

Gamle Bievei 7

innhold

04

Velkommen til Gamle Bievei 7

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

30

Plantegning

33

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gamle Bievei 7

Velkommen til Gamle Bievei 3!

Boligen ligger høyt og fint i feltet med flott utsikt og gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Her bor du i et rolig, etablert og barnevennlig område på Klodeborg, med sentral beliggenhet mellom Bjorbekk og Strømmen.

Eiendommen er oppgradert og påkostet de senere årene, og byr på gode oppholdsarealer både inne og ute. Fra boligen er det kort vei til Arendal sentrum, Strømmen skole, barnehage på Nidelvåsen, Bjorbekk bydelssenter og flotte tur- og friområder i Bieskogen.

Gamle Bievei 7

Prisantydning	3 500 000
Omkostninger	88 590
Bruksareal	165,0 m ²
BRA-I	165,0 m ²
TBA	80,0
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	857 m ²
Byggeår	1961



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

1 etasje: Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, bad, 2 soverom, mellomgang, trapperom til kjeller, stue.
Kjeller: Innredet rom, bod/gang arealer.

BRA 165,0 m²

BRA-I 165,0 m²

TBA 80,0 m²





Velkommen til Gamle Bievei 7! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Solrik hage med gode muligheter for lek og avslapning.



Oversiktsbilde av boligen.





Romslig veranda som forlenger boligens oppholdsareal utendørs.





Solrik veranda med god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster.



Veranda med flott utsikt og gode solforhold hele dagen.



Overbygd veranda hjørne som gir en lun og hyggelig atmosfære.



Lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass.



Varmepumpe og vedovn i stuen gir gode oppvarmingsmuligheter og ekstra hygge på kjølige dager.





Åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og luftig romfølelse.



Kjøkkenet med god skap- og skuff plass samt gode arbeidsflater. Integreerte hvitevarer.





Hagestue med skyvedør og direkte utgang til terrasse – fin overgang mellom inne og ute.



Allsidig rom som kan innredes som kontor, lese krok eller ekstra oppholdsareal.



Hyggelig hagestue med gode bruksmuligheter - fint for både hverdag og sosiale sammenkomster.



Hovedsoverom - soverom 1. Med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.



Stort innebygd garderobeskap og gode lysforhold.



Soverom 2 - lyst og trivelig soverom med plass til seng og øvrig møblement.



Lyst og flislagt bad fra 2022 med veggheingt toalett- og servant innredning og dusj.



Flott design med dobbel dusj.



Varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.



Bad med toalett, vegghengt baderomsvask og dusj garnityr.



Praktisk inngang og gang i kjeller med god plass til oppbevaring og enkel adkomst til øvrige rom.



Romslig og praktisk kjellerstue med mange bruksmuligheter.



Innbydende kjellergang med garderobeskap, tilgang til oppholdsrom og bod, og rom for møblering.



Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er ca. 3,6 km. vest for Arendal sentrum. Det er ca. 1,5 km til Strømmen skole for klassetrinn 1-7 og ca. 3 km. til Asdal skole for klassetrinn 8-10. Ca. 1,7 km. til dagligvarebutikk, legesenter, cafe og frisør på Bjorbekk Bydelscenter. Tilgang til flott turterreng og god bussforbindelse til Arendal sentrum fra Rykeneveien.

Plantegning

& MEGLERHUSET
PARTNERS

larssonfoto.no



1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



U. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 165,0 m²

- BRA-i: 165,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 80,0 m²

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

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

Standard

Velholdt og modernisert enebolig med attraktiv beliggenhet i etablert område. Boligen er opprinnelig oppført i 1961 og er senere oppgradert og modernisert med blant annet nyere kjøkken, bad/vaskerom, overflater og tekniske installasjoner. Eiendommen fremstår som en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler, noe som er naturlig ut fra byggeår.

Boligen har en funksjonell planløsning og gode oppholdsrom. Kjøkkenet er oppgradert i nyere tid (2018/2019) og fremstår moderne med integrerte hvitevarer. Bad/vaskerom ble oppgradert i 2020/2022 med blant annet nye rør, membran og innredning. I tillegg er det installert varmepumpe fra 2024, som bidrar til energieffektiv oppvarming.

Utvendig er det utført flere tiltak, blant annet takteking fra 2016 og utskifting av enkelte vinduer, spesielt i kjeller (2020). Eiendommen har også terrasse med gode solforhold.

Oppussing

Boligen er betydelig oppgradert de senere årene og fremstår som godt vedlikeholdt med flere viktige forbedringer:

- Tak skiftet i 2016
- Nesten alle vinduer er skiftet, inkludert nye vinduer i kjeller (2020)
- Kjøkken og stue pusset opp i 2018 med åpen løsning
- Nytt bad etablert i 2020
- Nytt elektrisk anlegg i store deler av overetasjen samt nytt sikringskap

- Oppgradering av kjeller med maling, nye vinduer og ny ytterdør
- Delvis ny kledning
- Tidligere terrasse er bygget inn til utestue
- Nedgravde rør fra takrenner med fall bort fra boligen (dreneringstiltak)
- Bærevegg mellom stue og kjøkken er fjernet og erstattet med tredrager

Oppgraderingene gir boligen en god kombinasjon av moderne løsninger og eldre bygningsmasse.

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

Parkering på egen tomt.

Selgers egenerklærings skjema

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

Våtrom

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble laget nytt bad, nye rør, ny varmt vannstank og membran på nytt bad. Det ble også koblet opp spotter i tak. Eneste som er gjort på nytt bad av ufaglært er flislegging.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Flow Bredesen, malermester gundersen As og Nedig.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget: Det kom litt fukt inn fra gammel pipehatt i januar 2023. Det ble tatt tak i med en gang og byttet til ny pipehatt. Har dokumentasjon på dette.

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 2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Alle vinduene i kjelleren ble byttet til nye.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall 2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det har blitt tatt ned vegg mellom stue og kjøkken, og satt opp drager. Det er lagt nytt gulv, elektrisk og nytt kjøkken.

4.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.3.2 Årstall 2019

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Stue er blitt etterisolert når den ble pusset opp. Det er bygd en utestue som tidligere var en terrasse med tak over. der ble det bygd opp til høyde med inngangsdør, isolert gulv med 30cm isolasjon, kledd igjen og satt inn dobbel terrasse dør.

Kjeller

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

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

8.1.2 Årstall 2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det ble gravd ned på fremsiden av huset helt ned til grunnmur lagd knastepapp og fylt til med grus. Det ble også lagt rør til nedløp med fall i plenen.

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: det er lagt nytt elektrisk i stue og kjøkken, og nytt sikringskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Caverion

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.2.2 Årstall 2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:

Elektriker har lagt strøm til nytt bad, spotter og varmtvannsbreder i kjeller.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Nedig

10.2.6 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 faglærte: Det er lagt nye rør til nytt bad og rør i rør system.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Flow Bredesen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

13.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.2.2 Årstall 2018

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: La opp rør til nytt kjøkken.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Per Aanonsen

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Ventilasjon og oppvarming

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall 2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny varmepumpe i 2024, service på den er utført i 2026.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Terjesen elektronikk AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Det er en sprekke i grunnmuren ved det ene vinduet i kjelleren, det er synlig og ikke gjort noe med. Fikset litt kosmetisk med en heydi sparkel innenfra og malt.

Planer og godkjenninger

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

Beskriv nærmere hvilke forhold: Gilje As har kjøpt tomter rundt huset mitt. De holder på å bygge ett hus pr. dags dato, men kan godt være de skal selge noe mer. De har planer om å planere en tomt og legge for salg, men dette har jeg bare fått vite av de, men ikke fått nabovarsel på.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 18 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det meste er nyere, men stedvis noe eldre vannbord og vindski. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Normalt oppsyn og

vedlikehold.

Veggkonstruksjon:
Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Ytterligere vurdering og bytte enkelte dårlige bord. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftinger ihht behov deretter. Stedvis noe påbegynnende dårlig treverk.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Hovedsaklig lufting ned mot gesims, men noe kondensmerker observert. Det er bygget med restematerialer med litt forskalingsbetong eller liknende på, mer utseendemessig betydning. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vinduer:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Varierende årgang. Oppe er det enkelte nyere vinduer, men også vinduer som er stemplet 1987, samt enkelte uten synlig datostempel. Nede er vinduer fra 2020. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Oppsyn/videre bytte eldre vinduer på sikt.

Dører:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sprekk i glass på skyvedør. Noe alder/værslitasje skyvedør. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Bytte glass skyvedør. Normalt oppsyn/vedlikehold. Sprekk i glass. Eldre dør med vippe åpne funksjon. Noe alder/værslitasje. Ny dør nede.

Pipe og lsted:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Oppsyn utfra alder.

Rom under terreng:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning bakside og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Det ble utført hulltaking ved kjellertrapp med noe forhøyet utslag på fuktmåling. Ikke kritisk men nok til at skal følges med på og kan medføre vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Generelt godt oppsyn,

vedlikehold kan ikke utelukkes.

Krypkjeller:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Jevnlig oppsyn minst en gang i året.

Bad/Vaskerom 1.etasje

Overflater gulv:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er for lite fall i dusjsone. Fungerer med litt oppsyn, etablert en liten gummlist. Utenfor dusjsone er det også lite fall, og det skal da være kompensereende løsning med oppkant membran ved dørsvill 15mm. Er lite oppkant ved dør. '

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke synlig drengs-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Man kan for ordens skyld lage drengsspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sistenekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fungerer med avviket.

Bad 1. etasje

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Mangler. Risiko for fukt i nedre del av plater. Vindu dusjsone med trelister, ikke optimalt. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Oppsyn ved bruk. Om det kke skal renoveres så anbefales dusjkabinett.

Overflater gulv:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen dusjforheng slik at vannsprut utenfor dusj vil forekomme. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Anbefales dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vurdere modernisering.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Det er avvik: NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Vifte anbefales.

Stue/Kjøkken

Avtrekk:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Viftekanal ledes opp til loft men ikke videre. Kan med fordel ledes videre så man får vanddamp mm ut av boligen. Ikke isolert kanal slik at kondensfukt kan forekomme. Bryter på viften mangler selve hjulet, så man må ta på med styrepinne. Fungerer, men litt knotete bare. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Undersøke om mulig å få tak i bryterknapp. Viftekanal bør kobles til/ledes ut og isoleres.

Vannledninger:

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak : Andre tiltak: Videre modernisering eldre deler ved behov eller ved renovering.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak : Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen synlig drenering bakside. Mangler topplst.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik: Det er avvik: Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1961 med tradisjonell byggemåte. Grunnmur i mur/betongkonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig trekledning. Takkonstruksjon i tre med saltak, tekket med betongtakstein (fornyhet i 2016 ifølge eier).

Vinduer i tre med både koblet glass og isolerglass, av varierende alder. Etasjeskillere i trekonstruksjon. Boligen har krypkjeller, som er en byggemetode med behov for jevnlig oppfølging.

Innvendig er det generelt oppgraderte overflater, med bad/vaskerom modernisert i senere tid og kjøkken fra 2018/2019.

Tekniske installasjoner består av blant annet vannrør i kobber og rør-i-rør-system til nyere bad, avløpsrør i plast og støpejern, samt varmpumpe installert i 2024.

Tomt

Denne tomten er eiet. 857,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 10.01.1979.

Det er oppført veranda på eiendommen uten at tiltaket er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjelleretasjen er delvis innredet uten godkjenning, og arealet tilfredsstillende ikke kravene til varig oppholdsrom etter gjeldende regelverk. Videre er tidligere overbygget veranda, i henhold til opprinnelige tegninger, ombygget til hagestue uten godkjenning.

Kjøper overtar fullt ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold, herunder eventuelle krav om søknad, godkjenning, bruksendring, retting, tilbakeføring eller pålegg fra offentlige myndigheter.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, peis og varmekabler på bad.

Energikarakter: E - 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)

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 608 490,- 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. 24 715,- for 2026.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter.

Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Eiendomsskatt

5320,00

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. 668 931,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 675 722,00.

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 Tryg Forsikring med polisnr. NUF-39.

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse.

Se vedlagt vedlegg i salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via privat vei og er tilknyttet etablert veilag. Det er vedtatt en engangs betaling samt planlagt oppgradering/asfaltering av veien, noe som kan medføre kostnader for ny eier. Kostnader til drift og vedlikehold fordeles i henhold til gjeldende vedtekter og andeler.

Protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

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

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

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklærings skjema 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 budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

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

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

utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Inger Lill Evensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gamle Bievei 7. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 434, bnr. 82 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260155.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 19 900,00

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.

Salgsoppgaven er oppdatert 28.04.2026

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

📍 Gamle Bievei 7, 4825 ARENDAL

📖 ARENDAL kommune

gnr. 434, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 29.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-5227

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: AD2031

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygnings sakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

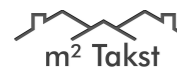
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1961. Modernisert bolig med nyere kjøkken, bad/vaskerom, endel overflater, enkelte vinduer og ytterdører mm.

Boligen fremstår i normal stand utfra alder. Varierende nyere og eldre bygningsdeler. Eldre bygningsdeler og byggeskikk medfører merknader i rapport.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

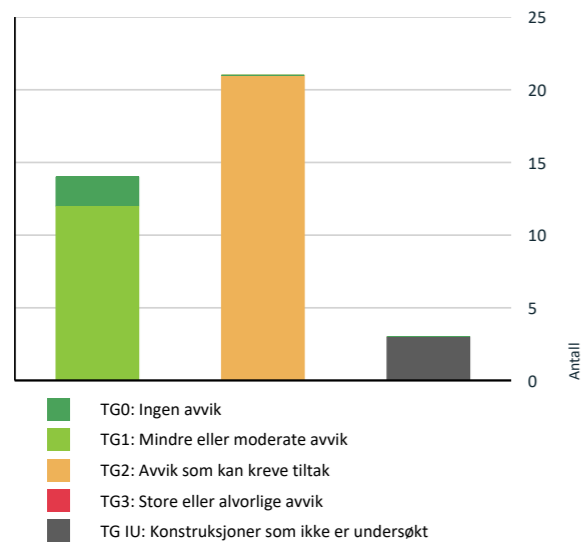
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke innhentet fordi salg gjennomføres privat.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1961

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 2016. Ifølge eier. Om fagmessig utført så skall det holde mange år.

Tekking av undertak er ukjent. Ikke tilgang for kontroll utv og ikke synlig innvendig loft.

Yttertekkning av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av knekte stein må forventes.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått. 2016 og 2023 ifølge eier. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre og med beslagsløsning.

Stigtrinn feier montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste er nyere, men stedvis noe eldre vannbord og vindski.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold.



Eldre fuktskjolder loft.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er varierende årgang. Stedvis nyere med museband/lufting etc, og stedvis eldre kledning med noe påbegynnende dårlig treverk.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere vurdering og bytte enkelte dårlige bord. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftinger ihht behov deretter.



Stedvis noe påbegynnende dårlig treverk.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon med saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedsaklig lufting ned mot gesims, men noe kondensmerker observert. Det er bygget med restematerialer med litt forskalingsbetong eller liknende på, mer utseendemessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass og isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende årgang. Oppe er det enkelte nyere vinduer, men også vinduer som er stemplet 1987, samt enkelte uten synlig datostempel. Nede er vinduer fra 2020.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/videre bytte eldre vinduer på sikt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør stue2, tredør med isolerglass. Isolerglass fra 1997, men mulig døren kan være eldre. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Noe nyere. Funksjon OK.
- inngangsdør kjeller, nyere 2026, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i glass på skyvedør. Noe alder/værslitasje skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte glass skyvedør. Normalt oppsyn/vedlikehold.



Sprekk i glass.



Eldre dør med vippe åpne funksjon.



Noe alder/værslitasje.



Ny dør nede.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



Enklere plexitak.

Tilstandsrapport



Enklere plexitak.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ny tretrapp ved inngang. Ingen håndløper, les punkt HMS.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks- og aldersslitasje. Mye moderniseringer utført med årene.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglstein og elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende dreneringsløsning bakside og på generelt grunnlag at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det ble utført hulltaking ved kjellertrapp med noe forhøyet utslag på fuktmåling. Ikke kritisk men nok til at skal følges med på og kan medføre vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er en eldre byggeskikk som har stort skadepotensiale pga fukt/kondens, som videre fører til potensiell skadedyr/sopp/fukt/råte skader. Det anbefales generelt å holde under godt jevnlig oppsyn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Videre ble det foretatt fuktmåling i treverk like ved luke, normalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn minst en gang i året.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper en side, les punkt HMS. Noe lav frihøyde.

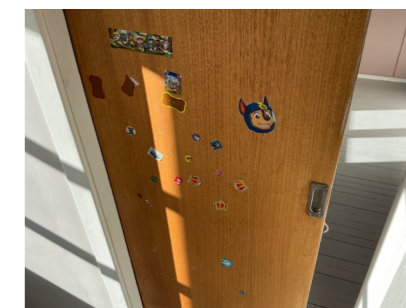


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Dør til kjellertrapp fungerer dårlig, ellers normalt utfra alder.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom renoverert høsten 2020 ifølge eier.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for lite fall i dusjsone. Fungerer med litt oppsyn, etablert en liten gummilist. Utenfor dusjsone er det også lite fall, og det skal da være kompensere løsning med oppkant membran ved dørsvill 15mm. Er lite oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni susternekkasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

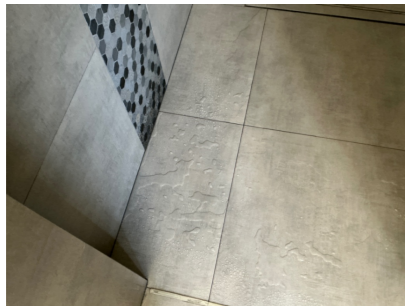
- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert. Sluktype hindrer kontrollmulighet membranløsning. Eier har fremlagt kopi faktura og noe bilder.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghegt wc og dusjgarnityr/x2. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult susterne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger. Ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Mangler. Risiko for fukt i nedre del av plater.

Vindu dusjsone med trelist, ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Om det ikke skal renoveres så anbefales dusjkabinett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er lokalt fall dusjsone. Utenfor dusj ikke fall men oppkant dørsvill og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dusjforheng slik at vannsprut utenfor dusj vil forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsvask, dusjgarnityr og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder modernisering.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte anbefales.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2018/2019 ifølge eier. Laminatgulv. Innredningen har trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandeblender liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viftekanal ledes opp til loft men ikke videre. Kan med fordel ledes videre så man får vanddamp mm ut av boligen. Ikke isolert kanal slik at kondensfukt kan forekomme.

Bryter på viften mangler selve hjulet, så man må ta på styrepinne. Fungerer, men litt knotete bare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke om mulig å få tak i bryterknapp. Viftekanal bør kobles til/ledes ut og isoleres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber til kjøkken og eldre bad. Nyere rør i rør til nytt bad, med OK drenering. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre modernisering eldre deler ved behov eller ved renovering.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2024 ifølge eier. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service utført vinteren 26 ifølge eier.



TG IU Varmekabler

Beskrivelse

Nytt bad. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og fra 2020. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i trapperom til kjeller.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byttet endel nye ledninger/stikk ved renovering. Byttet til automatsikringer.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

Det mangler dokumentasjon/historikk. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger mot bakside. Mot front er det, men mangler stedvis topplisert som gir risiko for fukt inn bak mot grunnmur.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fukttoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktspærre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fukttoppsug fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ingen synlig drenering bakside.



Mangler topplist.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Noe kosmetiske forskjeller fordi terreng liknende er senket, men ingen større sprekker eller tegn til åpenbare avvik. Normalt oppsyn.

TG1U Terrengforhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og når ferdigstilt graving nabotomt/gårdsplass og evt vurdere noe tilpasninger.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG1U Oljetank

Beskrivelse

Fjernet ifølge eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Kun håndløper en side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm. Ingen håndløper utv trapp.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

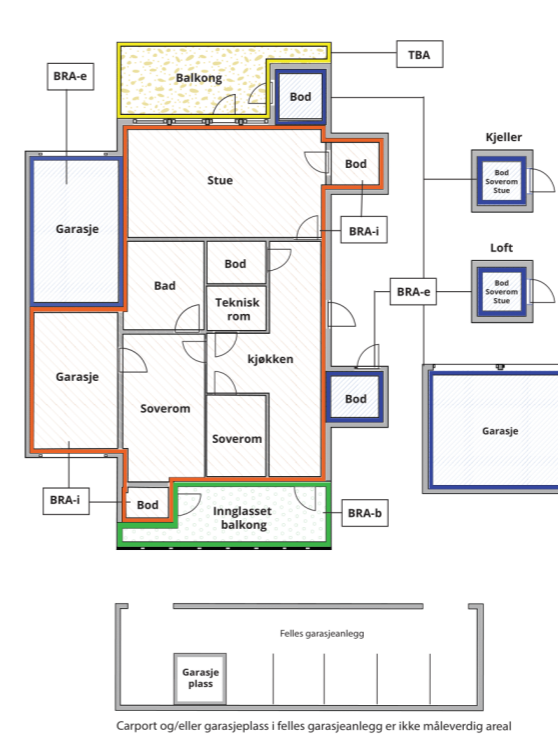
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	56			56	
1 etasje	109			109	80
SUM	165				80
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, bod/gang arealer		
1 etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, vindfang, bad, soverom, soverom 2, mellomgang, trapperom kjeller, stue		

Kommentar

Takhøyde kjeller ca 201-204cm.

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

Vinkler, og dleer av kjeller ikke måleverdig, mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke innhentet fordi salg gjennomføres privat.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ikke store nok rømningsvinduer fra innredet rom kjeller.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	125	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Inger Lill Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	434	82		0	857 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Bievei 7

Hjemmelshaver

Evensen Inger Lill

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon Ny versjon Kommentar

1 31.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggear.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.



Egenerklæring

Gamle Bievei 7, 4825 ARENDAL

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Bievei 7	Gamle Bievei 7	

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?

kjøpte huset 1/10/2018

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.

Jeg har bodd i huset fra 2018 til 2022, så har jeg leid ut fra 1/10 2022 til og med 31/12/2025. Fom 1/1/2026 til pr dags dato har det stått tomt.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Evensen, Inger Lill

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble laget nytt bad, nye rør, ny varmt vannstank og membran på nytt bad. Det ble også koblet opp spotter i tak. Eneste som er gjort på nytt bad av ufaglært er flislegging.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flow Bredeesen, malermester gundersen As og Nedig.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det kom litt fukt inn fra gammel pipehatt i januar 2023. Det ble tatt tak i med en gang og byttet til ny pipehatt. Har dokumentasjon på dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er tidligere eiere som har gjort, men ble opplyst om at dette ble gjort av fagfolk. Det er helt nytt tak i 2016

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Tidligere eier

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstill

2018

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det har blitt tatt ned vegg mellom stue og kjøkken, og satt opp drager. Det er lagt nytt gulv, elektrisk og nytt kjøkken.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstill

2019

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Stue er blitt etterisolert når den ble pusset opp. Det er bygd en utestue som tidligere var en terrasse med tak over. der ble det bygd opp til høyde med inngangsdør, isolert gulv med 30cm isolasjon, kledd igjen og satt inn dobbel terrasse dør.

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstill

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble gravd ned på fremsiden av huset helt ned til grunnmur lagd knastepapp og fylt til med grus. Det ble også lagt rør til nedløp med fall i plenen.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

det er lagt nytt elektrisk i stue og kjøkken, og nytt sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Caverion

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstill

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektriker har lagt strøm til nytt bad, spotter og varmtvannsbreder i kjeller.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nedig

10.2.6 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 **Arstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det er lagt nye rør til nytt bad og rør i rør system.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Flow Bredeesen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Arstall**

2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

La opp rør til nytt kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per Aanonsen

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Arstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ny varmpumpe i 2024, service på den er utført i 2026.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terjesen elektronikk AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en sprekk i grunnmuren ved det ene vinduet i kjelleren, det er synlig og ikke gjort noe med. Fikset litt kosmetisk med en heydi sparkel innenfra og malt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Gilje As har kjøpt tomter rundt huset mitt. De holder på å bygge ett hus pr. dags dato, men kan godt være de skal selge noe mer. De har planer om å planere en tomt og legge for salg, men dette har jeg bare fått vite av de, men ikke fått nabovarsel på.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64940383



Adresse Gamle Bievei 7, 4825 ARENDAL	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279307
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167014739
Gårdsnummer 434	Bruksnummer 82
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 165,0 m²	Oppvarmet bruksareal 109,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

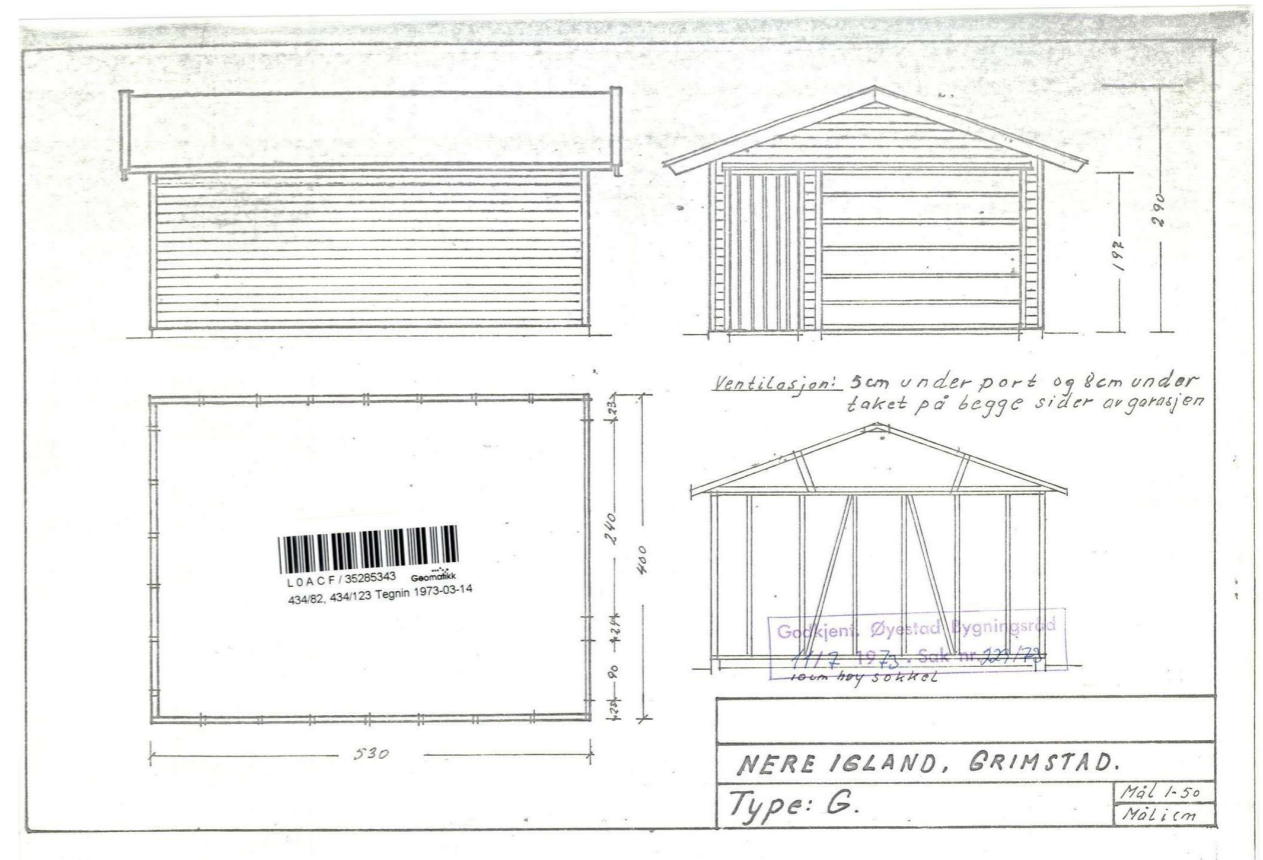
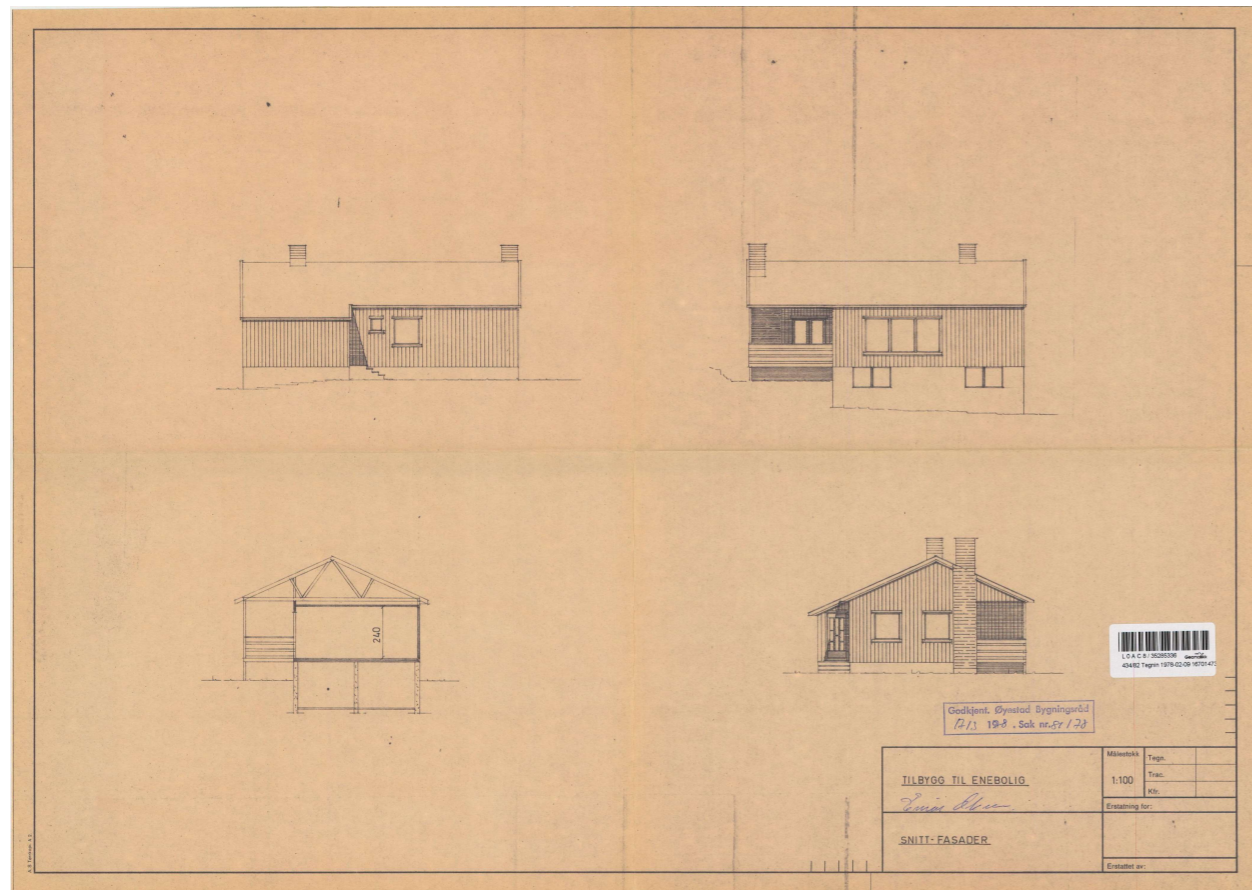
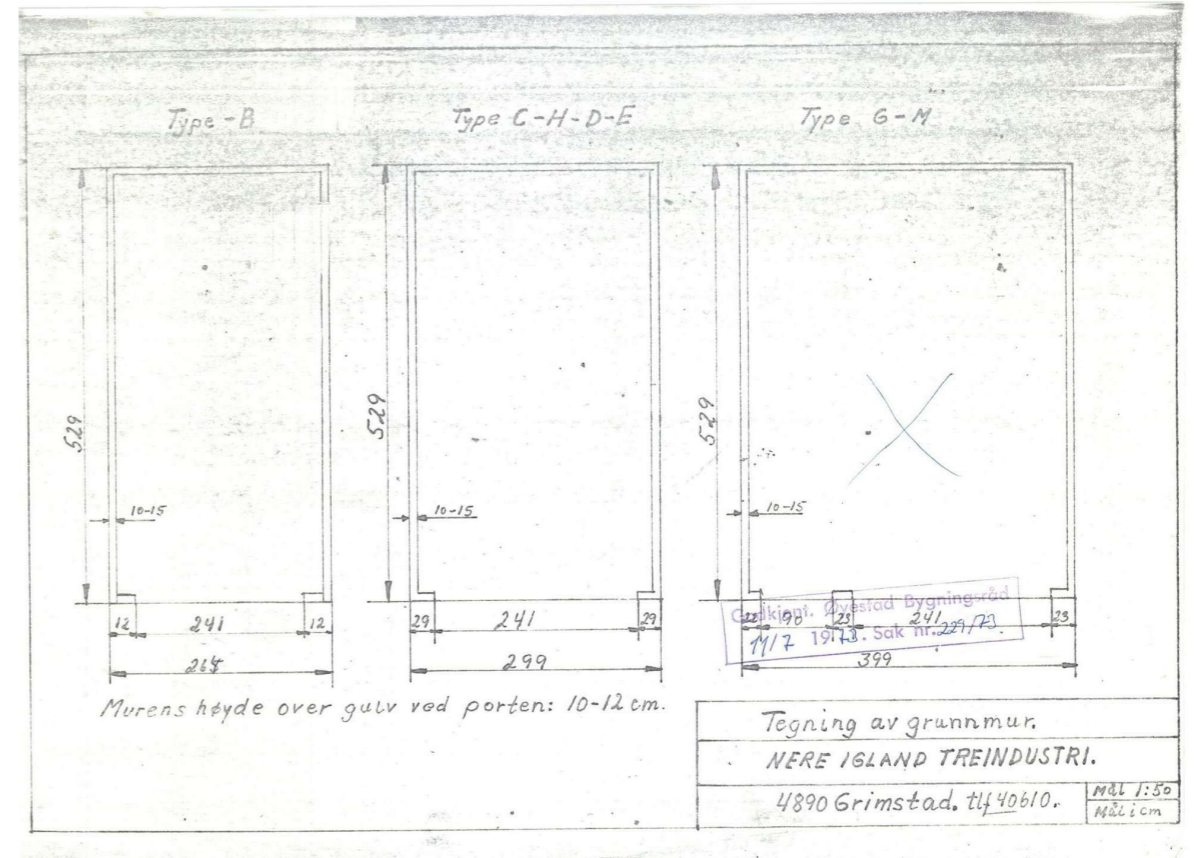
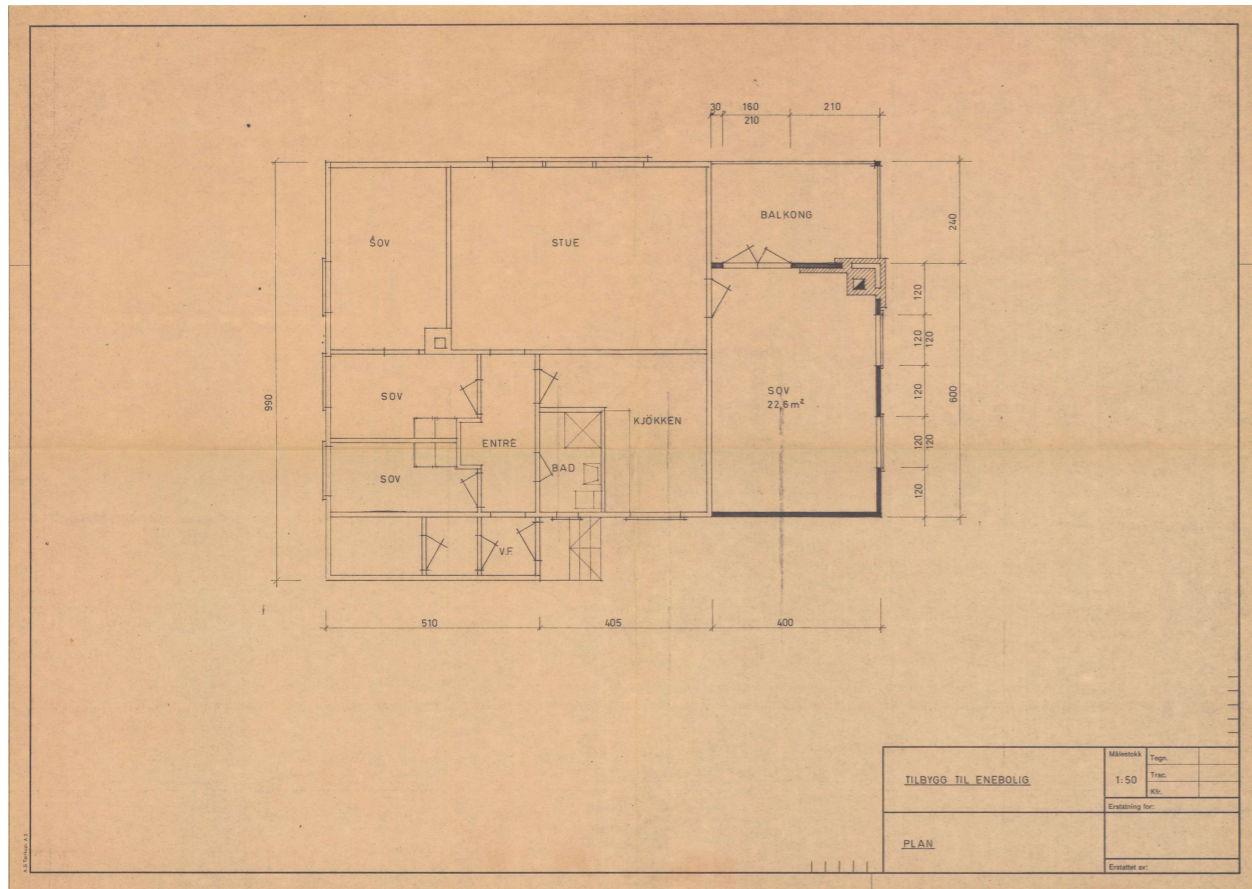
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

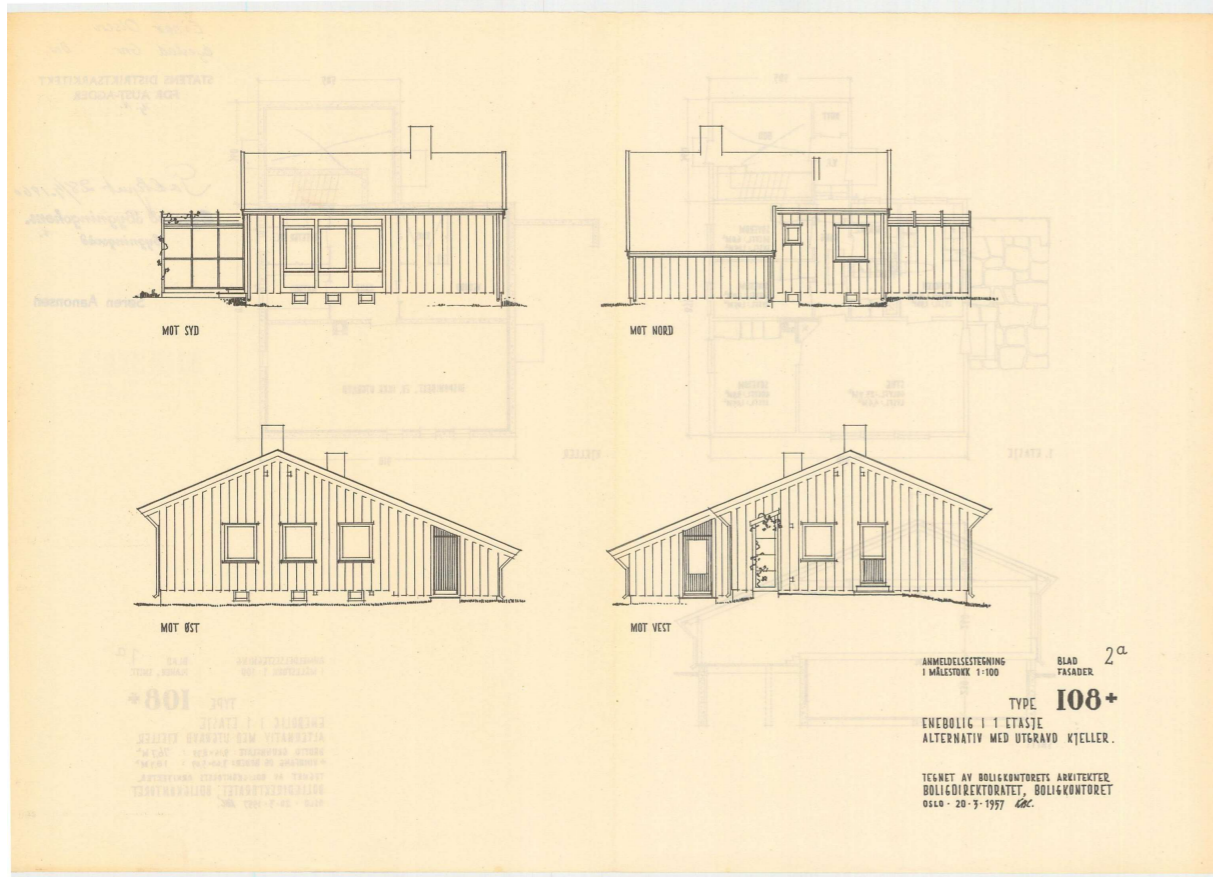
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
258,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 246,51 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 870 kWh
---	---





ANMELDSELSTEKNIING
I MÅLSTOKK 1:100

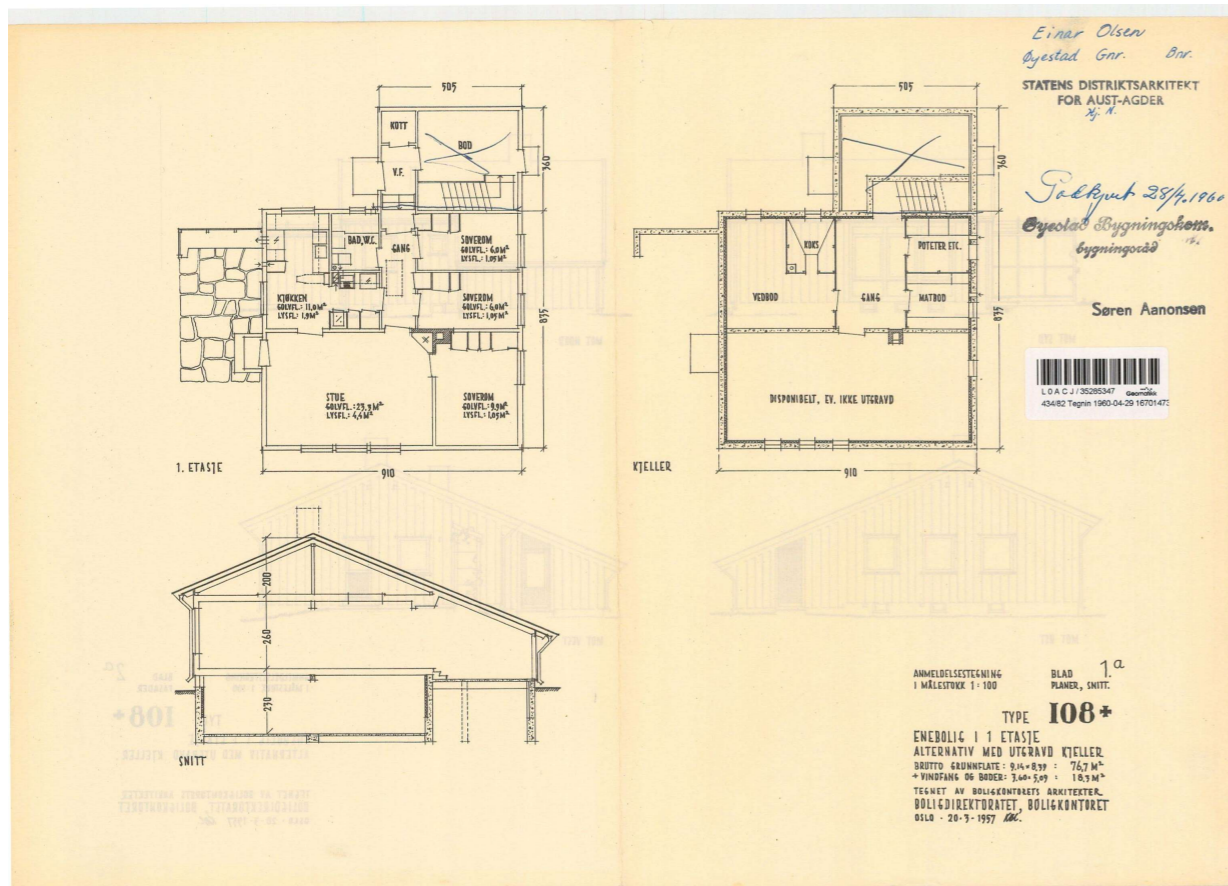
BLAD
FASADER

2^a

TYPE **108+**

ENERBOLIG I 1 ETASJE
ALTERNATIV MED UTGRAVD KJELLER.

TEGNET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLLIGDIREKTORATET, BOLLIGKONTORET
OSLO - 20. 3. 1957 *dk.*



Einar Olsen
Øyestad Gnr. Bnr.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER
1/2 A.

Tal Bukt 28/4.1960
Øyestad Bygningsskema
Bygningsskema

Søren Aanonsen

L O A C B / 35285347
434/82 Ferdig 1978-02-09 16701473

ANMELDSELSTEKNIING
I MÅLSTOKK 1:100

BLAD
PLANS, SNITT

1^a

TYPE **108+**

ENERBOLIG I 1 ETASJE
ALTERNATIV MED UTGRAVD KJELLER

BRUTTO GRUNNFELATE: 9,14 x 8,39 = 76,7 M²
+ VINDPANS OG BODER: 3,40 x 5,09 = 18,7 M²

TEGNET AV BOLLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLLIGDIREKTORATET, BOLLIGKONTORET
OSLO - 20. 3. 1957 *dk.*



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Klodeborg		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 34/82	
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art boligbygg	Dato for søknad 3.2-78	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 17.2-78
Byggherre Einar Olsen,		Adresse Klodeborg, Øyestad.	
Anmelder Einar Olsen,		Tlf. "	
Ansvarshavende Tore Johnsen,		Adresse 4883 Bjorbekk.	
		Tlf. "	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Nr. 2129 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Sted og dato
Bjorbekk, 10.1-1979.

Stempel
**A.E.Tengs.
komm.ing.**

Underskrift
Pert Furutheim
ing.

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøymyndighet HT SL

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 4203 - ARENDAL Utskriftsdato/klokkeslett: 15.04.2026 kl. 08:04
 Gårdsnummer: 434 Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal
 Bruksnummer: 82

15.04.2026 08:04

Side 1 av 7

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: ÅSEBO
 Etableringsdato: 15.08.1960
 Skyld: 0,02
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 434 / 82

Areal Kommentar

857 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300195	EVENSEN INGER LILL	H0102	Grømbukta 6 4876 GRIMSTAD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		300195	EVENSEN INGER LILL	H0102	Grømbukta 6 4876 GRIMSTAD	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478271	484210		857 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenhets er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020			smatmynd 01.01.2020
				4203 - 434/82			Omnummerert til:		4203 - 434/82			
				0906 - 434/82			Omnummerert fra:		0906 - 434/82			

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

Omnummerert til:

Omnummerert fra:

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

15.04.2026 08:04

Side 2 av 7

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Omnummerert til:	Omnummerert fra:	Signatur
	07.01.1992	Var 920 - 34/82/0/0	15.08.1960	0906 - 434/82	0920 - 34/82	smatmynd
Omnummerering v/kommuneendring			PE/64	Omnummerert fra:		
Omnummerering				0920 - 34/82		

Skylddeling
Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 34/24	-780
Mottaker	0920 - 34/82	780

Adresser	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordsyst. Nord	Øst	
Vegadresse	Gamle Bievei	43500	7		Nei
		EUREF89 UTM Sone 32	6478281	484210	
				Grunnkrets: 4203 Bie	
				Stemmekrets: 9 Asdal	
				Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
				Postnr.område: 4825 ARENDAL	
				Tettsted: 3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 014 739	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	2	Rammeinstallatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6478281 Øst: 484210	Bruksareal totalt:	150	AVløpp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Bruttoareal totalt:	0	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	100	0	100	0	0	0

15.04.2026 08:04

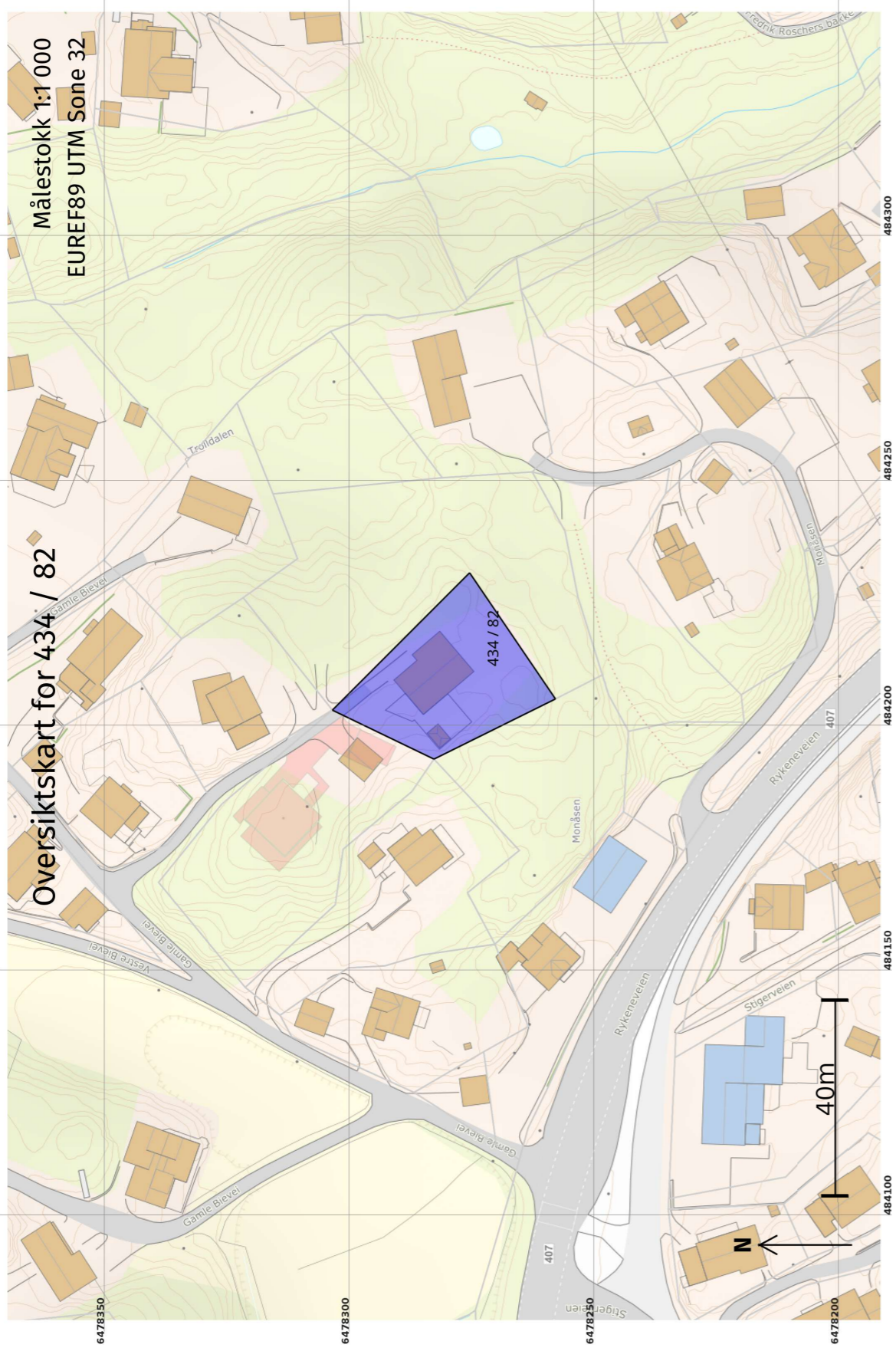
Side 3 av 7

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	Bolig	150	0	0	0	0	434/82

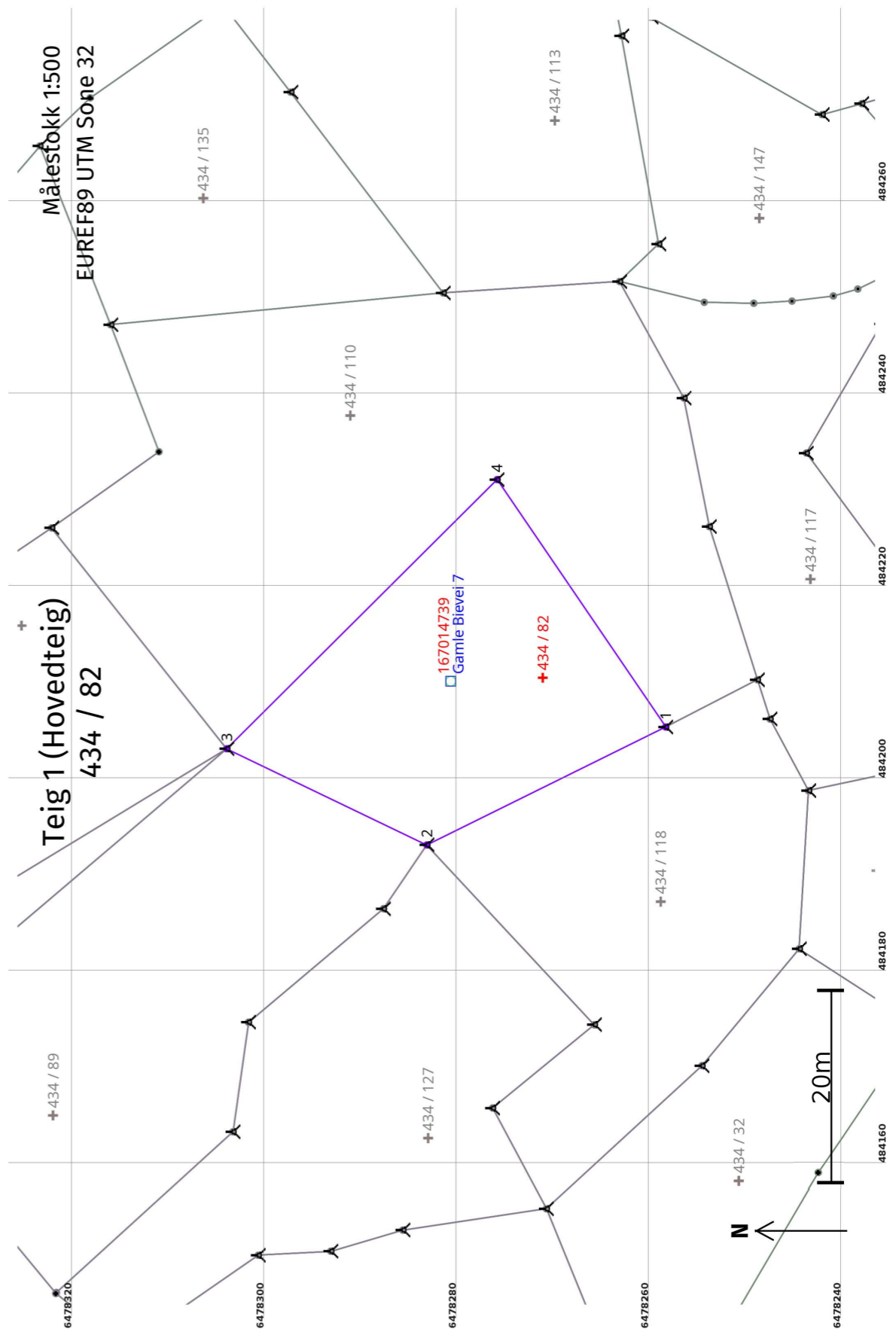
15.04.2026 08:04

Side 4 av 7



15.04.2026 08:04

Side 5 av 7



15.04.2026 08:04

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 857 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6478271

Øst: 484210

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478258,66	484205,26		Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36
2	6478283,48	484193,01	27,68	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36
3	6478304,26	484203,00	23,06	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36
4	6478276,17	484230,96	39,63	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36
			31,10	Bolt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	36

15.04.2026 08:04

Side 7 av 7


ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	434	Bnr.:	82	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Gamle Bievei 7, 4825 Arendal					Dato:	13.04.2026 lgu

Kommuneplan:**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023- 2033****Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert**Planer under arbeid:** NEI JA**Merknader:**

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

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

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

Side 1 av 3

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/UA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

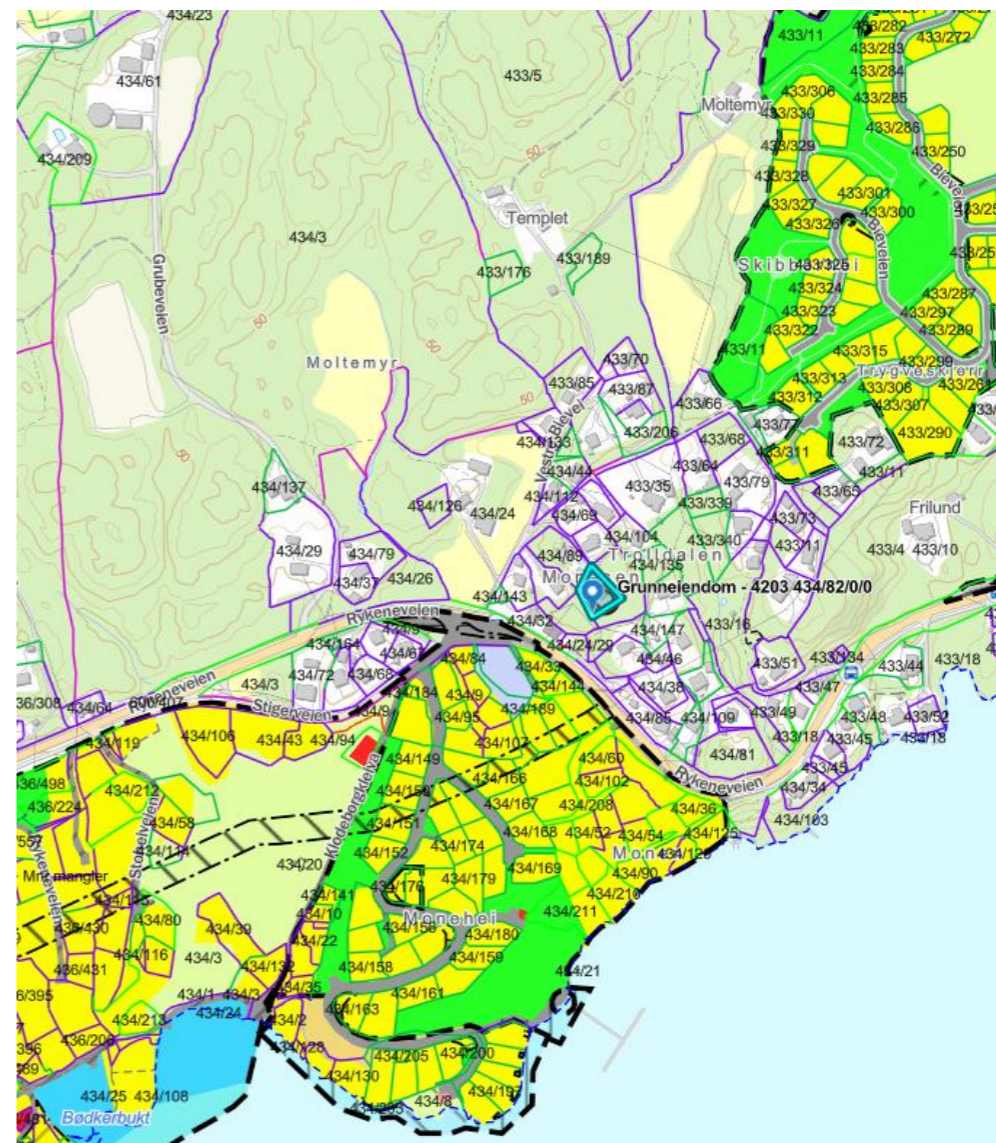
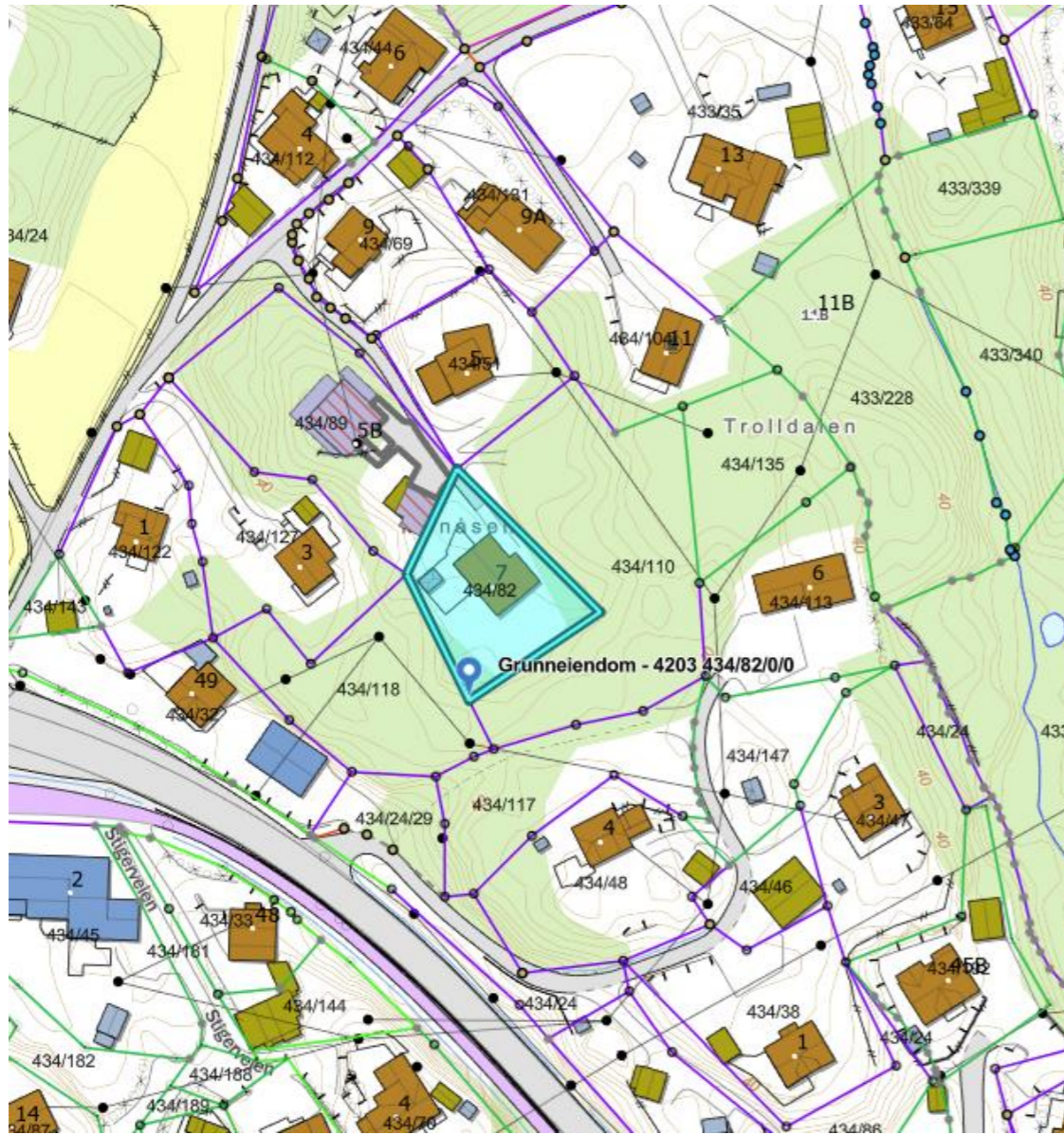








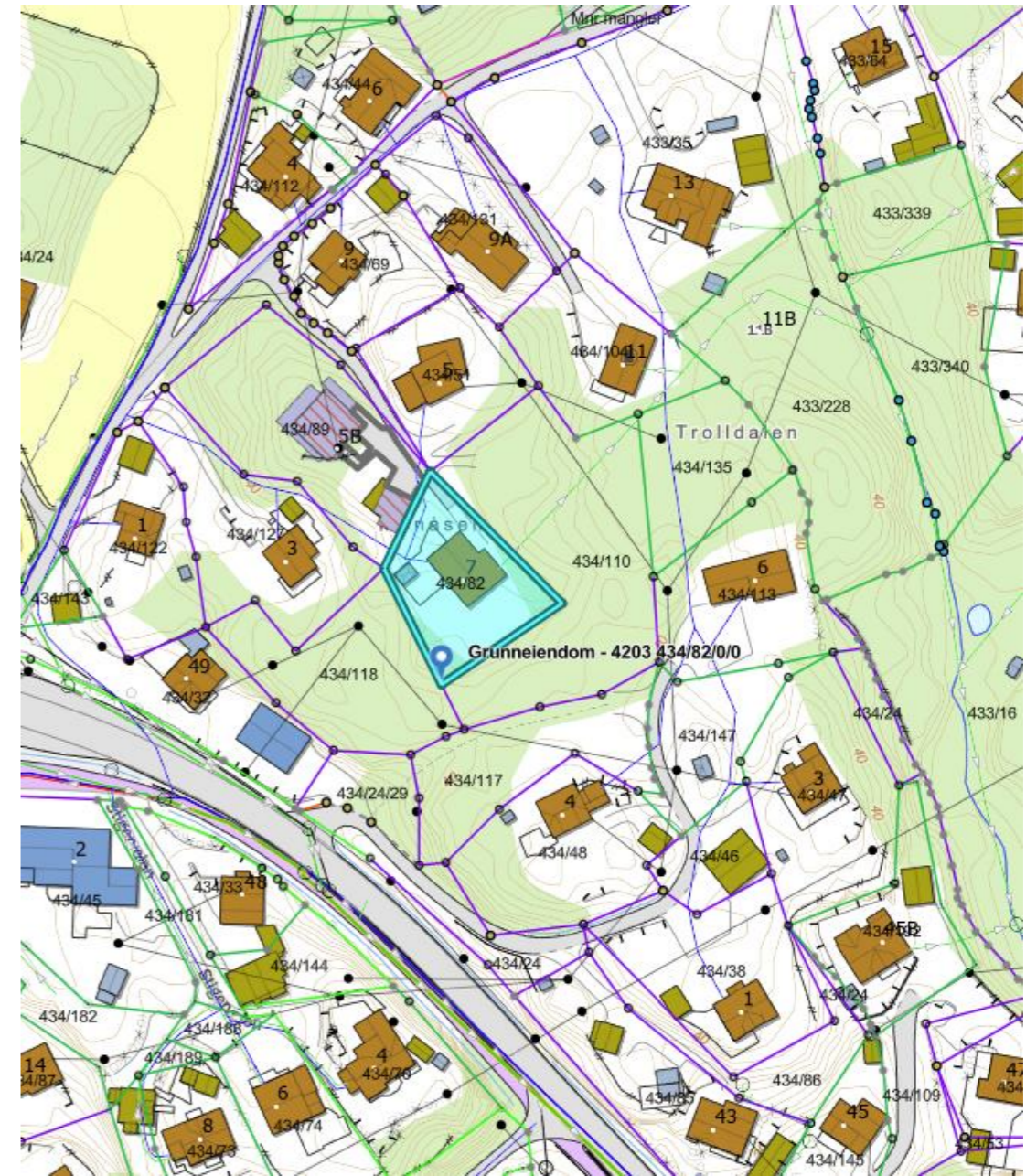
Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	
	 Nøyaktig	
	 Middels nøyaktig	
	 Mindre nøyaktig	
	 Mindre - lite nøyaktig	
 Unøyaktig		






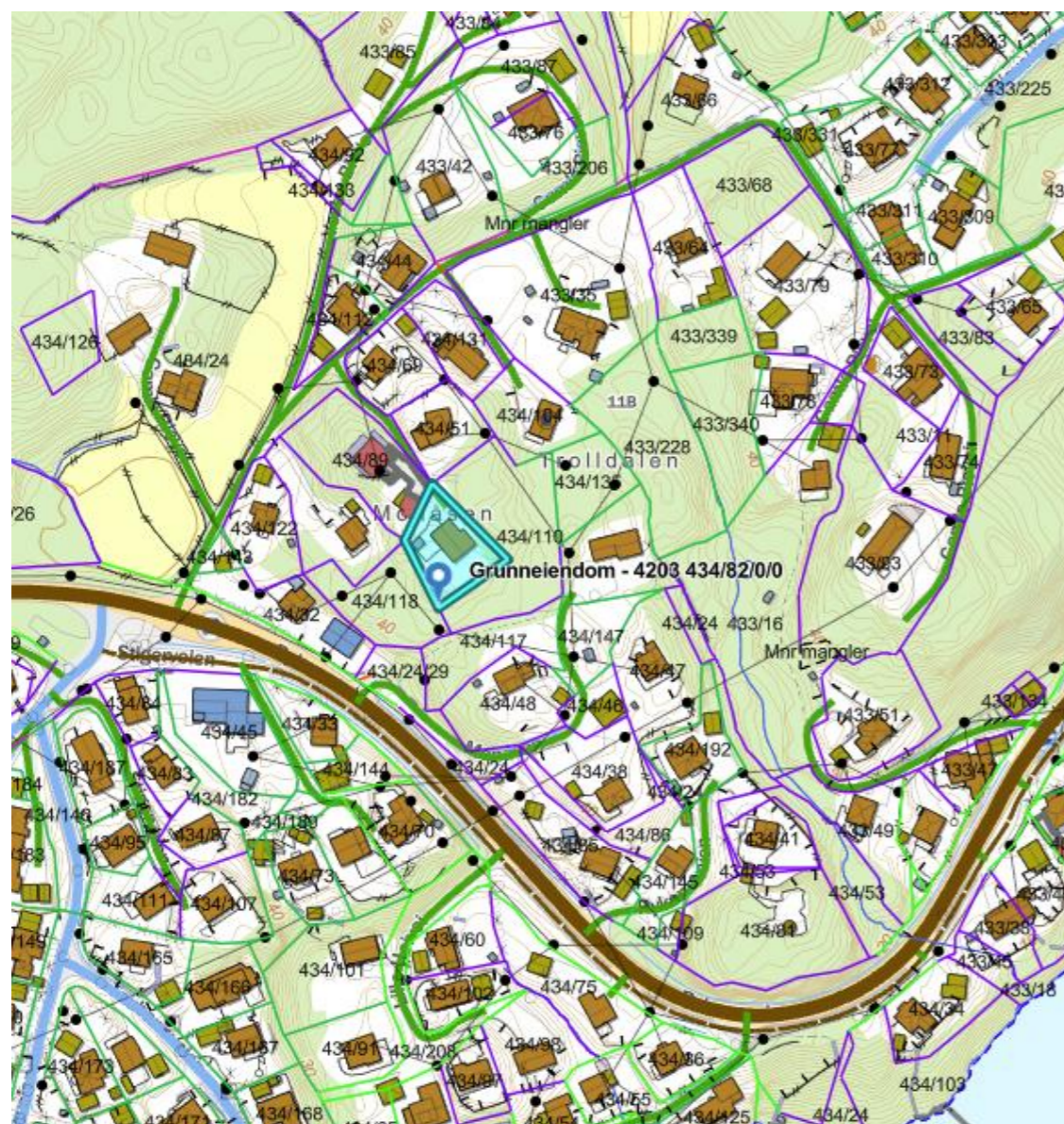
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	 Vannledning	
	 Avløp fellesledning	
	 Avløp spillvannledning	
	 Overvannledning	
	 Kum	



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring	
	<ul style="list-style-type: none">  Privat veg  Privat gang- og sykkelsti/gågate  Kommunal veg  Kommunal gang- og sykkelsti/gågate  Riks/fylkesveg  Fylkets gang- og sykkelsti/gågate  Skogsbilveg  E-18  Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	



Kartet er ikke målestokkholdig

Veilaget Gamle Bievei – Protokoll fra Årsmøte 2026

Tilstede:

Anne Berit Aanonsen
 Olav Svaland
 Anita Eigeland
 Dag Øystein Andersen
 Tonje Johnsen
 Nicolai Fjellheim
 Bjørn Inge Olsen
 Mette-Lill Skarli Veland
 Rune Thorsen
 Christina Rislå
 Knut Alfred Fjellheim
 Katrin Kristiansen Fjellheim
 Olav Svaland
 Steinar Knutsen
 Hans Bernhard Hansen
 Marianne Hansen
 Inger Lill Evensen
 Ole-Jacob Vederhus
 Berit Cathrine Gulbrandsen
 Hans Reppen

Fullmakter:

Rune Thorsen – fullmakt for Malin Helena Frøding
 Bjørn Inge Olsen – fullmakt for Markus Odd Haanes
 Tonje Johnsen – fullmakt for Einar Martin Narvesen
 Anita Eigeland – fullmakt for Viggo Hellum
 Dag Øystein Andersen – fullmakt for Inga Olsen/Hilde Olsen
 Mette-Lill Skarli Veland – fullmakt for Eirik Kristiansen
 Katrin Kristiansen – fullmakt for Tom Freddy Pertold
 Hans Bernhard Hansen – fullmakt for Kristin Lund Eines
 Ole-Jacob Vederhus – fullmakt for Reidun Moe
 Steinar Knutsen – fullmakt for Aasa Sørbukt Knutsen

Ikke tilstede:

Karen Eli Rustung Nesland
 Ally Britt Egeland
 Liv Bente Skancke
 Atle Hindar
 Einar Martin Narvesen
 Viggo Hellum
 Inga Olsen
 Eirik Kristiansen
 Tom Freddy Pertold

Kristin Lund Eines
Reidun Moe
Aasa Sørbukt Knutsen
Margaret Fredli

1. Valg av møteleder, protokollfører og protokollunderskriver

Forslag *Fjellheim m.fl.*:

Ordstyrer: Steinar Knutsen. VEDTATT
Protokollfører: Tonje Johnsen. VEDTATT
Protokollunderskriver: Hans Reppen VEDTATT

25 stemmeberettigede i starten av møtet.

Vedtaksreferanse: § 6.3.

2. Godkjenning av innkalling, fullmakter, sakslisten og registrering av deltakere

Registrering bekreftes. Fullmakter godkjennes. Årsmøtet erklæres vedtaksført.
Vedtaksreferanse: § 6.1 og § 6.3.

Kommentar: Vedtatt/godkjent.

3. Behandle årsmelding og revidert regnskap

Det har vært lite aktivitet i styret i 2024 og 2025 siden veilaget har vært under behandling i jordskifteretten det meste av tiden.

Regnskap er ført og brøyting utført, noen mindre reparasjoner på veien.

Vedlagt regnskap for 24/25 viser 54 359,11 på konto, den 17.06.25, men styret har ikke full oversikt over konto siden det ikke ble tid til å registrere veilaget og åpne ny konto.

Vedtaksreferanse: § 6.1 og § 6.3.

Kommentar: Gjennomgang av regnskap – godkjent.

4. Fastsetting av andel for ny eiendom: Gamle Bievei 5B (inkl. engangsvederlag for innpåkjøp)

Forslag: 5B får lik andel som GBV 5 og 7.

Avrundet for de som ligger lengst fra ved bruk av 0,1 tillegg eller fradrag ved avrundingsregel inntil totalandel er 100, tilsvarende beregning fra jordskifteretten.

Kommentar: OK, enstemmig vedtatt.

Engangsvederlag kr 0 pga. forestående oppgradering.

Innstilling fra styret:

Årsmøtet fastsetter andelen i tråd med korrekt beregning. Ved feil, tilbake til styret for korrigerings.

Engangsvederlag fastsettes etter verdiregelen i § 5; kr 0 kan vedtas siden dagens veistandard har liten verdi.

Avstemning: felles tiltak 20/80, sommerandel.

Stemmerett: 5B har møterett, men ikke stemmerett i denne saken; stemmerett inntreter etter vedtaket.

Vedtaksreferanse: § 5 og § 6.2.

Kommentar: OK, enstemmig vedtatt. Nå er vi 26 stemmeberettigede (5B er lagt til).

NB: Dette gjelder kun nå for 5B. Dvs ingen andre som i ettertid måtte koble seg på veien.

5. Registrering av veilaget i Brønnøysundregistrene (Tingsrettslig sameie)

Forslag *Fjellheim m.fl.*:

Registrere veilaget som tingsrettslig sameie.

Innstilling fra styret:

Kommentar: Enstemmig vedtatt - Fullmakt gis til det nye styret. Kostnadsfordeling: likt pr. Husstand.

Avstemning: felles tiltak 20/80, sommerandel.

Vedtectsreferanse: § 3, § 7.4(17), § 6.2, § 11

6. Betaling for brøyteberedskap 2025/2026

Forslag *Fjellheim m.fl.*:

Utbetaling for brøyteberedskap i henhold til tilbud.

Innstilling fra styret:

Vedtatt, men forskudd skal trekkes fra hos husstander som har betalt det.

Avstemning: felles tiltak: 20/80, vinterandel – vedtatt.

Kostnadsfordeling: likt pr. husstand (unntak i § 11). Vedtectsreferanse: § 11, § 6.2.

Kommentar: Enstemmig vedtatt.

7. Tiltaksplan/budsjett for oppgradering – Asfaltering 2026, tilbud, depositum og styrefullmakt

Forslag *Fjellheim m.fl. og Knutsen m.fl.*:

Innhente minst tre tilbud, inngå avtale og innkreve depositum.

Innstilling fra styret: Årsmøtet vedtar tiltaksplan og budsjett.

Det gis Fullmakt til styret med en total kostnadsramme på kr 750 000 inkl MVA (totalt for sone 1 & 2). Adgang til innbetaling til veilag inntil 50 % ved inngåelse av kontrakt. Ved vesentlige endringer (>10 %) kreves oppdatert tiltaksplan/budsjett; overskridelser tilbake til årsmøtet. Det skal ikke legges asfalt om vannledningen må byttes innen et år. Styret sjekker opp i dette.

Kommentar: Fullmakt gis til styre – enstemmig vedtatt.

Avstemning: sommerandel, avstemning per sone.

Vedtectsreferanse: § 6.3, § 7.4, § 11.

8. Regnskapsfunksjon: godtgjøring og eventuell ekstern regnskapsfører

Forslag *Fjellheim m.fl.*:

Øke lønn til regnskapsfører/kasserer til kr 200 pr. husstand; vurdere ekstern regnskapsfører.

Innstilling fra styret:

Godtgjøring 6000,- Kostnadsfordeling: likt pr. husstand

Kommentar: Avstemning: For: 89% - vedtatt.

Eventuelt:

Fullmakt til ekstern regnskapsfører innen årlig ramme (inntil kr 12 000) (felles adm: 20/80 → sommerandel).

Avstemning: felles tiltak 20/80, sommerandel

Vedtectsreferanse: § 7.1, § 11.

Kommentar: Avstemning - Egen regnskapsfører – enstemmig vedtatt.

9. Kassabeholdning – engangsutligning

Forslag *Fjellheim m.fl.*:

Engangsinnbetaling kr 2 000 pr. Husstand – utgår.

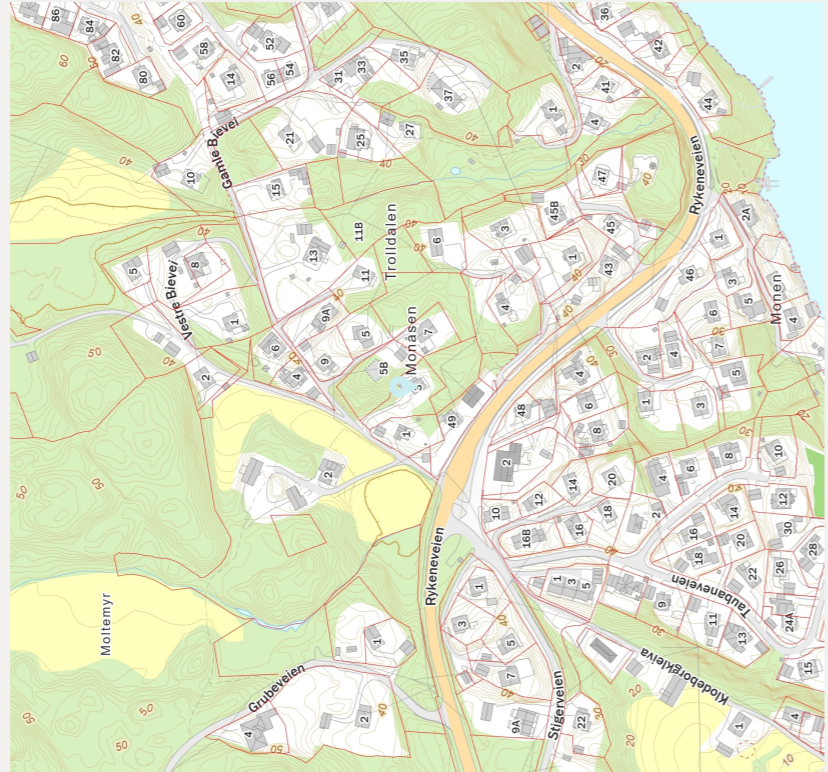
Innstilling fra styret (primært):

Engangsutligning kr 30 000 fordelt etter andeler. Felles: 20/80 → sommerandel. Begrunnelse: § 11 hovedregel; moderat totalramme gir rettferdig belastning.

Avstemning: felles tiltak 20/80, sommerandel.

Vedtectsreferanse: § 11, § 8.

Kommentar: Ment til veivedlikehold ol. Avstemning - engangsutligning kr 30 000, faktureres etter andeler – enstemmig vedtatt.



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

Gamle Bievei 3

Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Klodeborg Linje 102, 120	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Bråstad stasjon Linje R50	8 min 🚶 6.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	49 min 🚶

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 🚶 3.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 🚶 3.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min 🚶

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa, Åsbieskogen og sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

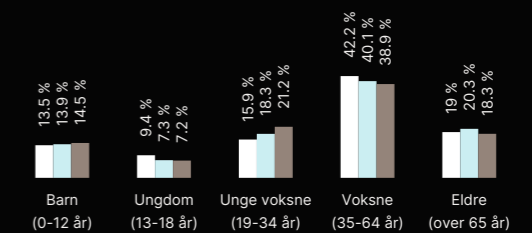


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 🚶 1.3 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	15 min 🚶 1.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-6 år) 66 barn	19 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	22 min 🚶 1.9 km
Coop Extra Maxis	6 min 🚶



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



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 eiegdom (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.



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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 budgiver 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: UNDSKRIFT:

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

