av 8



| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| 14     | 6474512,72 | 482687,95 | 15,41                              | Ukjent                             | 10 Terrengmålt | 14                    |        |



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

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

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

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

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

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

| Areal og koordinater  |                  |                     |       |                        |
|-----------------------|------------------|---------------------|-------|------------------------|
| Areal:                | 825,3            | Arealmerknad:       |       |                        |
| Representasjonspunkt: | Koordinatsystem: | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord: | 6474526    Øst: 482689 |

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                    |                                      |                |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon   | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6474505,39 | 482674,39 | 7,17                               | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 2                         | 6474509,20 | 482668,32 | 11,46                              | Geometrisk hjelpепunkt               | 10 Terrengmålt | 14                    | 15,49  |
| 3                         | 6474520,34 | 482669,44 | 8,20                               | Geometrisk hjelpепunkt               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 4                         | 6474527,65 | 482673,15 | 9,55                               | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 5                         | 6474536,18 | 482677,45 | 8,65                               | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 6                         | 6474543,88 | 482681,40 | 6,84                               | Jord Offentlig godkjent grensemerke  | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 7                         | 6474541,48 | 482687,81 | 7,27                               | Fjell Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 8                         | 6474536,55 | 482693,15 | 11,04                              | Fjell Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 9                         | 6474533,10 | 482703,64 | 1,63                               | Fjell Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 10                        | 6474532,92 | 482705,26 | 3,72                               | Umerket                              | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 11                        | 6474529,38 | 482704,12 | 11,66                              | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 12                        | 6474518,28 | 482700,54 | 11,69                              | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |
| 13                        | 6474513,72 | 482689,78 | 2,09                               | Ukjent                               | 10 Terrengmålt | 14                    |        |

**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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandssheia 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 m<sup>3</sup>.





### 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, skade-insekter, 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, skade-insekter, 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: Bud mottatt: / - kl:

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: UNDERSKRIFT:

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 30.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET  
PARTNERS



