

# Skomakerveien 1

innhold

04

Velkommen til Skomakerveien 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

32

Plantegning

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Skomakerveien 1

Velkommen til Skomakerveien 1!

En innbydende og velholdt enebolig med alt på én flate – i tillegg til en praktisk kjelleretasje!

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er jevnlig oppgradert med blant annet nytt tak, vinduer, kjøkken, toalett og et lekkert bad fra 2026.

Eiendommen har en sentral beliggenhet, kun ca. 2 km fra Arendal sentrum. Her bor du med kort vei til bussforbindelser, kjøpesenter og barnehage, samt barneskole ved Strømmen oppvekstsenter med flotte lekeområder. Fra boligfeltet er det gangavstand til turløyper i Åsbieskogen og badeplasser ved Solborgvannet.

Boligen har en tidsriktig stil med lyse farger og en gjennomgående god standard – et hjem som er lett å trives i.

## Skomakerveien 1

Prisantydning	3 500 000
Omkostninger	88 850
Bruksareal	160,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	146,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	14,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	839 m <sup>2</sup>
Byggeår	1968



## Kontakt vår megler



**Marius Engelskjønn**

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

[marius@arendalpartners.no](mailto:marius@arendalpartners.no)

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Vestregate 3 4801 Arendal

# Innhold

1. etasje: Entre, to boder, gang, bad, to soverom, vaskerom, kjøkken og stue. Adkomst til terrasse fra stue.  
Kjeller: Kjellerstue, gang, toalettrom, bod og uinnredet kjeller.

BRA 160,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 146,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 14,0 m<sup>2</sup>





Velkommen til Skomakerveien 1! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Flott terrasse med gode solforhold – et innbydende uteområde for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Baksiden av boligen med fint opparbeidet plenareal, veranda og asfaltert innkjørsel.



Hyggelig uteområde med terrasse og plenareal som gir gode muligheter for både utemøbler og aktiviteter.



Innbydende terrassehjørne med praktisk benk for matlaging og servering.





Praktisk bod for lagring foran huset.



Praktisk, overbygget inngangsparti med elbillader og adkomst til bod.





Velkommen inn i en lys entre med plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko.



Fra entre er det kort vei inn til et lyst og moderne bad fra 2026. Flislagt vegger og gulv med gulvvarme.



Vegghengt servantinredning, speil med lys og vegghengt toalett.



Dusj med glassvegg og glassdør.



Vaskerom fra 2026 med opplegg for vaskemaskin.



Bod med god oppbevaringsplass.



Lys og trivelig stue med store vindusflater, utsikt og plass til sofagruppe.



Koselig hjørne i stuen innredet med TV og god plass til avslapning.



Utsikt fra stuen med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.



Stuen har peis som skaper en varm og behagelig stemning.



Fra stuen er det utgang til terrasse som forlenger oppholdsrommet utendørs.



God plass til spisebord. Varmepumpe for komfortabel oppvarming hele året.



Innbydende og flott - både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Lys og trivelig spisestue med glimt av kjøkkenet og stue - ideell for sosiale sammenkomster og måltider.



Stort og romslig kjøkken med tidløs innredning i fra 2020. Her er det integrerte hvitevarer og mye benkeplass. Et meget bruksnyttig kjøkken!



Kjøkkenet har slette fronter og laminert benkeplate.



Hovedsoverom har plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.



Soverom 2.



Romslig kjellerstue – perfekt som TV-stue, lekerom eller ekstra oppholdsrom.



Soverom 3



Åpen peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære.



Innvendig bod i kjeller med egen utgang.



Toalettrom med fliser på gulv, vegghegt servantinredning og gulvstående toalett.



## Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og solrikt til, kun ca. 2 km fra Arendal sentrum. Området er hyggelig og barnevennlig, med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk – alt du trenger i hverdagen er innen kort rekkevidde. Her bor du også nær bussforbindelser, kjøpesenter og barneskole ved Strømmen oppvekstsenter med flotte lekeområder.

Rett utenfor boligfeltet finner du fine tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

# Plantegning

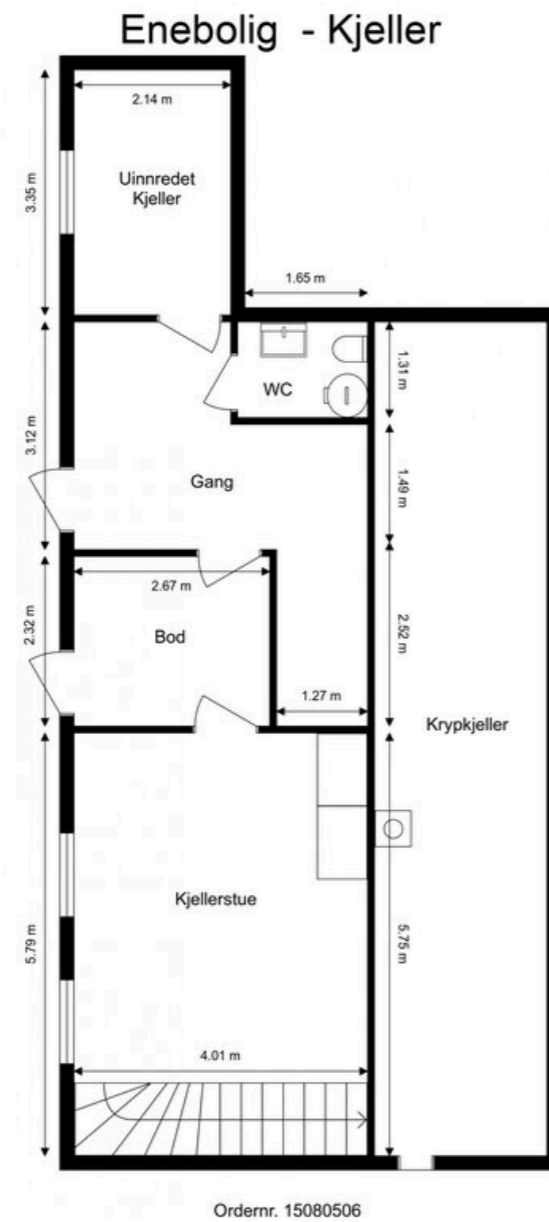
## Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL Enebolig - 1.etasje.



 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.

# Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL



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: 160,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 146,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 14,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Standard

Denne trivelige eneboligen byr på en gjennomgående god standard, funksjonell planløsning og lyse, harmoniske rom. Hovedetasjen rommer alt man trenger til daglig, mens kjelleren gir ekstra plass og fleksible bruksområder.

Stue og spisestue ligger i åpen og romslig løsning med gode lysforhold. Her er det plass til spisebord, og varmepumpe bidrar til et behagelig inn klima gjennom året. Fra stuen er det utgang til terrasse og flott plenareal – et hyggelig uteområde ideelt for både avslapping og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er moderne og praktisk innredet, med god benkeplass og naturlig tilknytning til spisestuen – et perfekt sted for samvær og måltider.

Boligen har flislagt bad med vegghengt toalett, vegghengt servant og varmekabler i gulv. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, overskap og benkeplass, samt utgang til uteplass bak huset.

Det overbygde inngangspartiet er lettstelt og praktisk utformet med elbillader og direkte tilgang til bod. Utvendig finner du en romslig terrasse, pent plenareal og et lunt hjørne med benk – perfekt for matlaging, grilling og hyggelige sommerkvelder. Boligen fremstår gjennomført og innbydende, med gode oppholdsarealer både ute og inne.

## Oppussing

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger de siste årene, både innvendig og utvendig. Det er

lagt vekt på moderne løsninger og godt vedlikehold. Tak er skiftet i 2025, og vinduene ble byttet i perioden 2025/26. Badet ble pusset opp i 2026, og det er etablert nytt toalettrom i kjelleren. Kjøkkenet fra 2020, og de fleste rom i overetasjen er overflatebehandlet.

Det er installert elbillader og lagt inn nye sikringer. Alt av rør til avløp og vanninnlegg er skiftet, og boligen har nytt rør-i-rør-system i hele huset.

## Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Gode parkeringsmuligheter med installert elbil lader.

## Selgers egenerklærings skjema

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

### Våtrom

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

Ja

Beskriv feilen og omfanget: Lekkasje ved sluk på vaskerom. Fukt/råte i gulvspon rundt sluken.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Total renovering av bad. Revet til skallet og bygd opp igjen.

Vaskerom byttet gulvspon, flytsparklet og lagt belegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? SB VVS. TR Bygg.

Mur mester Sørensen. Ludvigsen interiør.

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Byttet takpapp, lekter ,takstein og snøfangere sammen med hjelp av tømmer.Blikkenslager byttet

pipebeslag og taktrinn.

### Kjeller

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

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

Beskriv omfanget: Litt fukt i krypkjeller.

### Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Byttet til automatsikringer. Lagt opp nytt elektrisk anlegg i stue,kjøkken, soverom, bad,vaskerom, gang.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bravida.

Fagelektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

### Rør

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

13.1.1 Navn på arbeid:Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært:

Fjernet slamavskiller og lagt nytt vann og avløp fra kommunalt til huset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Erling Olsen As.

Ristøl Maskin

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

### Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen: Montert ny peisovn

### Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus er tatt i kjeller.

### Planer og godkjenninger

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

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall 2022

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bygd toalettrom i eksisterende rom. Byttet rør, montert toalett og varmtvannsbereder.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Erling Olsen As

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 9 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 4 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Toalettrom - Kjeller :

- Ventilasjon: Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning.

Tekniske anlegg:

- Varmepumper: Det er ukjent når varmepumpe sist fikk service. Dette og på bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Andre rom - 1.etasje. :

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.): Misfarging observeres stedvis på takbjelker og undertak ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 11 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterede skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren (se under sjekkpunkte "Rom under terreng". Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.

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

Rom under terreng:

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

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. For sjablongmessig prisanslag se under drenering.

Våtrom - Vaskerom :

- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av avtrekksvifte i yttervegg.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. For sjablongmessig prisanslag se under drenering.

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 under sjekkpunkt "Krypkjeller" og "Rom under terreng" er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting/etablering av ny drenering.

**Byggemåte**

Bolig oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer i forskjellig materialer fra forskjellige årstall. Terrassedør med karmen av tre.

**Tomt**

Enebolig. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, grus, markterrasse, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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

**Adgang til utleie**

Ingen restriksjoner. Boligen kan leies ut i sin helhet.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad, vedovn og varmepumpe. Energikarakter: D - Gul

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 3 500 000,-

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

87 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 608 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Kommunale avgifter**

Kr. 23 222,- for 2026.

**Løpende kostnader**

Løpende kostnader vil blant annet være kommunale avgifter, villa- og innboforsikring etc.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Eiendomsskatt**

4998,00

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

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 745 202,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 980 806,00.

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 Fremtind forsikring med polisnr. AS-70.

#### Regulering

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

Ingen kjente.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Arendal kommune.

#### Rettigheter og heftelser

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

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

#### Boplikt

Ingen boplikt.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe over spisebord og kjøleskap på kjøkken.

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 bygnings sakkyndig, 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

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

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 budgivers 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 bygnings sakkyndig 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 eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Bjørn C Eggan Løvlie og Jelena Relic.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Skomakerveien 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 432, bnr. 304 i

Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260133.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 16 500,00  
Tilrettelegging: 17 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Skomakerveien 1  
4839 ARENDAL  
Gnr./Bnr.: 432/304  
Arendal kommune

Rapportdato: 09.04.2026  
Befaringsdato: 09.04.2026  
Referansenummer: 15080506

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 153 m<sup>2</sup> (BRA-i: 146 m<sup>2</sup>)  
Frittstående byggverk (bod).  
Bruksareal: 7 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 160 m<sup>2</sup> (BRA-i: 146 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

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

### Utførende bygningsakkyndig:

Tom Henning Moen  
92626988

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjører 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 bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, 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	09.04.2026
Referansenummer	15080506
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0133
Hjemmelshaver/selger	Bjørn C Eggan Løvlie/Jelena Relic
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Bjørn C Eggan Løvlie
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	09.04.2026

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skomakerveien 1
Postnummer/sted	4839 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	432/304
Tomt	Eiet tomt: 839 m <sup>2</sup>

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1968		
Frittstående byggverk (bod).	2022		

#### Tomtebeskrivelse

Enebolig.  
Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, grus, markterrasse, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

#### Byggemåte

Bolig oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypekjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer i forskjellig materialer fra forskjellige årstall. Terrassedør med karmen av tre.

#### Boligen inneholder

1. etasje: Entre, to boder, gang, bad, to soverom, vaskerom, kjøkken og stue. Adkomst til terrasse fra stue.  
Kjeller: Kjellerstue, gang, toalettrom, bod og uinnredet kjeller.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Ventilasjon	9	Kr 0 - 10 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom - Kjeller		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Varmepumper	10	
Andre rom - 1.etasje.		Ventilasjon	11	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	12	Kr Se drenering.
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	14	Kr Se drenering.
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	15	
		Gnagersikring	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Helhetsvurdering	16	Kr 100 000 - 300 000

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på 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	
1.etasje.	93	7		100	
	Entre, to boder, gang, bad, to soverom, vaskerom, kjøkken og stue.	Utvendig bod.			
Kjeller	53			53	
	Kjellerstue, gang, toalettrom, bod og uinnredet kjeller.				
SUM	146	7		153	
<b>Total bruksareal: 153 m<sup>2</sup></b>					

Frittstående byggverk (bod).	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Bod		7		7	
SUM		7		7	
<b>Total bruksareal: 7 m<sup>2</sup></b>					

# 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 bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige 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 26.03.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 07.04.1967.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 17.03.2026.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


# Rapport

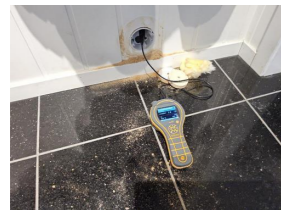
## Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2026 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjnise med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj) og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

 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 - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon


 TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 45 prosent, ved 20 celsius med duggpunkt på 8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling i konstruksjonen utført fra entré.


## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2026 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Plater på veggflater. Malte flater i himling. Gulvstående innredning. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

 TG 3 Ventilasjon Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. Foreslått straktiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for etablering av avtrekksvifte i yttervegg. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

## Kjøkken

Innredning fra 2020. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser over kjøkkenbenk.

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


Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

 TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.


Ventilasjon Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

## Toalettrom - Kjeller

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Gulvstående toalett (med kvernepumpe). Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning


 TG 2 Ventilasjon Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning.




Avløpsrør - Gulvsluk

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i krypkjeller. Fordelerstav for rør-i-rør system er plassert i krypkjeller. Varmtvannsbereeder på 194L (fra 2021) plassert i toalettrom. Varmepumpe i stue.



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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereeder

 TG 2 Varmepumper Det er ukjent når varmpumpe sist fikk service. Dette og på bakgrunn av varmpumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskifting kan iverksettes når dette blir nødvendig.

## Andre rom - 1.etasje.

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører.

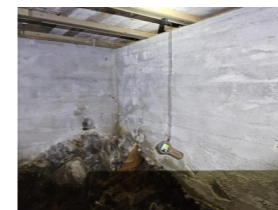
-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
-  TG 2 Ventilasjon  
Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

## Rom under terreng

Kjelleren er hovedsakelig innredet med utlekkede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Gulvflater belagt med laminat. Deler av etasjen har synlig støpt gulv. Malte veggflater. Takplater og panelbord i himling. Glatte innerdører.

-  TG 3 Helhetsvurdering
- Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
- Det observeres tydelige riss/sprekker i veggflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende 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.
- Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Strakstiltak bør iverksettes for å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning.
- Det er utført fuktmåling i bjelkelag i uinnredet del av kjeller. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,8 vektprosent.
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 89 prosent, ved 11 celsius med duggpunkt på 9 celsius.
- Disse måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe som gir risiko for fuktskade.
- Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring.
- Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. For sjablongmessig prisanslag se under drenering.
- Sjablongmessig prisanslag Kr Se drenering.

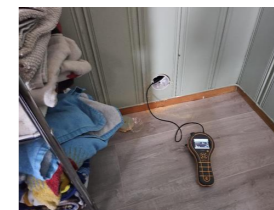
### Oppsummert



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i bjelkelag uinnredet kjeller.





Overflate vegg - Sprekk i grunnmur.

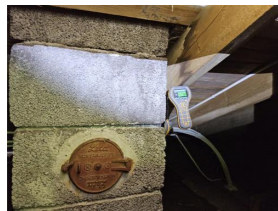


Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlekket kjellervegg.

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolerings av rør og ventilasjonskanaler
-  TG 2 Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.) Misfarging observeres stedvis på takbjelker og undertak ved pipe, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 11 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er at det iverksettes sanering (rengjøring og lignende tiltak) og videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.



Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.) - Fuktmåling



## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:
- Trappen har ingen håndløpere.  
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.  
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.  
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.  
Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Kjeller - 1.etasje
-  TG 1 Kjeller I kjellerstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
- 1.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur. Steinmasser i grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Synlige vann og avløpsrør. Naturlig ventilasjon via ventiler.



-  TG 3 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
- Det observeres fritt vann på grunnen. Konsekvens er at forekomsten kan føre til betydelig fuktbelastning i krypkjelleren, og øke risikoen for råteskader, muggvekst og andre fuktrelaterede problemer.
- Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren. Konsekvens er at begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og risiko for utvikling av skader.
- Synlige fuktmerker/saltutslag på grunnmur er registrert. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (bjelkelag). Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 13,6 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
- Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. For sjablongmessig prisanslag se under drenering.
- Sjablongmessig prisanslag Kr Se drenering.



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
 TG 2	Lufting av ytterkledning Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
	Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre (fra 2011). Vinduer i forskjellig utførelse, fra forskjellige årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming
--	--


## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2024. Undertak fra 2024, av duk. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

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



## Terrasse / platting

Utgang fra stue til markterrasse på 38 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
--	---


## Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved gavlvegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendig trapp
 HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:  Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.  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 betong. Byggegrunn er skjult og ikke nærmere undersøkt, men ifølge observasjoner i krypkjeller vurderes det at boligen er bygget på en byggegrunn bestående av fjell.

 TG 2	Grunnmur og fundament Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren (se under sjekkpunkte "Rom under terreng". Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.
--	--


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør. Svakt skrånende tomt i to nivåer.

 TG 3	Helhetsvurdering Oppsummert	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 under sjekkpunkt "Krypkjeller" og "Rom under terreng" er foreslått straktiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting/etablering av ny drenering.  Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000
--	--------------------------------	--


## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2019 (i følge huseier).

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

## Andre byggverk - Frittstående byggverk.

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Konstruksjonen er uisolert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

## 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):

Nei.

### 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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang.  
Inntakssikring er plassert i eget sikringsskap plassert på kaldtloft.  
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:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendring 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. Bod i 1.etasje 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 byggtkniske 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 registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. 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 byggtkniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 branntekniske 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 helsefare. 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 (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):

Ikke relevant.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

### Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

### Krypkjeller:

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

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

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

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

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

### Frittstående bygninger:

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

## Egenerklæring

Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL

26 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skomakerveien 1	Skomakerveien 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?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd i boligen selv siden 2019 til nåværende dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Løvlie, Bjorn Christian Eggan

Selger

Relic, Jelena

### Forbehold

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

## Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



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

### Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved sluk på vaskerom. Fukt/råte i gulvspon rundt sluken.

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 Arstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av bad. Revet til skallet og bygd opp igjen. Vaskerom byttet gulvspon, flytsparklet og lagt belegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SB VVS. TR Bygg. Mur mester Sørensen. Ludvigsen interior.

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 Arstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Byttet takpapp, lekter, takstein og snofangere sammen med hjelp av tomrer. Blikkenslager byttet pipebeslag og taktrinn.

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Litt fukt i krypkjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Arstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til automatsikringer. Lagt opp nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida. Fagelektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet slama/skinner og lagt nytt vann og avløp fra kommunalt til huset.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Erling Olsen As. Ristol Maskin

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen



Montert ny peisovn

## Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus er tatt i kjeller.

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

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2022

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd toalettrom i eksisterende rom. Byttet rør, montert toalett og varmtvannsbereider.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Erling Olsen As

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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

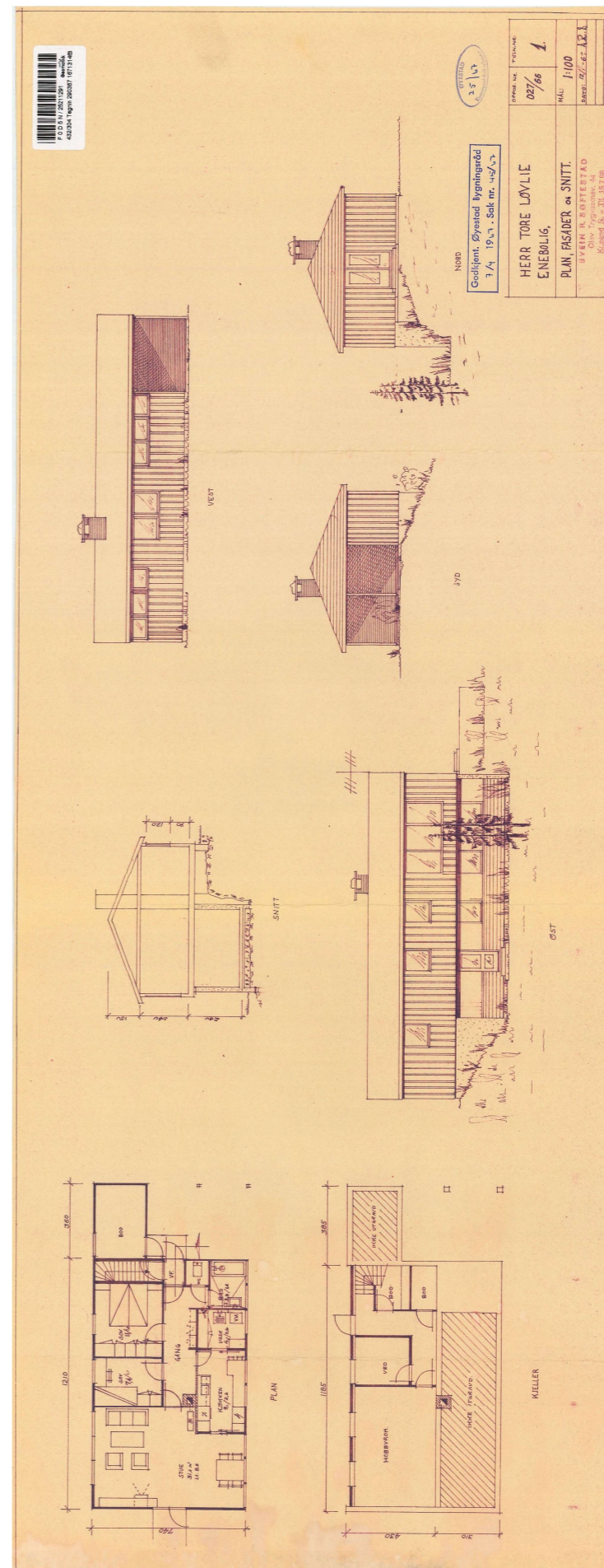
#### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

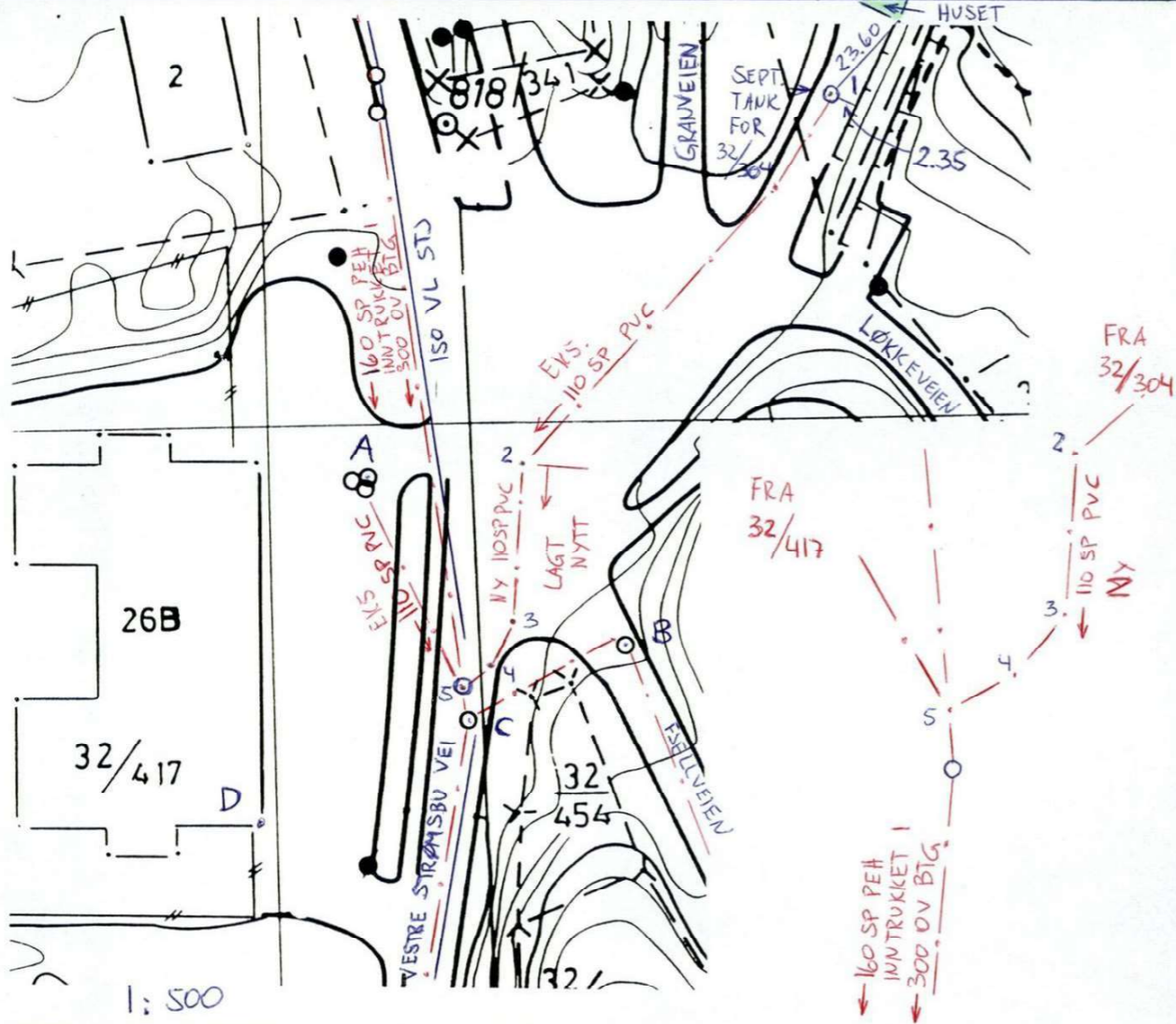
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14352887



PÅKOBLING TIL NY KOMMUNAL KLOAKKLEDN. FOR 32/417 OG 32/304



PKT	KUM SEPT. TANK	KUM KLOAKK	KUM KLOAKK	HUSHØRVE BARNEHAGE	KOORDINATER		ANMERKNING
	A	B	C		X	Y	
1	—	—	—	—	50226.85	20947.25	SEPT. TANK
2	13.00	17.20	—	—	50197.15	20921.40	VINKELPKT
3	17.00	9.50	9.00	—	50183.50	20919.80	— " —
4	19.00	11.20	4.55	—	50179.40	20918.20	— " —
5	—	—	2.70	20.20	50178.20	20915.75	(NY KL. KUM) PÅKOBL. PKT KOMM. KL.



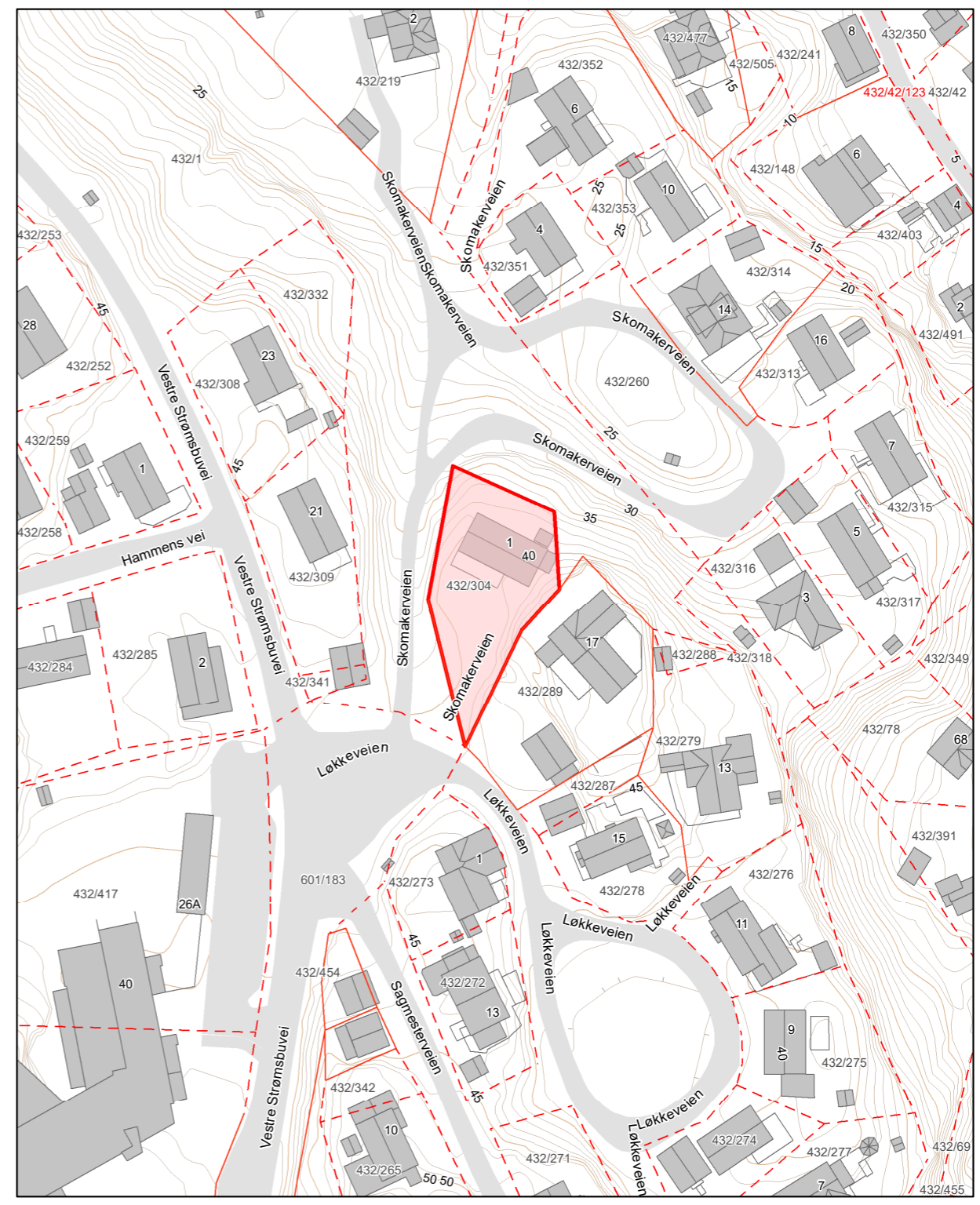
• INNMÅLT 29.11.89  
 • KARTBLAD BR 011-1-35  
 • ARBEIDET UTFØRT AV ØYESTAD KOMMUNE  
 FRA PKT 2 TIL NY KOMM. KL. KUM  
 ØB

Oversiktskart

Adresse: Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL  
 Gnr/Bnr: 432/304/0/0



Målestokk: 1:1.000  
 Registrert areal: 839 m²  
 Dato: 2026-03-17



# Matrikkelkart

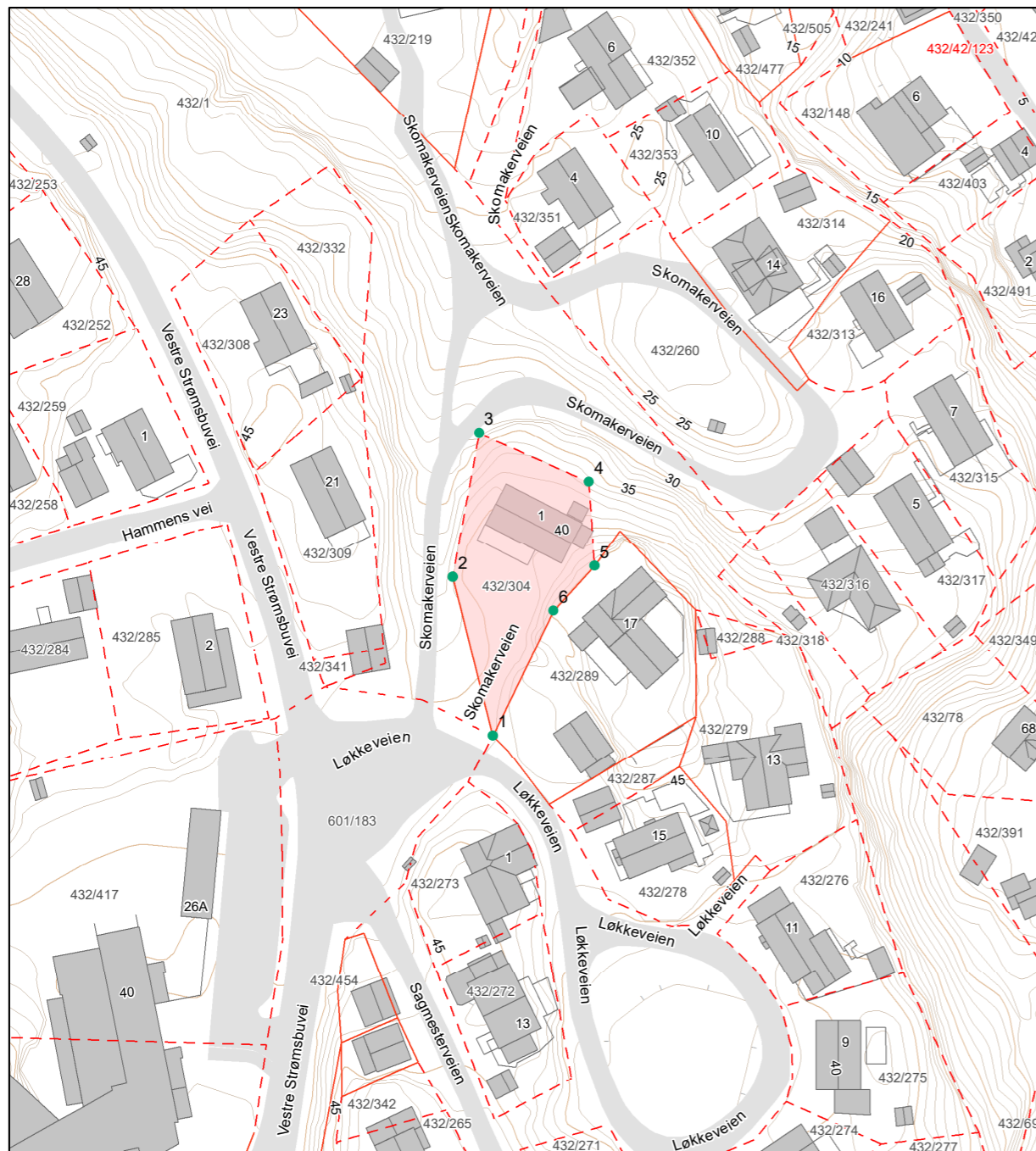
Adresse: Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 432/304/0/0



Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 839 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-03-17



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.3.2026

### Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
838.6		EUREF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Greselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6478978.38661	485051.49343	Jordfast stein	30.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6479007.61162	485044.174274	Fjell	26.95	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6479034.06827	485049.031322	Ikke spesifisert	22.11	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
4	6479025.07881	485069.192403	Ikke spesifisert	15.48	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6479009.66351	485070.212486	Jord	11.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6479001.38296	485062.704762	Jordfast stein	25.62	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

### Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-432/304/0

Bruksnavn	LØVLIE	Beregnet areal	838.6
Etablert dato	05.07.1965	Historisk oppgitt areal	828.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- Tinglyst     
  Avklarte eiere     
  Har festegrunn  
 Bestående     
  Har grunnforurensning     
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert     
  Har kulturminner     
  Har anmerket klage

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRN CHRISTIAN EGGAN LØVLIE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JELENA RELIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	21.05.2012	29.05.2012	2012/2203	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	21.05.2012	29.05.2012	2012/2203	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	05.07.1965		P6/46	

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

### Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

### Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		838.6	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167131468	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 167131468: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	130.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	130.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1967	14.10.2005

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	130.0	0	0	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0
U01	0	45.0	0.0	45.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skomakerveien	1		4839 ARENDAL

**Arealplaner under arbeid**

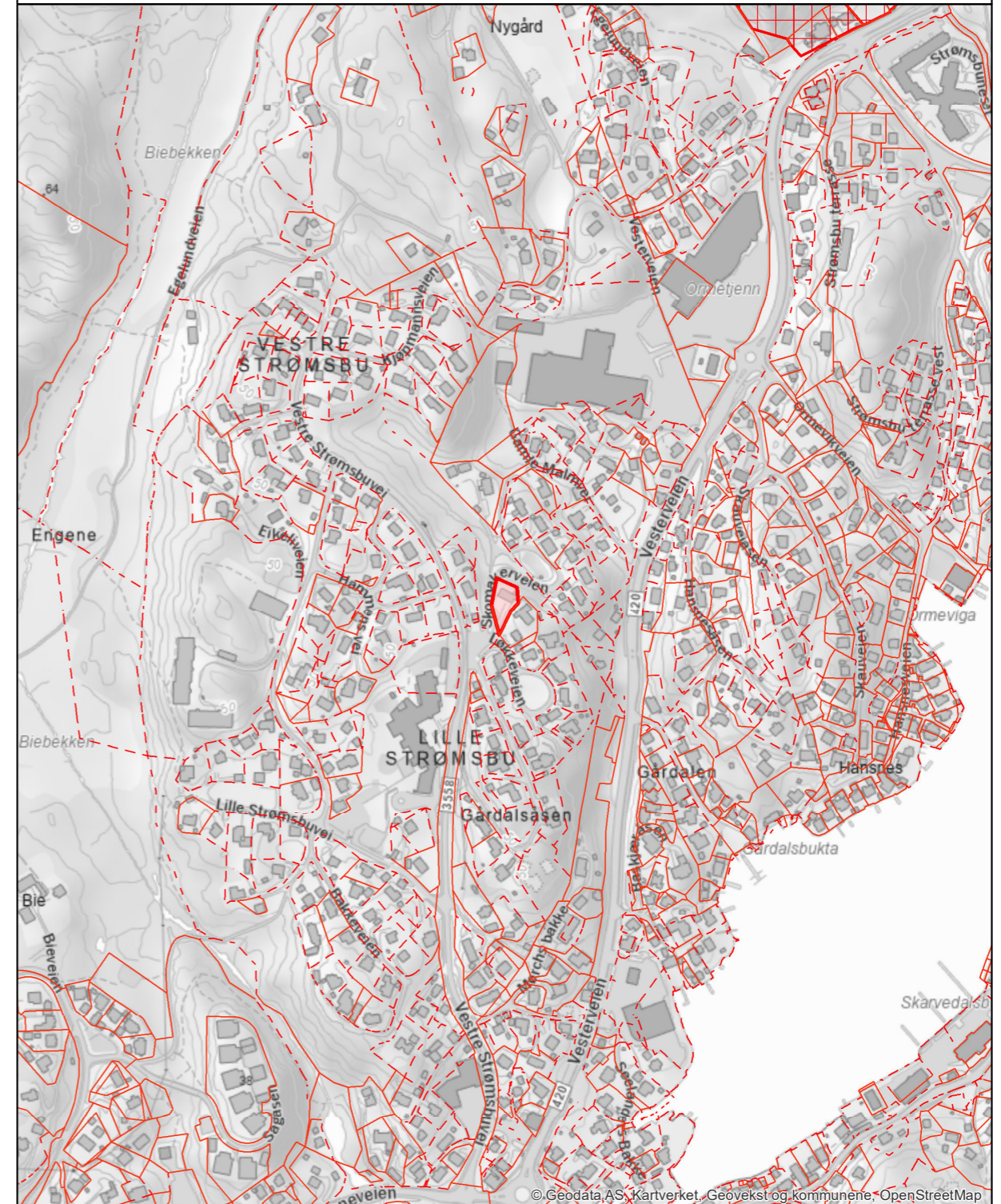


**ARENDAL KOMMUNE**

Adresse: Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 432/304/0/0  
Planident:  
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2026-03-17

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Tegnforklaring - Grunntkart

- Eiendomsgrænser  
noyaktighet
- Eiendomsgrænse
  - - - Usikker eiendomsgrænse



# Kommunedelplan

Adresse: Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL  
Gnr/Bnr: 432/304/0/0  
Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:



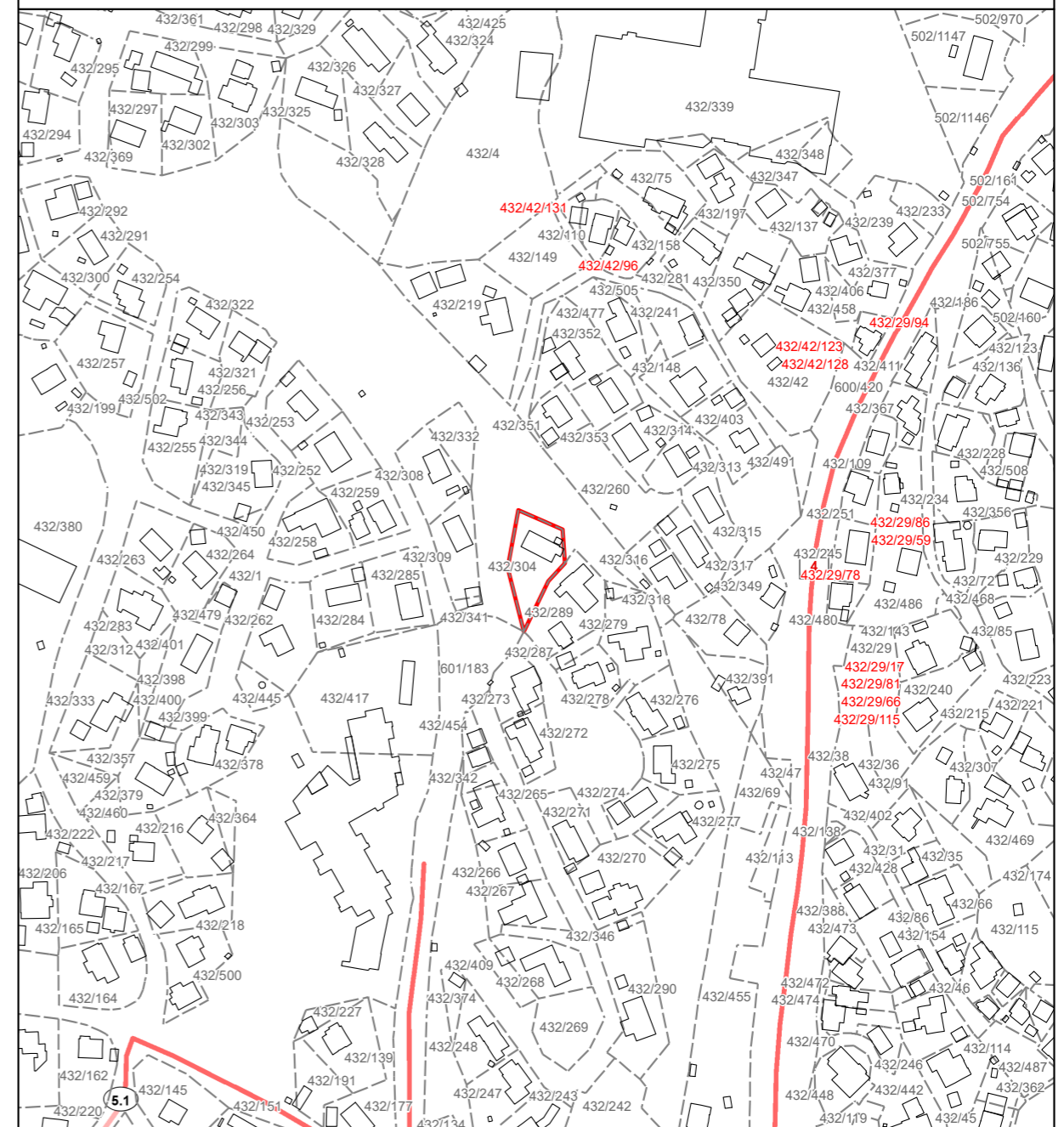
ARENDAL KOMMUNE

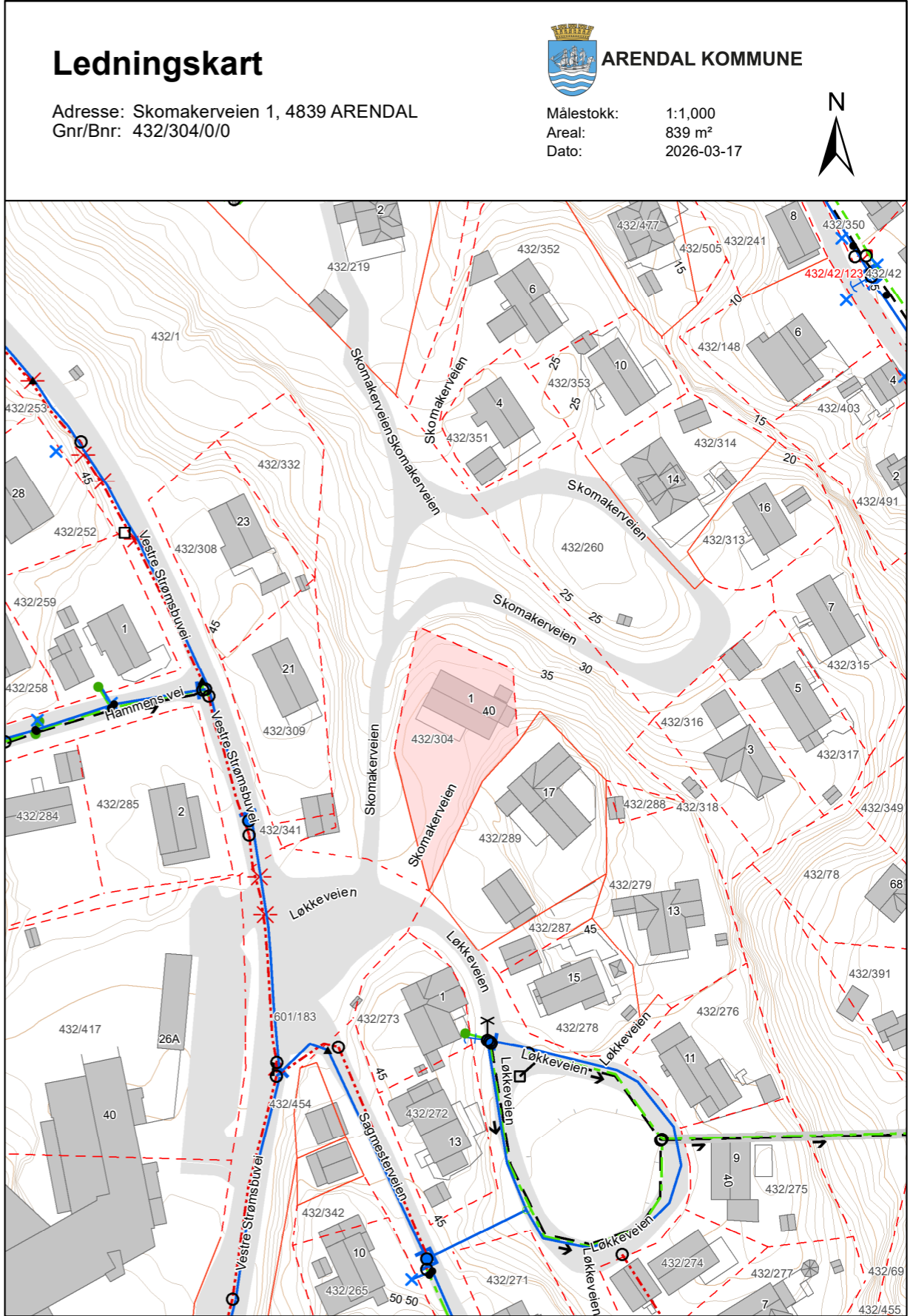
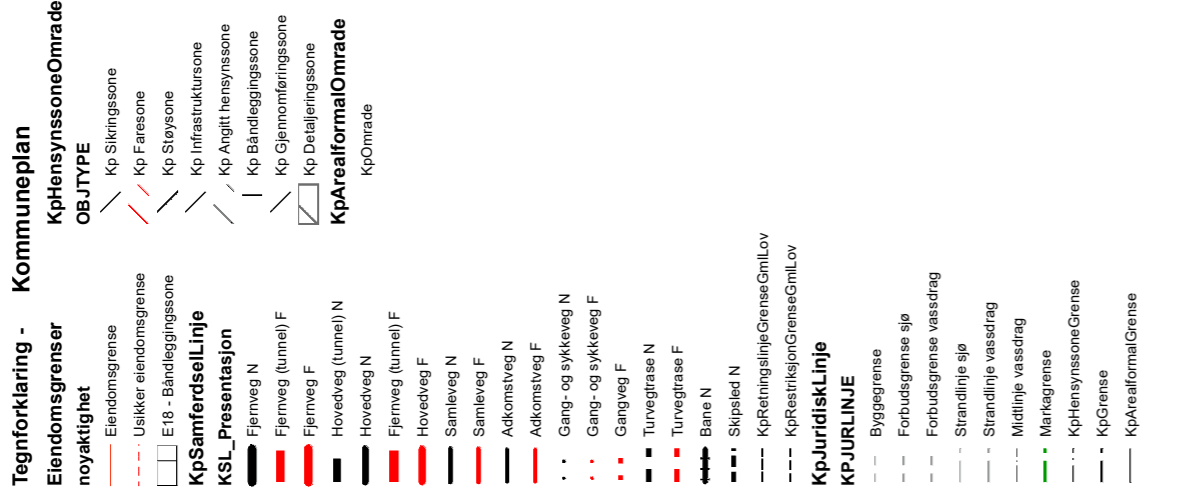
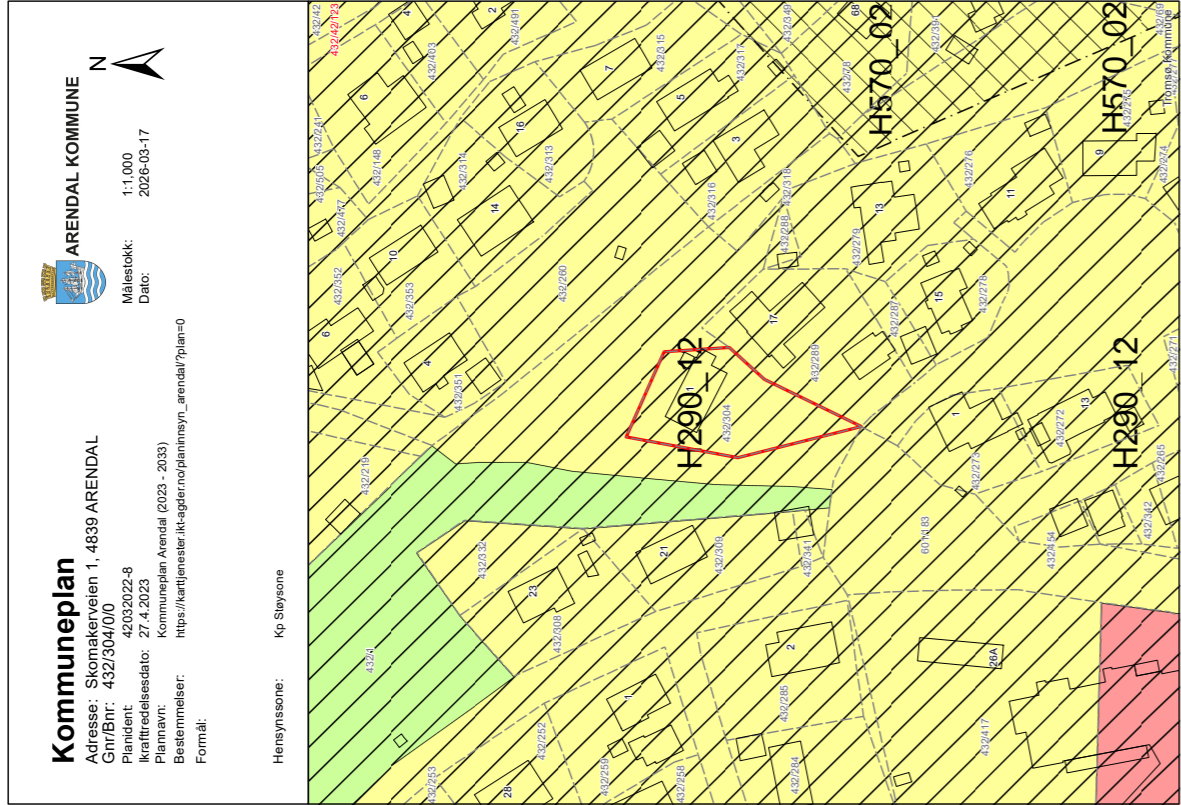
Målestokk: 1:2,500  
Dato: 2026-03-17



Formål:

Hensynssone:





## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp

— Vannledning  
 - - - Avløp fellesledning  
 - - - Avløp spillvannsledning  
 - - - Overvannsledning  
 O Kum



Planlagte vann- og avløps-  
anlegg

## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

— Stenging av avkjørsel

— Reguleringsplan restriksjonsgrense

— Eiendomsgrense oppheves

— Byggesgrense

— 1213 - Planlagt bebyggelse

— 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

— 1221 - Regulert senterlinje

— 1222 - Frikilnlinje

— 1227 - Regulert støyskerm

— 1259 - Måle- og avstandslinje

— Reguleringsplan formålsgrense

— Reguleringsplanomriss

— 640 - Frikitsone

— Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

— Kjørevei

— Annen veggrunn

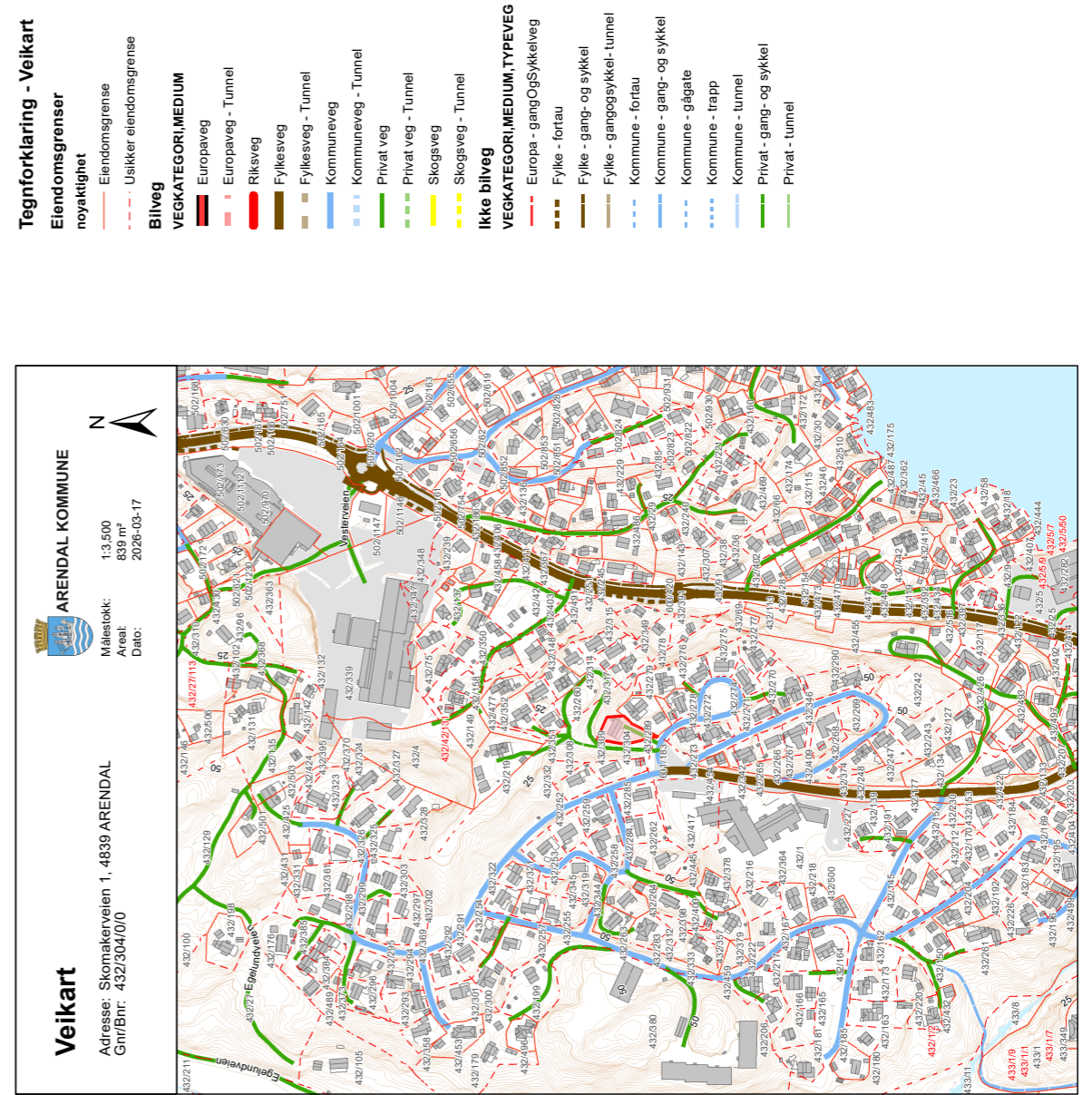
— Gang- / sykkelveg

— Bussholdeplass



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

<p><b>Samferdsel punkt</b></p> <p>● Ikke fullstendig klassifisert</p> <p>○ Ikke fullstendig klassifisert</p> <p><b>Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå</b></p> <p>☐ Vegkryss (tunnel) N</p> <p>☐ Vegkryss N</p> <p>☐ Vegkryss (bru) N</p> <p>☐ Vegkryss (tunnel) F</p> <p>☐ Vegkryss F</p> <p>☐ Vegkryss (bru) F</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt (tunnel) N</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt N</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt (bru) N</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt (tunnel) F</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt F</p> <p>☐ Kollektivknutepunkt (bru) F</p> <p><b>Lokalruter</b></p> <p><b>Status</b></p> <p>— Eksist</p> <p>— Framtidig</p> <p><b>Hovedruter</b></p> <p><b>Status</b></p> <p>— Eksist</p> <p>— Framtidig</p> <p><b>Infrastruktur linjer</b></p> <p><b>KPINFRASSTRUKTURLINJE, AREALST</b></p> <p>— Trase for vannfors. N</p> <p>— Trase for vannfors. F</p> <p>— Trase for avløp N</p> <p>— Trase for avløp F</p> <p>— Overføringsanl., energi N</p> <p>— Overføringsanl., energi F</p> <p>— Overvannstrase N</p> <p>— Overvannstrase F</p> <p>— Juridiske linjer</p> <p><b>Samferdsel linjer</b></p>	<p>■ Ikke fullstendig klassifisert</p> <p><b>Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå</b></p> <p>— Vegnett (tunnel) N</p> <p>— Vegnett (bru) N</p> <p>— Vegnett (tunnel) F</p> <p>— Vegnett (bru) F</p> <p>— Fjernveg (tunnel) N</p> <p>— Fjernveg (bru) N</p> <p>— Fjernveg (tunnel) F</p> <p>— Fjernveg (bru) F</p> <p>— Hovedveg (tunnel) N</p> <p>— Hovedveg (bru) N</p> <p>— Hovedveg (tunnel) F</p> <p>— Hovedveg (bru) F</p> <p>— Samleveg (tunnel) N</p> <p>— Samleveg (bru) N</p> <p>— Samleveg (tunnel) F</p> <p>— Samleveg (bru) F</p> <p>— Adkomstveg (tunnel) N</p> <p>— Adkomstveg (bru) N</p> <p>— Adkomstveg (tunnel) F</p> <p>— Adkomstveg (bru) F</p> <p>— Gang-sykkelveg (tunnel) N</p> <p>— Gang-sykkelveg (bru) N</p> <p>— Gang-sykkelveg (tunnel) F</p> <p>— Gang-sykkelveg (bru) F</p> <p>— Sykkelveg (tunnel) N</p> <p>— Sykkelveg (bru) N</p> <p>— Sykkelveg (tunnel) F</p> <p>— Sykkelveg (bru) F</p> <p><b>Objekttype</b></p> <p>— Kp Sikringsone</p> <p>— Kp Faresone</p> <p>— Kp Støysone</p> <p>— Kp Infrastruktursone</p> <p>— Kp Angitt hensynsone</p> <p>— Kp Båndleggingsone</p> <p>— Kp Gjennomføringsone</p> <p>— Kp Detaljeringsone</p> <p><b>Restriksjonsområder gammel lov</b></p> <p><b>Oversiktsplanrestriksjon</b></p> <p>— Oversiktsplanrestriksjoner</p> <p>— Krav om regulerings- og bebyggelsesplan</p> <p>— Krav om reguleringsplan</p> <p>— Krav om bebyggelsesplan</p> <p>— Best om rekkefølge, karakter, omfang</p> <p>— Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge</p> <p>— Bestemmelser om bebyggelsens karakter</p> <p>— Bestemmelser om bebyggelsens omfang</p> <p>— Bestemmelser om lokalisering</p> <p>— Forbud mot fritidsbebyggelse</p> <p>— Byggeforbud langs vassdrag</p> <p>— Områder som er unntatt fra rettsvirkning</p> <p>— Område unntatt pga. Inngivelse</p> <p>— Område særskilt unntatt rettsvirkning</p> <p>— Område unntatt fra rettsvirkning</p> <p>— Restriksjoner etter annet lovverk</p> <p>— Nedslagsfelt drikkevann</p> <p>— Område for grunnvann</p> <p>— Flystøysone</p> <p>— Annen restriksjon</p> <p><b>Retningslinjeområder gammel lov</b></p>	<p>■ Gangveg (tunnel) N</p> <p>■ Gangveg N</p> <p>■ Gangveg (bru) N</p> <p>■ Gangveg (tunnel) F</p> <p>■ Gangveg F</p> <p>■ Gangveg (bru) F</p> <p>■ Turvegtrase (tunnel) N</p> <p>■ Turvegtrase N</p> <p>■ Turvegtrase (bru) N</p> <p>■ Turvegtrase (tunnel) F</p> <p>■ Turvegtrase F</p> <p>■ Turvegtrase (bru) F</p> <p>— Skitrekk N</p> <p>— Skitrekk F</p> <p>— Bane (tunnel) N</p> <p>— Bane N</p> <p>— Bane (bru) N</p> <p>— Bane (tunnel) F</p> <p>— Bane F</p> <p>— Sporveg (tunnel) N</p> <p>— Sporveg N</p> <p>— Sporveg (bru) N</p> <p>— Sporveg (tunnel) F</p> <p>— Sporveg F</p> <p>— Sporveg (bru) F</p> <p>— Taubane N</p> <p>— Taubane F</p> <p>— Kollektivtrase (tunnel) N</p> <p>— Kollektivtrase (bru) N</p> <p>— Kollektivtrase (tunnel) F</p> <p>— Kollektivtrase F</p> <p>— Skipsled N</p> <p>— Skipsled F</p> <p>— Småbåttled N</p> <p>— Småbåttled F</p> <p>— Motorferdsel i utmark N</p> <p>— Motorferdsel i utmark F</p> <p><b>Hensynsoneområder</b></p> <p>— Feil eller ingen verdi</p> <p><b>OBJEKTTYPE</b></p> <p>— Kp Sikringsone</p> <p>— Kp Faresone</p> <p>— Kp Støysone</p> <p>— Kp Infrastruktursone</p> <p>— Kp Angitt hensynsone</p> <p>— Kp Båndleggingsone</p> <p>— Kp Gjennomføringsone</p> <p>— Kp Detaljeringsone</p> <p><b>Restriksjonsområder (Nye)</b></p> <p>— Boligbebyggelse, nåv.</p> <p>— Tjenesteyting, nåv.</p> <p>— Næringsvirksomhet, nåv.</p> <p>— Næringsvirksomhet, fram.</p> <p>— Grav- og urnelund, nåv.</p> <p>— Komb. beb. og anl. form., nåv.</p> <p>— Samf. anl., tekn. infrastr., areal, nåv.</p> <p>— Veg, nåv.</p> <p>— Veg, fram.</p> <p>— Bane, nåv.</p> <p>— Friområde, nåv.</p> <p>— LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.</p> <p>— Bruk og vern, sjo, vassdr., strands., nåv.</p> <p>— Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.</p> <p>— Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.</p> <p>— Kp Område</p> <p>— Retningslinjegrenske gammel lov</p> <p>— Hensynsonegrense</p> <p>— Bestemmelsesgrense</p> <p>— Restriksjonsgrense gammel lov</p> <p>— Arealformålgrenske</p> <p>— Kommunedelplangrenske</p>	<p><b>Oversiktsplanretningslinjer</b></p> <p>— Retningslinjer i LNF-områder</p> <p>— LNF-område hvor landbruk dominerer</p> <p>— LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende</p> <p>— LNF-område hvor naturvern dominerer</p> <p>— Annen retningslinje</p> <p>— Bygge/anleggsstiltak bør ikke tillates</p> <p>— Bygge/anleggsstiltak kan tillates</p> <p>— LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser</p> <p>— Saksbehandlingsretningslinje</p> <p>— Markaområde - saksbehandlingsretningslinje</p> <p>— Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje</p> <p>— Andre saksbehandlingsretningslinjer</p> <p>— RPR for Oslofjorden</p> <p>— Byggeområde - Oslofjorden</p> <p>— Åpne områder - Oslofjorden</p> <p>— Strandsone - Oslofjorden</p> <p>— Sjøområde - Oslofjorden</p> <p>— RPR for vernede vassdrag</p> <p>— Vassdragsbelte RPR</p> <p>— Vassdragsbelte kl. 1 RPR</p> <p>— Vassdragsbelte kl. 2 RPR</p> <p>— Vassdragsbelte kl. 3 RPR</p> <p>— Vassdragsbelte kl. 4 RPR</p> <p>— Nedbørsfelt for øvrig RPR</p> <p><b>Arealformålgrenske</b></p> <p>— Boligområde (N)</p> <p>— Boligområde (F)</p> <p>— Erverv (N)</p> <p>— Industri (N)</p> <p>— Offentlig bebyggelse (N)</p> <p>— Bygninger, allmenntilgjengelig (N)</p> <p>— Kommunalt teknisk anlegg (N)</p> <p>— Friområde (N)</p> <p>— Friområde (F)</p> <p>— Idrettsanlegg (F)</p> <p>— Annet byggeområde (N)</p> <p>— Annet byggeområde (F)</p> <p>— LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)</p> <p>— LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)</p> <p>— LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)</p> <p>— Småbåthavn (F)</p> <p>— Vannareal for allmenntilgjengelig flerbruk (N)</p> <p>— LNF-område i sjø og vassdrag (N)</p> <p>— Vegareal (N)</p> <p>— Vegareal (F)</p> <p>— Parkering (N)</p> <p>— Gang- og sykkelareal (N)</p> <p>— Gang- og sykkelareal (F)</p> <p>— Jernbaneareal (N)</p> <p><b>Arealformålgrenske (Nye)</b></p> <p>— Boligbebyggelse, nåv.</p> <p>— Tjenesteyting, nåv.</p> <p>— Næringsvirksomhet, nåv.</p> <p>— Næringsvirksomhet, fram.</p> <p>— Grav- og urnelund, nåv.</p> <p>— Komb. beb. og anl. form., nåv.</p> <p>— Samf. anl., tekn. infrastr., areal, nåv.</p> <p>— Veg, nåv.</p> <p>— Veg, fram.</p> <p>— Bane, nåv.</p> <p>— Friområde, nåv.</p> <p>— LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.</p> <p>— Bruk og vern, sjo, vassdr., strands., nåv.</p> <p>— Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.</p> <p>— Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.</p> <p>— Kp Område</p> <p>— Retningslinjegrenske gammel lov</p> <p>— Hensynsonegrense</p> <p>— Bestemmelsesgrense</p> <p>— Restriksjonsgrense gammel lov</p> <p>— Arealformålgrenske</p> <p>— Kommunedelplangrenske</p>
---	--	--	---





Adresse <b>Skomakerveien 1, 4839 ARENDAL</b>	
Dato for energimerking <b>22.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-273418</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>167131468</b>
Gårdsnummer <b>432</b>	Bruksnummer <b>304</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <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 <b>1968</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>146,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>146,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**216,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>207,43 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>32 565 kWh</b>
---	---

## Skomakerveien 1

Nabolaget Strømmen - vurdert av 24 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

Gårdalen	6 min	0.5 km
Totalt 8 ulike linjer		
Arendal stasjon	9 min	3.3 km
Linje R50		
Kristiansand Kjevik	50 min	

### Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	2 min	0.1 km
137 elever, 8 klasser		
Stinta skole (1-10 kl.)	24 min	1.9 km
528 elever, 31 klasser		
Arendal International School (Ais) (1-1...)	6 min	2.7 km
211 elever, 10 klasser		
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	7 min	2.6 km
187 elever, 15 klasser		
Arendal videregående skole	7 min	2.5 km
880 elever, 30 klasser		
Arendal vgs - Mølleheia	8 min	

### Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Ar...	8 min
AS Assuransegården - Privat par...	15 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

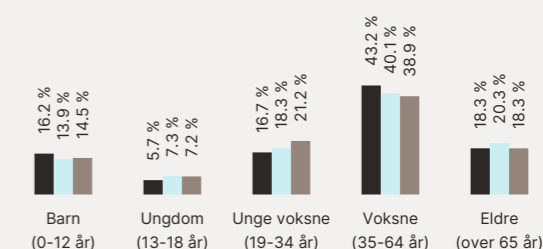


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	865	437
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Strømmen oppvekstsenter (1-6 år)	3 min	0.2 km
66 barn		
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
9 barn		
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	19 min	1.6 km
64 barn		

### Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min
Rema 1000 Maxis	9 min

## Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

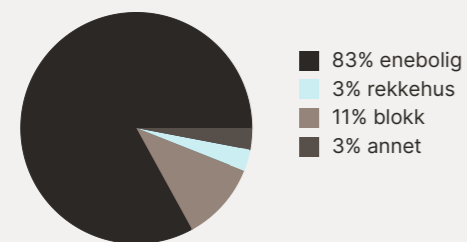
Støynivået  
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 85/100

## Sport

- Strømmen skole 4 min ⚡  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km
- Ormvika - gymnastikksal 10 min ⚡  
Aktivitetshall 0.9 km
- Arendal Sport og Fitnesssenter 22 min ⚡
- Medvind Trening 22 min ⚡

## Boligmasse



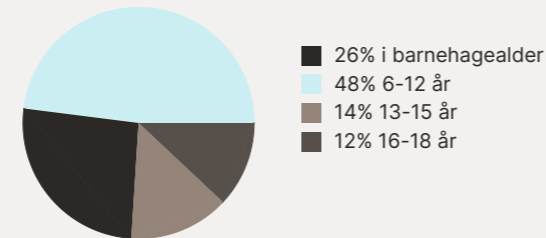
«Hyggelige naboer, lite trafikk, barn som leker, kort avstand til skole, barnehage, kjøpesenter og tursti. Koselig atmosfære =)»

Sitat fra en lokalkjent

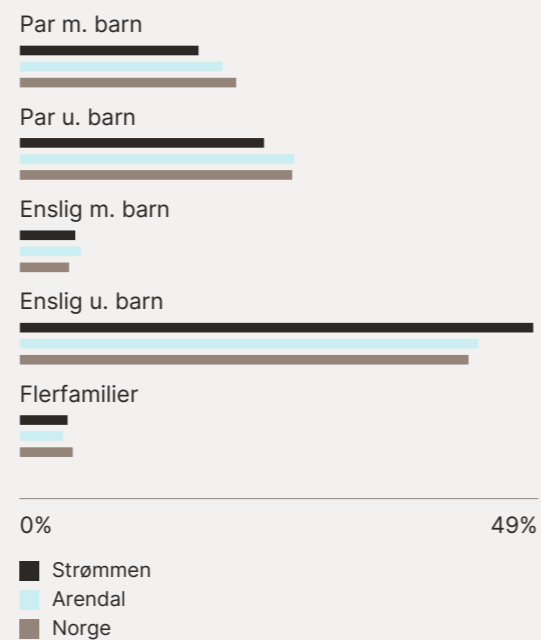
## Varer/Tjenester

- Maxis Senter 8 min ⚡
- Vitusapotek Maxis 8 min ⚡

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

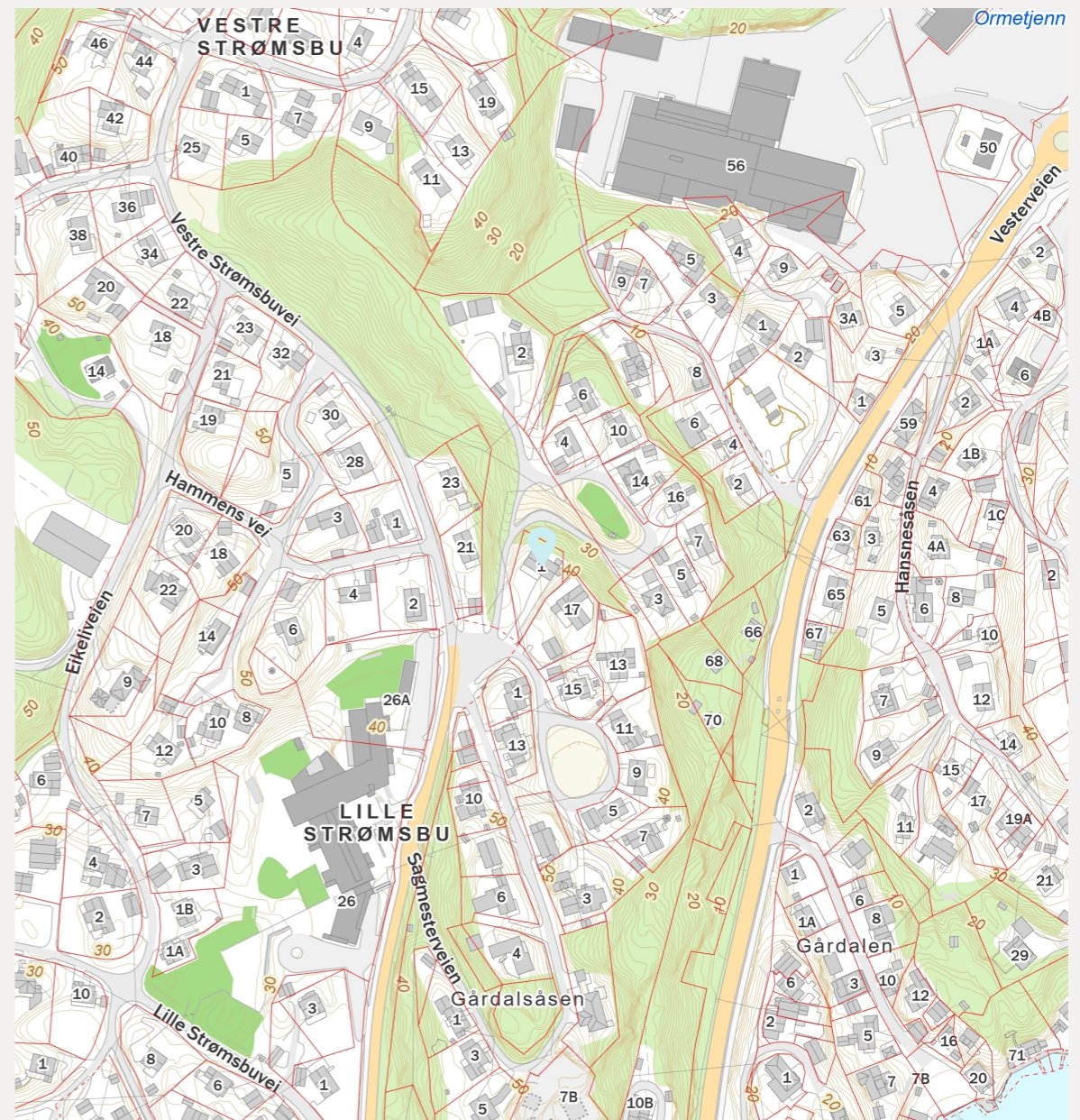
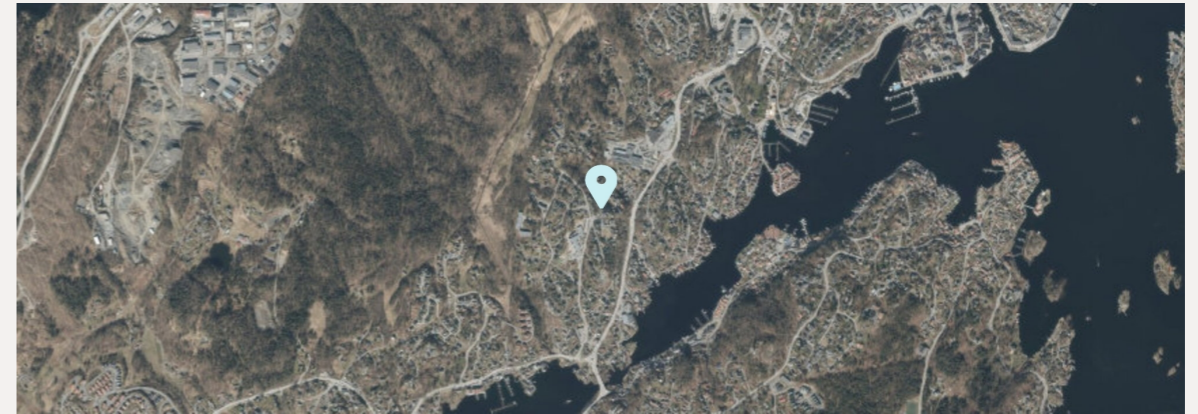


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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

## Skomakerveien 1

Nabolaget Strømmen - vurdert av 24 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

### Offentlig transport

🚶 Gårdalen	6 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer 0.5 km	
🚶 Arendal stasjon	9 min 🚶
Linje R50 3.3 km	
🚶 Kristiansand Kjevik	50 min 🚶

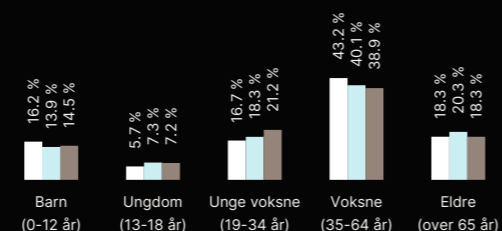
### Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	2 min 🚶
137 elever, 8 klasser 0.1 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	24 min 🚶
528 elever, 31 klasser 1.9 km	
Arendal International School (Ais) (1-1...	6 min 🚶
211 elever, 10 klasser 2.7 km	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
187 elever, 15 klasser 2.6 km	
Arendal videregående skole	7 min 🚶
880 elever, 30 klasser 2.5 km	
Arendal vgs - Mølleheia	8 min 🚶

### Ladepunkt for el-bil

🚶 Barnevern og Forebyggende - Ar...	8 min 🚶
🚶 AS Assuransegården - Privat par...	15 min 🚶

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømmen	865	437
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Strømmen oppvekstsenter (1-6 år)	3 min 🚶
66 barn 0.2 km	
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
9 barn 0.4 km	
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	19 min 🚶
64 barn 1.6 km	

### Dagligvare

Coop Extra Maxis	8 min 🚶
Rema 1000 Maxis	9 min 🚶



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

### har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE 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

Bud mottatt:     /     -     kl: .....

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold     Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDESKRIFT: .....

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

