

Alvigåsen 7

innhold

04

Velkommen til Alvigåsen 7

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

30

Plantegning

34

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Alvigåsen 7

Lys og koselig enebolig innerst i en rolig og barnevennlig blindvei på Saltrød. Solrik beliggenhet med flott uteplass og lettstelt tomt.

Hoveddelen har entré, nyere kjøkken, lys stue med peisovn og utgang til veranda, to bad og tre soverom i moderne farger.

I underetasjen er det hybelleilighet med egen inngang – entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og bod. Perfekt for utleie eller gjester.

Eiendommen har gode solforhold og parkering på egen tomt. En velholdt og sjarmerende bolig for deg som ønsker et praktisk og lunt hjem.

Beliggende på Saltrød, kun 10 minutter fra Arendal sentrum med butikker, restauranter og kulturtilbud. Kort vei til turområder, skiløyper og badeplasser. Gangavstand til barnehage, skole, butikk og buss.

Alvigåsen 7

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	76 100
Bruksareal	170,0 m ²
BRA-I	170,0 m ²
TBA	52,0
Soverom	4
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	315 m ²
Byggeår	1987



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende:

1. etg.: Vindfang, gang, kjøkken, syue og bad/vaskerom.

2. etg.: Gang, 3 soverom og bad.

Underetasje: Vindfang, kjøkken, stue og bad/vaskerom.

I tillegg er det 2 boder i underetasjen, samt 1 bod i 2. etg.

BRA 170,0 m²

BRA-I 170,0 m²

TBA 52,0 m²





Innholdsrik enebolig over 3 etasjer. Utleiedel i underetasjen.



Boligen byr på uteplasser på begge sider, perfekt for å nyte solen fra morgen til kveld. Praktisk gruset parkering rett utenfor, og en pent opparbeidet tomt.



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



Uteområdet ved inngangspartiet. Her er det helle belagt plattning, samt en oppmurt peis.



Innegjerdet uteområde. Dette er praktisk både med tanke på små barn eller husdyr som hund etc.



Stor og solrik veranda ut fra stuen i hovedetasjen.





Her kan man nyte sommerdagene og kveldene...



Romslig stue i hovedboligen. Fine, nøytrale fargevalg. Downlights i taket gir god belysning.



Mange vinduer i stuen gir også bra med lys i boligen. I tillegg til vedovn er det montert varmepumpe.



Romslig stue i hovedboligen. Fine, nøytrale fargevalg.



2-delt stue slik at man har god med plass til f.eks. en spisestue.



Pent og praktisk kjøkken med god lagrings- og benkeplass.



Det er også plass til spisebord og stoler på kjøkkenet. Innebygd kjøleskap/frys i skapseksjon.



Soverom 1.



Utgang til balkong fra det ene soverommet i loftsetasjen.



Soverom 2.



Soverom 3.



Bad/vaskerom i 1. etg.



Badet i loftsetasjen. Her er det montert badekar.



Utleiedelen i underetasjen har egen uteplass. Her er tett tak slik at man også kan sitte ute selv om det regner.



Uteområdet ved utleiedelen.



Romslig stue i utleiedelen.





Kjøkkenet i utleiedelen.



Bad/vaskerom i utleiedelen.



Soverommet i utleiedelen.



Badet i utleiedelen.



Beliggenhet

Boligen ligger på en endetomt i et rolig og etablert boligområde på Alvigåsen, med flotte solforhold og sen kveldssol på uteplassen. Her bor du trygt og skjermet, omgitt av grønne omgivelser og hyggelige nabolag.

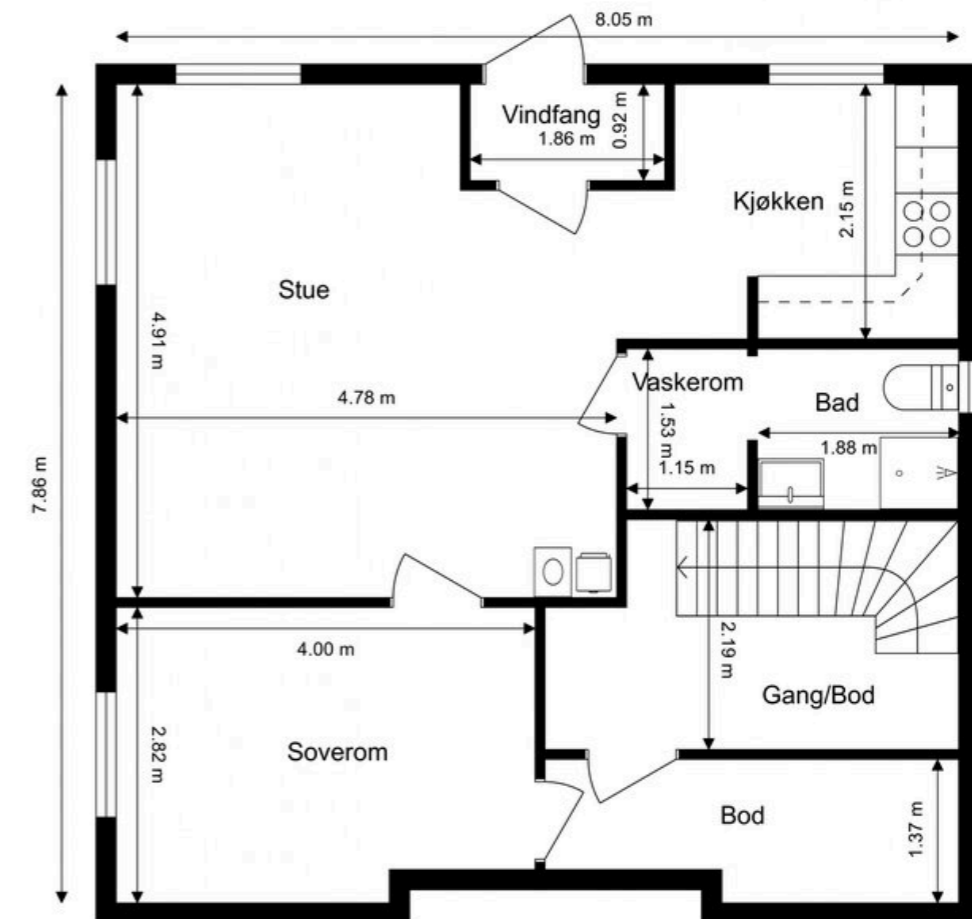
Alvigåsen ligger på Saltrød, kun ca. 10 minutters kjøring fra Arendal sentrum, hvor du finner alt av servicetilbud – kjøpesentre, restauranter, kulturtilbud, skoler og offentlig kommunikasjon. Området har kort vei til gode turområder, skiløyper og badeplasser ved sjøen, og er perfekt for deg som liker å ha naturen tett på hverdagen.

Det er gangavstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk, og gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg både til og fra byen. Med sin kombinasjon av fredelig beliggenhet, solrike forhold og nærhet til alt du trenger, er dette et attraktivt sted å bo for både familier og par i alle livsfaser.

Plantegning

Alvigåsen 7, 4815 SALTRØD

Enebolig - Underetasje

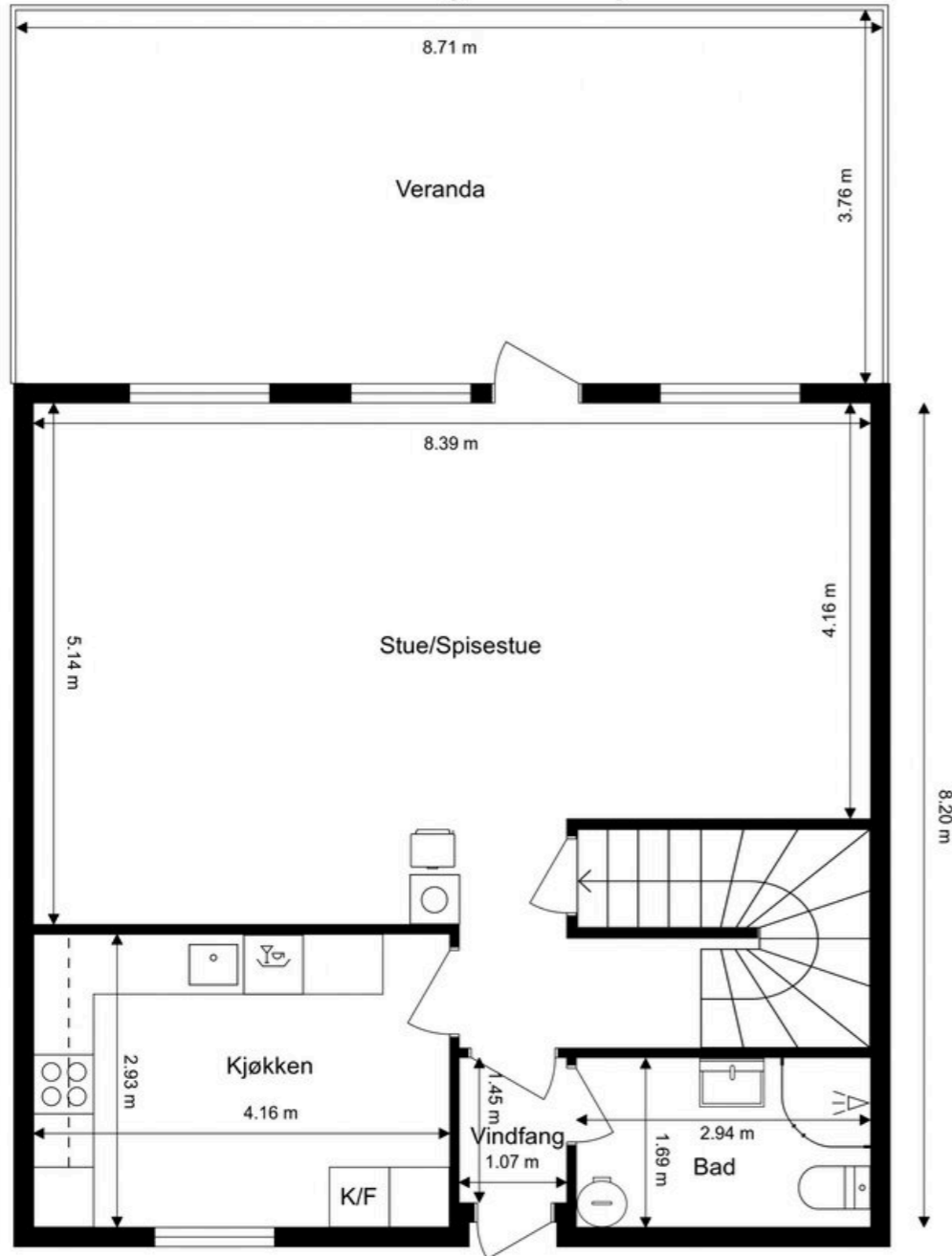


Ordernr. 15081768



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

Alvigåsen 7, 4815 SALTRØD
Enebolig - 1.etasje

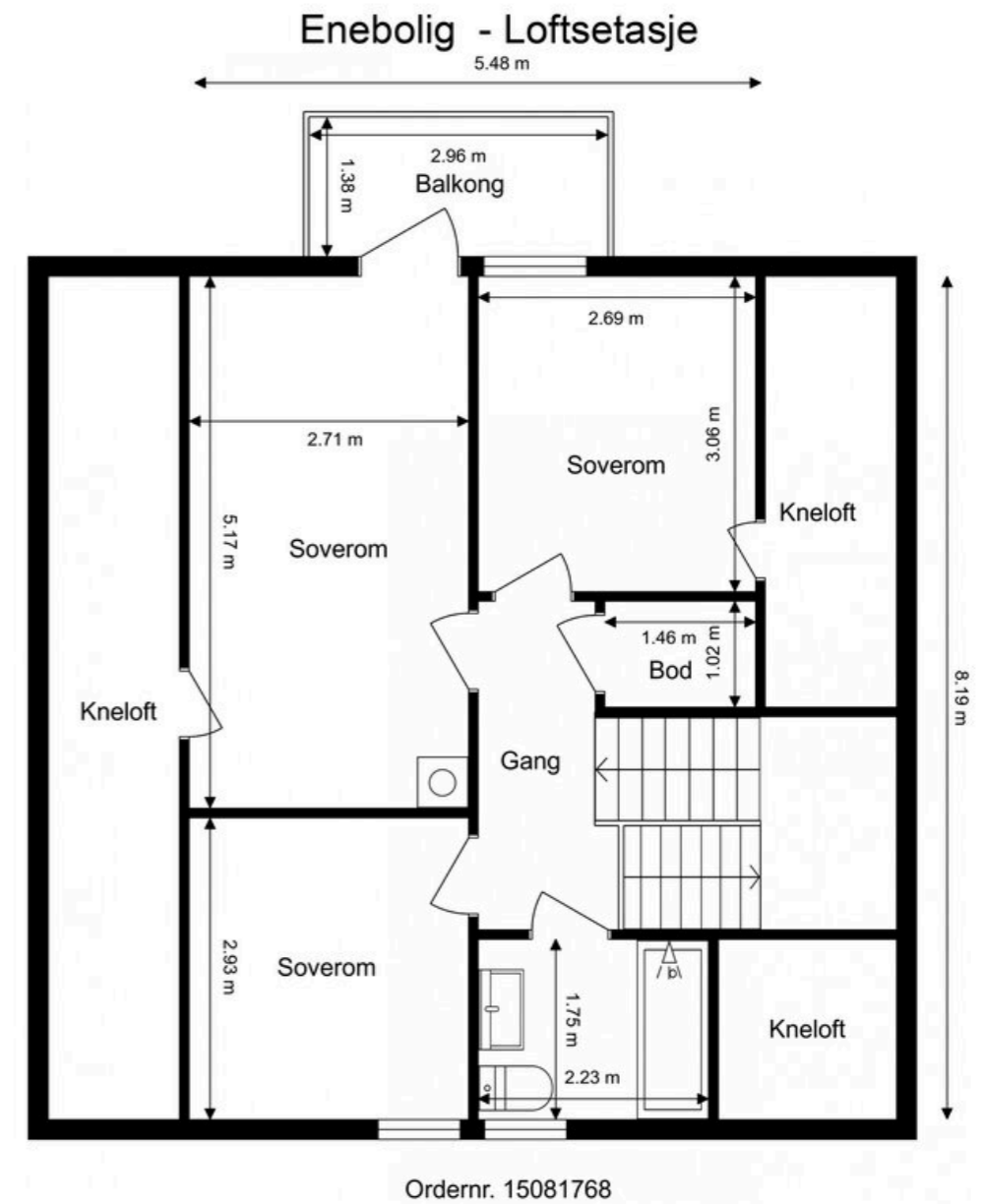


Ordernr. 15081768



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

Alvigåsen 7, 4815 SALTRØD



Ordernr. 15081768



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 170,0 m²

- BRA-i: 170,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 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

Hoveddelen består av entré, nyere kjøkken, romslig stue med peisovn og utgang til stor, solrik veranda, to bad og tre soverom. Kjøkkenet har lyse fronter, god skap- og benkeplass og praktisk utforming for daglig bruk. Det ligger i tilknytning til stuen, noe som skaper en åpen og luftig atmosfære og gode sosiale soner for familien.

Den lyse og romslige stuen er husets naturlige samlingspunkt, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her kan du nyte varme ved peisovnen på kalde vinterkvelder, eller åpne verandadørene på sommeren og forlenge oppholdsrommet ut mot verandaen. Den solrike uteplassen gir rom for avslapping og sosiale sammenkomster – et perfekt sted for kaffekoppen på morgenen eller middager på ettermiddagen.

Begge badene er funksjonelle og lyse, og boligens tre soverom har fine og moderne fargevalg. Soverommene gir mulighet for både komfortable hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Planløsningen gir en behagelig flyt gjennom hele etasjen, med alt du trenger samlet på ett plan.

I underetasjen finner du en egen hybelleilighet med egen inngang – en svært anvendelig del av boligen, som kan brukes til utleie, gjester, generasjonsbolig eller ungdomsavdeling. Leiligheten består av entré, kjøkken, stue, soverom, bad/wc/vaskerom og bod. Rommene er lyse og trivelige, med skjermet plassering og god takhøyde. Med separat inngang får både hoveddelen og leiligheten nødvendig privatliv,

og du får samtidig mulighet for gunstige leieinntekter som kan bidra positivt til økonomien.

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 ved siden av boligen.

Selgers egenerklærings skjema

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

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Stokkmaur, utbedre fra anticimex ingen skader

Planer og godkjenninger

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 31 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 5 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført: Med bakgrunn i at våtrommets vegger mot dusjsone er av mur/betong og gulv mot grunn er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og

fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer i etasjen vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Kjøkken - Underetasje:

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

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på kjøkken underetasje: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ

sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Varmepumper: På bakgrunn av varmpumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - Underetasje, 1.etasje og loftsetasje:

- Skjevhetmåling: Underetasje: På kjøkken, stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22mm. 1.etasje: På kjøkken og stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm. Loftsetasje: I gang og alle tre soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vannrør: Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende vannrør fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Vinduer og ytterdører:

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

Vinduer, ytterdører og terrassedører viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterede skader. Vinduer og dører har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes vedlikehold og tiltak som lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.

Loft - innredet:

- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon som erfaringsmessig regnes som en fuktrisikokonstruksjon. Det er observert symptomer på fuktpåvirkning fra uinnredet kaldtloft/møneloft (se avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for nærmere kommentar). Disse observasjonene tilsier at tilsvarende forhold ikke kan utelukkes også i den lukkede konstruksjonen. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil og skader. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Inkl. Kneloft.:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende

hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluke, da det på befaringsstidspunktet ikke var tilgjengelig gardintrapp eller annet egnet utstyr for sikker adkomst til loftet. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Misfarging observeres stedvis på trevirke og i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Grunnet manglende tilkomstmulighet ble det ikke utført fuktmåling i de aktuelle områdene for å kunne indikere om det er pågående fuktpåvirkning eller ikke. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Veranda:

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

Overflatematerialer viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning.

Det observeres tegn til skjevheter i konstruksjonen til verandaen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Yttertak:

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

Taket er ikke fysisk innsisert, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgjengelig stige eller annet egnet utstyr for sikker adkomst til taket.

Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra balkong. Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600.

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Kjøkken - 1.etasje:

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

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Rekkverk viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner,

eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Forstøtningsmur:

- Tilstand: Rekkverk viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sprekkdannelse observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Yttervegger inkl. fasader:

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

Grunnmur, fundament:

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

foreligger risiko for fuktinntrengning gjennom ventilen, noe som kan føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risikoen for vanninntrengning.

Drenering:

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

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.

Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader.

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

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er

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

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

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Veggoverflate informasjon: Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen, noe som i utgangspunktet medfører mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. Tettesjikt/gulvbelegg med oppkant langs vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.

Rom under terreng:

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

Det observeres tegn til riss/sprekker i vegger/grunnmur. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur,

som følge av fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag i nedre del av innervegg av mur/lettklinkerblokker. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet, eksempelvis opplektet gulv/tilfarergulv i etasjen.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er observert vindspærrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Stokkmaur observeres i etasjen (forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.) Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påvist fuktpåvirkning og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av

skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Maur: Det observeres stokkmaur hovedsakelig i underetasjen, men også i øvrige etasjer. Eksakt årsak til hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent, men det anses som sannsynlig å henge sammen med registrert fuktpåvirkning i underetasjen. Basert på en samlet vurdering av alle opplysninger og observasjoner vurderes forholdet å indikere en aktiv forekomst. Forekomsten vurderes å kunne ha ført til bygningsmessige skader. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Ildsted stue/spisestue 1.etasje: Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannsikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ny ubrennbar plate på gulv.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets veggflater ved badekar. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende

sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.

Byggemåte

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

Tomt

Denne tomten er eiet. 315,00 kvm.

Tomt opparbeidet med blant belegningsstein, platting, veranda, balkong, plenareal og forstøtningsmurer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 28.06.1989.

Vedlegg ligger ved lagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen er pr. i dag innredet med en utleiedel i underetasjen. Det foreligger ferdigattest på dette. Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og varmekabler på bad 1.etasje.

Energikarakter: E - Gul

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 086 000,- 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. 13 145,- for 2026.

Løpende kostnader

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

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen februar 2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Eiendomsskatt

5180,00

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. 771 068,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 084 273,00.

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 med polisensr. .

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 3971, tgl. 18.05.1987 - Bestemmelse om veg Elektriske kraftlinjer

Dnr. 1125733, tgl. 06.10.2022 - Jordskifte 20-165119REN-JAGD/JARD Areal til turløyper-makebytte-Arendal kommune og Ivar Fløystad GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Boplikt

Det er ingen boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Eiendomsmeplingsloven § 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

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Alvigåsen 7.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 45, bnr. 115 og gnr. 45, bnr. 107 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260171.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

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

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

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

Tekniske dokumenter



Tilstandsrapport

Enebolig

Alvigåsen 7
4815 SALTRØD
Gnr./Bnr.: 45/107
Arendal kommune

Rapportdato: 11.05.2026
Befaringsdato: 11.05.2026
Referansenummer: 15081768

Areal

Enebolig
Bruksareal: 170 m² (BRA-i: 170 m²)

Totalt bruksareal: 170 m² (BRA-i: 170 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

 Halvard Grina
 90925549

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.05.2026
Referansenummer	15081768
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0171
Hjemmelshaver/selger	Kristoffer Mortensen
Bygnings sakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Ida Nathalie Mortensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Alvigåsen 7
Postnummer/sted	4815 SALTRØD
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	45/107
Tomt	Eiet tomt: 315 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1987		

Tomtebeskrivelse

Tomt opparbeidet med blant belegningsstein, plattning, veranda, balkong, plenareal og forstøtningsmurer.

Byggemåte

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

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og varmekabler på bad 1.etasje.

Boligen inneholder

Underetasje: Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, bod og gang/bod.

1. etasje: Vindfang, bad, kjøkken, trapperom og stue/spisestue.

Loftsetasje: Gang, bod, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom underetasje		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad loftsetasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Vannrør	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	11	
		Vannrør	11	
		Avløp (inkl. sluk)	11	
Kjøkken - Underetasje		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmtvannsbereider	12	
		Varmepumper	12	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	13	Kr 0 - 10 000
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	14	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Inkl. Kneloft.		Helhetsvurdering	14	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	14	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje, 1.etasje og loftsetasje	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Maur	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	16	
		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Helhetsvurdering	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger - Veranda		Helhetsvurdering	17	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Forstøtningsmur		Tilstand	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	19	
		Utvendige avløpsledninger	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	62			62	15
	Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, bod og gang/bod.				Platting.
1.etasje	69			69	33
	Vindfang, bad, kjøkken, trapperom og stue/spisestue.				Veranda.
Loftsetasje	39			39	4
	Gang, bod, bad og tre soverom.				Balkong.
SUM	170			170	52
Total bruksareal: 170 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 47m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 39m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m². Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.



Side 6/23

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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


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

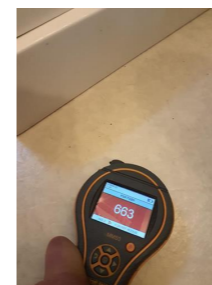
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 22.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje

Bad/vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg, tapét, malte flater og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømming under dør. Opplegg for vaskemaskin.





 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Lekkagesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkagesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkagesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant med tettesjikt ved terskler).
 TG 2	Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk) Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger mot dusjsone er av mur/betong og gulv mot grunn er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer i etasjen vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Veggoverflate informasjon: Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen, noe som i utgangspunktet medfører mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. Tettesjikt/gulvbelegg med oppkant langs vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterede problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablommessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette. Sjablommessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000

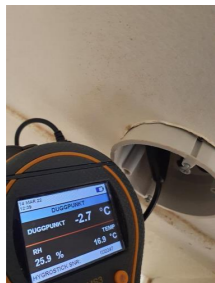


Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført - Fuktsøk.

Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg, fliser og tapét på vegger. Takplater i himling/skråtak. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelse). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant med tettesjikt ved terskel).
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 25,9 prosent, ved 16,9 celsius med duggpunkt på -2,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk) Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
-  TG 3 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets veggflater ved badekar. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår, ukjent alder og omfang på oppgraderinger (datostempling på avløpsrør under servant viser 2012). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning under dør. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelse). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Baderomspanel/veggplater har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 25,9 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på -3,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vannrør Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende vannrør fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk) Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken - Underetasje

Kjøkken fra byggeår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkensvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyr med ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra byggeår, ukjent alder og omfang på oppgraderinger. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2 Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Avløpsrør Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, varmtvannsbereder underetasje fra 2006. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast lokalisert på kjøkken underetasje og innenfor luke i bod underetasje. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert innenfor luke i bod underetasje. Varmtvannsbereder på 116L er plassert på kjøkken underetasje. Varmtvannsbereder på 200L (fra ukjent årstall) er plassert på bad 1. etasje. Luft til luft varmepumpe fra 2011 er plassert i stue/spisestue 1. etasje.

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

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke

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

Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Varmtvannsbereder Varmtvannsbereder på kjøkken underetasje: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Varmepumper På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Malte flater, tapét og malte panelplater på vegger. Malte flater i himling. Downlights i stue/spisestue. Profilerte og glatte innerdører, glassdør til vindfang. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.34 meter i stue/spisestue.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlekkede vegger og opplekket gulv. Ett rom (gang/bod) er uinnredet. Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater belagt med laminat og beleg, teppe/opplekket gulv uten gulvoverflate i gang/bod. Malte flater, tapét, panel og synlig primærkonstruksjon/lettklinkerblokker på vegger. Panel og takplater i himling. Profilerte og glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.30 meter i stue.

TG 3 Helhetsvurdering

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

Det observeres tegn til riss/sprekker i vegger/grunnmur. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader.

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlekket fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag i nedre del av innervegg av mur/lettklinkerblokker. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktspærre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet, eksempelvis opplekket gulv/tilfarergulv i etasjen.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Det er observert vindspærrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Stokkmaur observeres i etasjen (forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.) Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

Oppsummert

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påvist fuktpåvirkning og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige straktiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.



Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000



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


Loft - innredet

Loftet er innredet med knevegger mot uinnredet loft/kneloft. Gulvflater belagt med laminat og gulvplater. Veggflater med tapét, malte flater og veggplater. Takplater i himling. Profilerte og glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.31 meter i gang (målt til flat himling).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon
 TG 2	Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon som erfaringsmessig regnes som en fuktrisikokonstruksjon. Det er observert symptomer på fuktpåvirkning fra uinnredet kaldtloft/møneloft (se avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for nærmere kommentar). Disse observasjonene tilsier at tilsvarende forhold ikke kan utelukkes også i den lukkede konstruksjonen. Konsekvensen er økt risiko for skjulte feil og skader. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.


Loft - uinnredet / kaldt loft - Inkl. Kneloft.

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst til møneloft via luke i himling. Adkomst til kneloft via luke/dører i knevegger. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperre. Luftventil i gavlvegg (møneloft).

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Kaldtloftet ble kun inspisert fra takluke, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgjengelig gardintrapp eller annet egnet utstyr for sikker adkomst til loftet. Konsekvens er at tilstanden i store deler av loftet ikke er fullt ut kartlagt, med den risiko dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Misfarging observeres stedvis på trevirke og i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Grunnet manglende tilkomstmulighet ble det ikke utført fuktmåling i de aktuelle områdene for å kunne indikere om det er pågående fuktpåvirkning eller ikke. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
--	------------------	---



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue underetasje og i stue/spisestue 1. etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
 TG 3	Ildsteder Ildsted stue/spisestue 1. etasje: Ubrennbar plate under ildsted har ikke tilstrekkelig størrelse. Konsekvensen er at glør og gnister kan treffe brennbar materiale/gulvet når ildstedet brukes, noe som medfører risiko for brannikkerheten. Foreslått strakstiltak og underliggende sjablongmessige prisanslag gjelder for etablering av ny ubrennbar plate på gulv. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

To trapper i trekonstruksjoner.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trapp til underetasje har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Underetasje
Støpt gulv mot grunn med opplekket gulv.

1. etasje og loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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



 TG 2	Underetasje, 1. etasje og loftsetasje	Underetasje: På kjøkken, stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22mm. 1. etasje: På kjøkken og stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm. Loftsetasje: I gang og alle tre soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	---------------------------------------	--

Skadedyr og fuktkrevende insekter

 TG 3	Maur	Det observeres stokkaur hovedsakelig i underetasjen, men også i øvrige etasjer. Eksakt årsak til hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent, men det anses som sannsynlig å henge sammen med registrert fuktpåvirkning i underetasjen. Basert på en samlet vurdering av alle opplysninger og observasjoner vurderes forholdet å indikere en aktiv forekomst. Forekomsten vurderes å kunne ha ført til bygningsmessige skader. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	------	--

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.


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

Vinduer og ytterdører

Underetasje:
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.


1. etasje:
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.

Loftsetasje:
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vinduer, ytterdører og terrassedører viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Vinduer og dører har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Oppsummert Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes vedlikehold og tiltak som lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig.



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert, da det på befaringstidspunktet ikke var tilgjengelig stige eller annet egnet utstyr for sikker adgang til taket. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra balkong. Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600.
	Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger - Veranda


Utgang fra soverom loftsetasje til balkong og fra stue/spisestue 1. etasje til veranda. Balkong og veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde til balkong er målt til 104cm og 96cm på veranda. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere balkongen og veranda (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det observeres tegn til skjevheter i konstruksjonen til verandaen. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser.
	Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtkniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverk balkong: Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift. Rekkverk veranda: Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om den oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting



Platting ved inngangsparti underetasje. Platting i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

Se avsnitt om "Forstøtningsmurerer" vedrørende kommentarer til rekkverk ved plattingen.

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


Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong med rekkverk av tre.

 TG 2	Utvendig trapp	Rekkverk viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.


Grunnmur, fundament

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

 TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig. Det er registrert ventil plassert nær terrengnivå. Det foreligger risiko for fuktinntrengning gjennom ventilen, noe som kan føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere tiltak som reduserer risikoen for vanninntrengning.
--	-----------------------	---



Drenering

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

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.


Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker med rekkverk av tre.

 TG 2	Tilstand	Rekkverk viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Sprekkformasjoner observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er stedvis under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

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

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

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeid som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeid som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

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

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

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

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringskap plassert i vindfang underetasje og i vindfang 1.etasje.

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Det er observert spenningsførende deler som ikke er ikke sikret mot berøringsfare, observert åpen koblingsboks på bad/vaskerom underetasje og på soverom underetasje. Konsekvens er at forholdet er vurdert å kunne medføre fare for liv og helse. Strakstiltak må gjennomføres.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Ja. Det er registrert forhold som utgjør en åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier, og som krever umiddelbare tiltak. Det er derfor kritisk at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke strakstiltak som er nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:
Ukjent. Deler av boligen brukes til utleie. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at arealene er byggemeldt og godkjent for dette, og det er uklart om etableringen er lovlig. Det er heller ikke kjent hvilken bruk arealene er godkjent for. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggtekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens krav er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?
Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

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

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

Har boligen godkjent slukkeutstyr:
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:
Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):
Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens branntekniske konstruksjoner. Det er ikke etablert branntekniske konstruksjoner mellom boligen og leilighet. Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på branntekniske konstruksjoner er søknadspålytting og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttinge arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:
Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:
Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?
Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

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

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Egenerklæring

Alvigåsen 7, 4815 SALTRØD

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alvigåsen 7	Alvigåsen 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?

Juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i huset siden det ble kjøpt å overtatt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mortensen, Kristoffer

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Stokkmaur, utbedre fra anticimex ingen skader

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke



Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

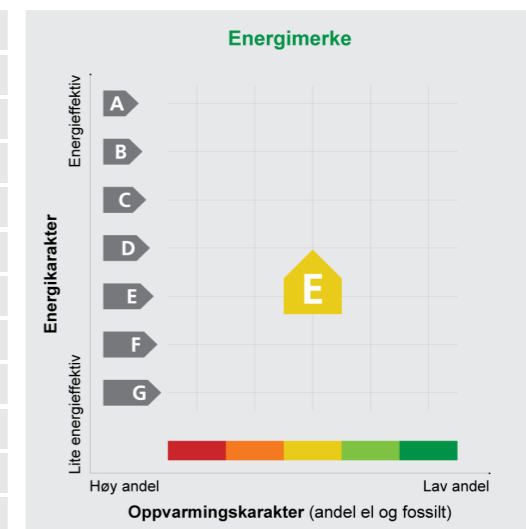
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51386725

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Alvigåsen 7
Postnr	4815
Sted	SALTRØD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	45
Bnr.	107
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8789614
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1484724
Dato	17.04.2023



Innmeldt av

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 8 834 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 968 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0,5 favner ved

MESTERHUS
 MODELL : 1009 +
 BYGGHERRE : ASBJØRN DAVIDSEN
 ADRESSE : ALVIGÅSEN

KORR. : 020888
 MAL. : 1:100
 DATO :
 2. 29/6-86, 30/6-86, 1/7-86
 3.

HYBEL : 550
 Moland Kommune
 Bygningssjefen
 12 86

AMMERKEL: HOVEDBOLIG
 GRUNNTEL. 73.9
 LETG. 682 BBA
 LOFT 689 -II-
 SOKKEL 74 -II-
 149,5 BBA
 99,5 BBA

F 0 2 G 8 / 28197416
 48/107

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

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Alvigåsen 7, vei B		Gnr. 45, bnr. 107		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolighus	3/9-86	1/12-86	83/86-B
Byggherre		Adresse		Tif.
Asbjørn Davidsen		Kvernvollen, 4810 Eydehavn		
Anmelder		Adresse		Tif.
Mesterhus Aust-Agder A/L		Box 349, 4801 Arendal		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Einar R. Ruthjersen		Birkenlundv. 27, 4800 Arendal		

Vi har besikttet 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: *DET GJENNSTÅR DIV. ARBEIDER I HYBELLEILIGHET. FERGIGATTESTEN GJELDER SÅLEDES HOVEDLEILIGHET.*

*DET BEKREFTES ETTER BEFARING
 PR. 23. AUGUST P.A. AT FERDIGATTESTEN
 OGSÅ INNBEFATTER UNDERETG. / HYBELLEILIGHET.*

*Auf'm Hylber
 Bygg kontrollen.*

F 0 2 G 8 / 28197416
 48/107

Sted og dato	Stempel
<i>Kendemann</i>	Kommuneingeniøren i Moland
<i>28/6-1989</i>	<i>[Signature]</i>
	Underskrift

Nr 2129 Forlag: Serm & Stenersen A/S, Oslo 10-81
 Sendes til:

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 45, Bruksnr 115 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Alvigåsen Nr. 7	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.11.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	190,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

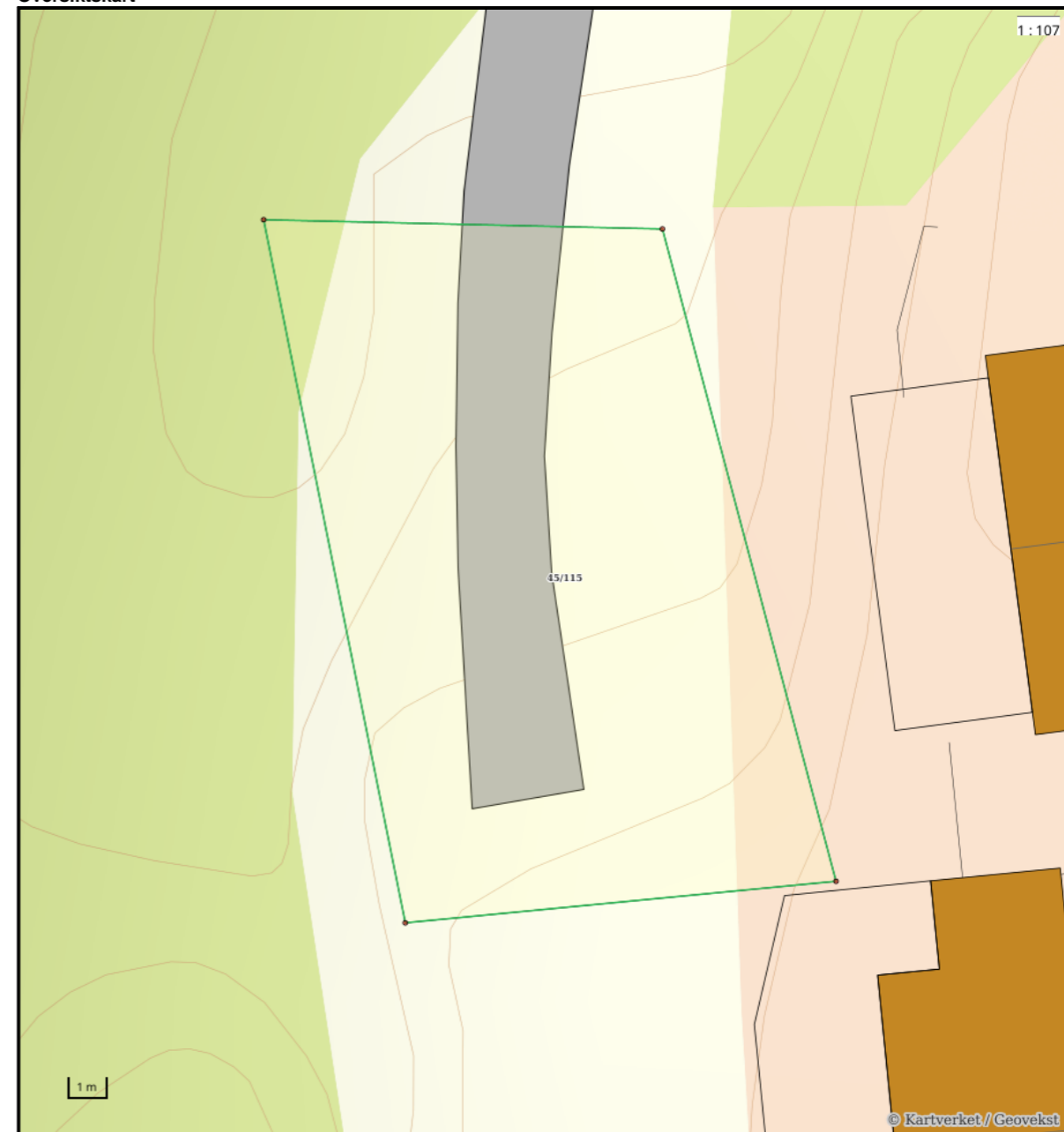
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:		4203/45/4	0,0
	Matrikkelført:	13.09.2022	4203/45/11	0,0
		25.10.2022	4203/45/107	0,0
			4203/45/115	0,0
Tilkobling jordskiftesak	Forretning:		4203/41/353	0,0
	Matrikkelført:	13.09.2022	4203/45/1	0,0
		25.10.2022	4203/45/4	0,0
			4203/45/9	0,0
			4203/45/11	0,0
			4203/45/25	0,0
			4203/45/107	0,0
			4203/45/115	0,0
			4203/45/120	0,0
	Omnummerering	Forretning:		4203/45/115
	Matrikkelført:	01.01.2020		
		01.01.2020		
Omnummerering	Forretning:		4203/45/115	0,0
	Matrikkelført:	07.01.1992		
Kart- og delingsforretning	Forretning:		4203/45/4	-191,0
	Matrikkelført:	12.11.1984	4203/45/115	191,0
Planlagt fradeling	Forretning:		4203/45/115	-9,0
	Matrikkelført:	12.11.1984		

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter
Matrikelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

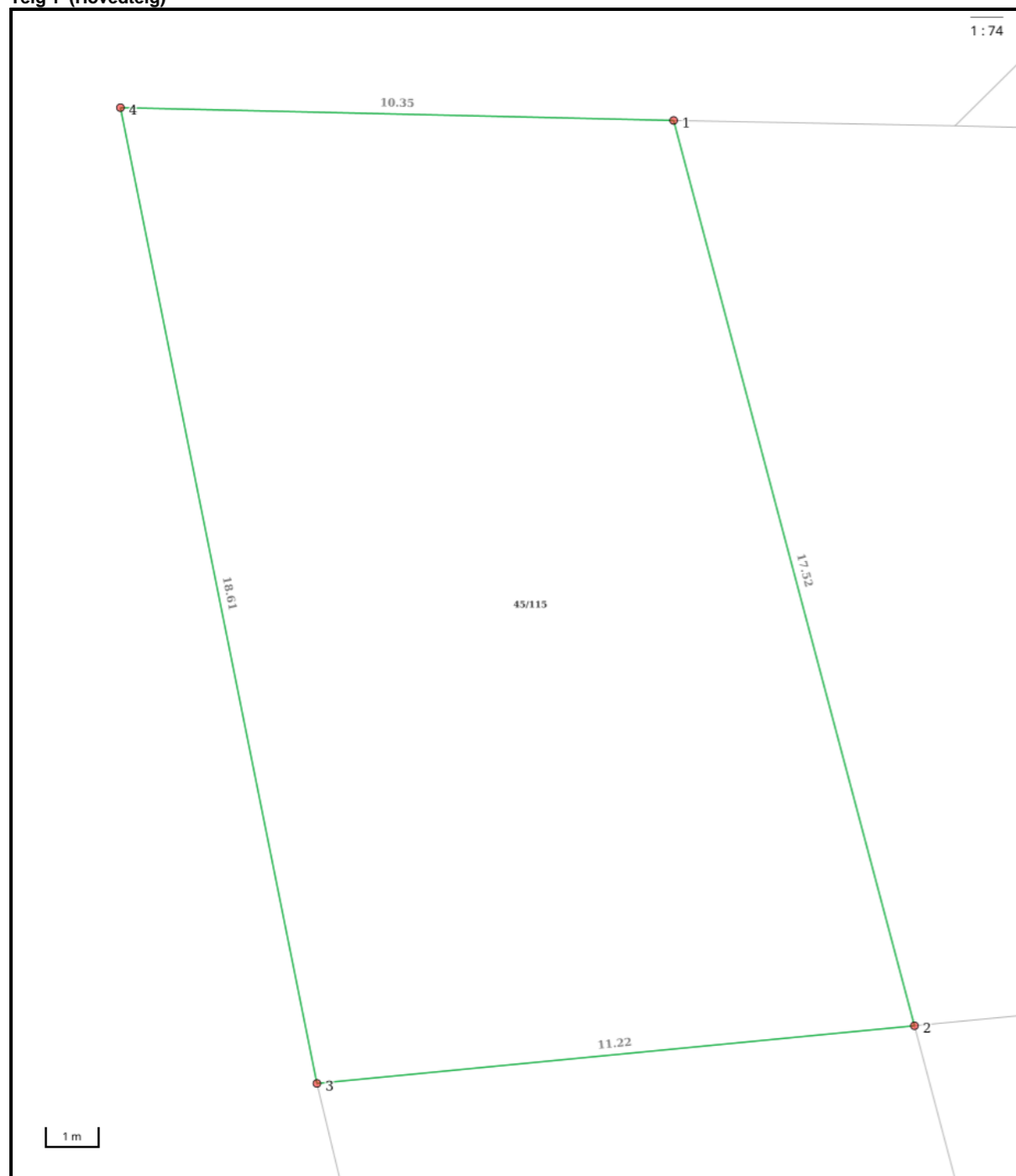
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
— Veikant Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 190,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 483 585,10	490 190,67	17,52m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 483 568,64	490 196,66	11,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 483 566,57	490 185,63	18,61m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 483 584,41	490 180,34	10,35m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

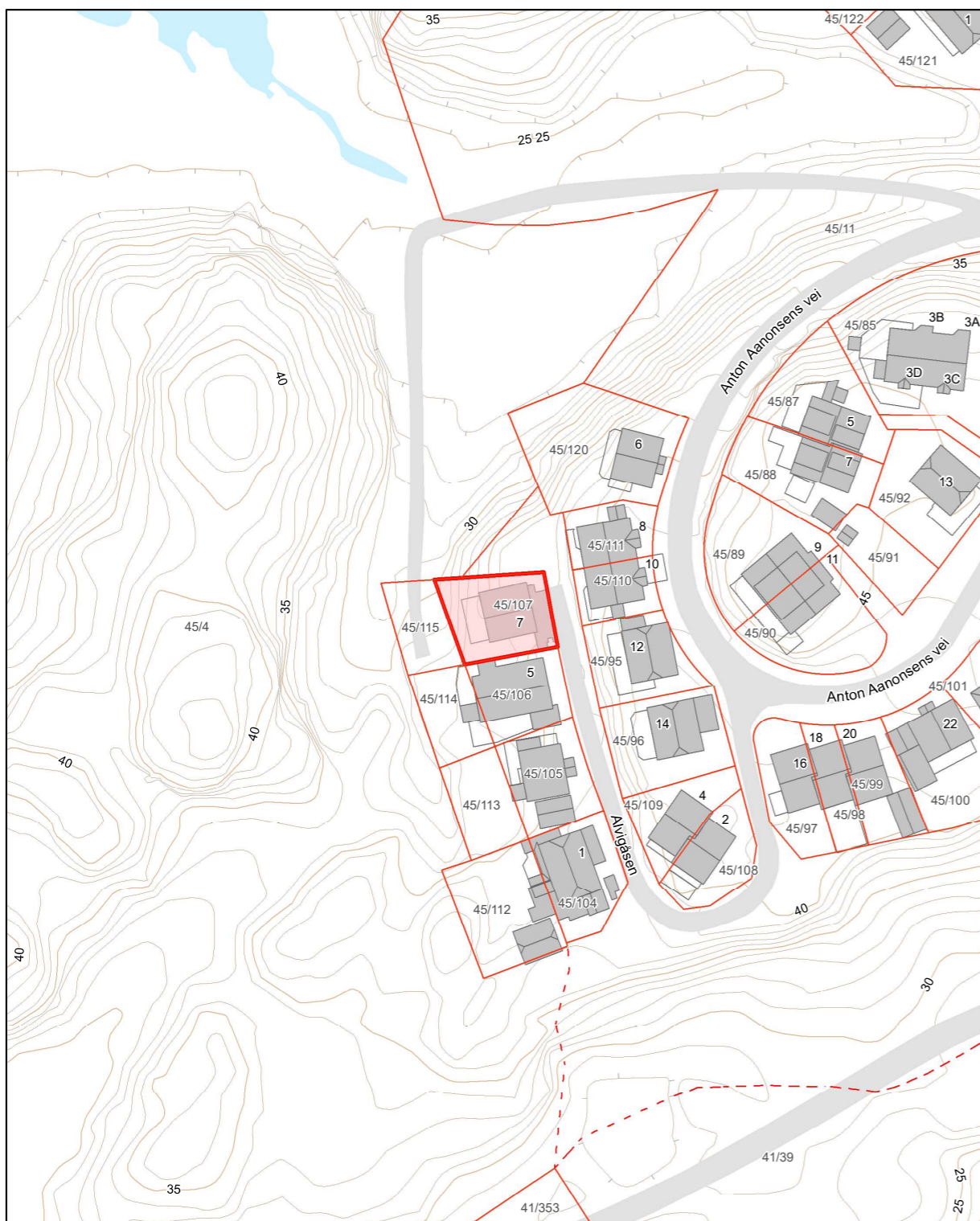
Oversiktskart

Adresse: Alvigåsen 7, 4815 Saltrød
Gnr/Bnr: 45/107/0/0



ARENDA KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 315 m²
Dato: 2026-04-28



Matrikelkart

Adresse: Alvigåsen 7, 4815 Saltrød
Gnr/Bnr: 45/107/0/0



ARENDA KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 315 m²
Dato: 2026-04-28

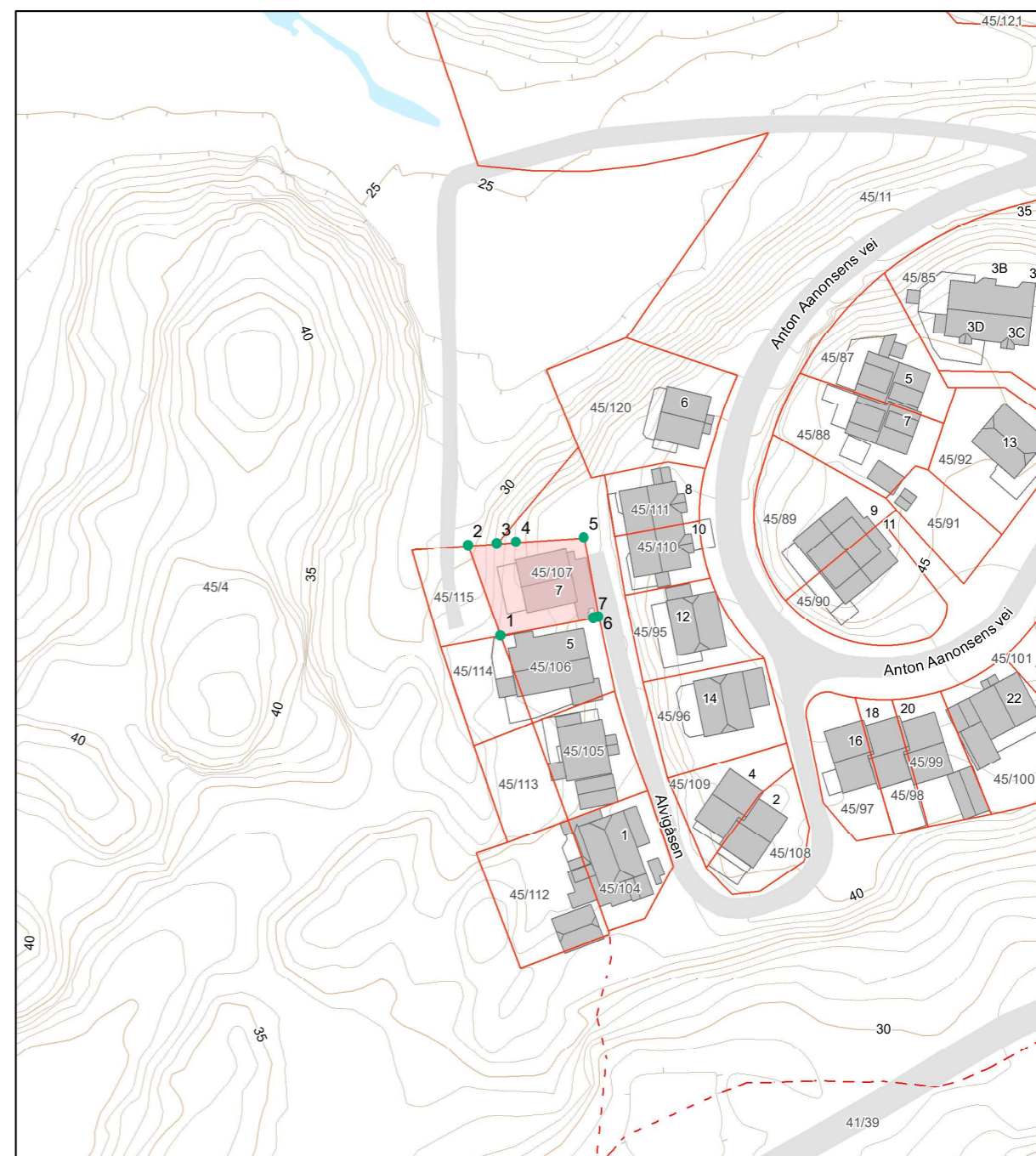


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): 314,8
 Arealmerknad: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6483566,64309	490196,66163	Ikke spesifisert	17,54	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6483565,09685	490190,666166	Ikke spesifisert	5,27	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6483565,46706	490195,915751	Jordfast stein	3,6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6483565,69928	490196,513683	Jordfast stein	12,52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6483566,53571	490211,979022	Ikke spesifisert	14,79	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6483572,00799	490214,634228	Ikke spesifisert	0,85	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6483571,84377	490213,696644	Jordfast stein	17,37	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-45/107/0

Bruksnavn	ALVIGASEN NR.7	Beregnet areal	314,8
Etablert dato	12.11.1984	Historisk oppgitt areal	315,0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTOFFER MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
IDA NATHALIÉ MORTENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
TJ - Tilkobling jordskiftesak	13.09.2022	25.10.2022	21/1565	
TJ - Tilkobling jordskiftesak	13.09.2022	25.10.2022	21/1565	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	12.11.1984			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		314.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8789614	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8789614: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	178.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	178.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.12.1986	01.12.1986
IG - Igangsettingstillatelse	15.02.1987	15.02.1987
TB - Tatt i bruk	15.11.1987	15.11.1987

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	178.0	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	69.0	0.0	69.0	0.0
L01	0	42.0	0.0	42.0	0.0
U01	0	67.0	0.0	67.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Alvigåsen	7		4815 SALTRØD

**REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
MØRFJÆR – ALVIKA**

Planident: 2520r1

Vedtatt i Moland kommunestyre: 08.04.1976, stadfestet 15.07.1976

Mindre endring, vedtatt i Hovedutvalg for Teknisk sektor, bygningsrådet 06.10.88
Kort beskrivelse: boligtomt gnr. 41 bnr. 1 endres fra 321 enebolig til 3 mindre boliger.

Mindre endring, vedtatt i Hovedutvalg for Tekniske sektor, bygningsrådet 27.06.1991
Kort beskrivelse: Boligtomtene på gnr. 41 bnr. 326 og 327 endres fra 2 boliger til 3 boliger i rekke.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Område for blokk- og rekkehusbebyggelse

a)

Blokkene føres opp med etasjetall som vist på planen. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b)

Parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c)

Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Areal for småhusbebyggelse

a)

Frittliggende bolighus skal oppføres i 1. etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b)

For hver enkel leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser det. Forøvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.

Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.

§ 4

Friområder

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til dette, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 5

Fellesbestemmelser

a)

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b)

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c)

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d)

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart, så vel under anleggsperioden som etterpå.

e)

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

f)

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

g)

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslåvgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

**SITUASJONSKART
for tiltak etter plan- og bygningsloven**

Adresse: Alvigåsen 7, 4815 Saltrød
Gnr/Bnr: 45/107/0/0
Planid: 2520r1
Plannavn: Mørfjær - Alvika



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Areal: 315 m²
Dato: 2026-04-28



Situasjonsplan:

Tiltakshaver: _____
Søker/prosjekterende: _____
Dato/sign: _____

NB! Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil i kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

Tegnforklaring - Situasjonkart

**Eiendomsgrenser
noyaktighet**

— Eiendomsgrense

RpJuridiskPunkt

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløpsanlegg



MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Alvigåsen 7 (Glenn J. Olsen)
Vår referanse: 3136505/21032397
Bestilling: C3 2023-04-04 (5) 104

Dato
04.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1125733	200	6.10.2022	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	41	353	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rett kopi bekrefte

Heimle



Doknr: 1125733 Tinglyst: 06.10.2022
STATENS KARTVERK

AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727044

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-165119REN-JAGD/JARD Areal til turløyper-makebytte-Arendal kommune og Ivar Fløystad
Gnr.: 41 og 45
Kommune: Arendal
Saken gjelder: Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

Avsluttet ved jordskifteretten: 13.09.2022

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

1. Grenser

Grensebeskrivelse.

De nye grensemerkene er bolter av aluminium med hode med påskriften "Off. godkjent grensemerke" og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er målt inn med Spectra satellittmåleutstyr. Koordinatsystemet er Euref 89, sone 32. X-koordinat = nord/sør og Y-koordinat = øst/vest. Koordinatene har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er oppgitt i forhold til kart-nord med sirkelen delt i 400 gon. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene. Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning. Grensene på bakgrunnskartet er ikke behandlet av jordskifteretten.

Grensene er gjengitt på kart i fire blad. Kartet er merket med saksnummeret.

Grense 1.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 25.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 4.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	JSR grensemerke i stein			6483354,95	489950,62
	grensa følger så en parallell 10 meter fra veimidten til				
2	JSR grensemerke i stein			6483885,78	489930,43

Grense 2.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 25.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 4.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i grensa mot gnr. 45 bnr. 12 og går i retning 277,9 ^g til					
15	Umerket grensepunkt			6483958,72	490751,01
		272,37	5,53		
16	Umerket grensepunkt			6483956,40	490746,00
		260,45	3,61		
17	Umerket grensepunkt			6483954,30	490743,06
		237,09	5,28		
18	Umerket grensepunkt			6483949,88	490740,15
grensa fortsetter så i samme retning til nabogrensa.					



Grense 3.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 4.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 107.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	JSR grensemerke i stein			6483585,10	490190,67
		95,58	5,27		
4	JSR grensemerke i stein			6483585,47	490195,92

Grense 4.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 4.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 11.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
4	JSR grensemerke i stein			6483585,47	490195,92
		44,66	23,18		
5	JSR grensemerke i stein			6483603,17	490210,88

Grense 5.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 4.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 11.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	JSR grensemerke i fjell			6483623,20	490219,66
		38,83	41,79		
13	JSR grensemerke i jord			6483657,45	490243,60
		36,37	3,99		
20	Umerket grensepunkt			6483660,81	490245,75
		282,24	14,23		
21	Umerket grensepunkt			6483656,89	490232,08
		286,94	9,52		
22	Umerket grensepunkt			6483654,95	490222,75
		293,06	10,01		
23	Umerket grensepunkt			6483653,86	490212,80
		300,47	10,16		
24	Umerket grensepunkt			6483653,93	490202,65
		306,13	10,24		
25	Umerket grensepunkt			6483654,92	490192,45
		379,45	6,40		
7	JSR grensemerke i jord			6483660,98	490190,42
		379,45	30,53		



8	JSR grensemerke i fjell			6483689,93	490180,74
		35,65	19,62		
9	Kommunalt grensemerke i fjell			6483706,56	490191,16

Grense 6.

Eiendom til venstre: Gnr. 45 bnr. 4.

Eiendom til høyre: Gnr. 45 bnr. 11.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
10	Kommunalt grensemerke i stein			6483733,05	490180,11
		313,15	21,68		
11	JSR grensemerke i jord			6483737,49	490158,89
		382,29	52,69		
12	JSR grensemerke i stein			6483788,16	490144,43

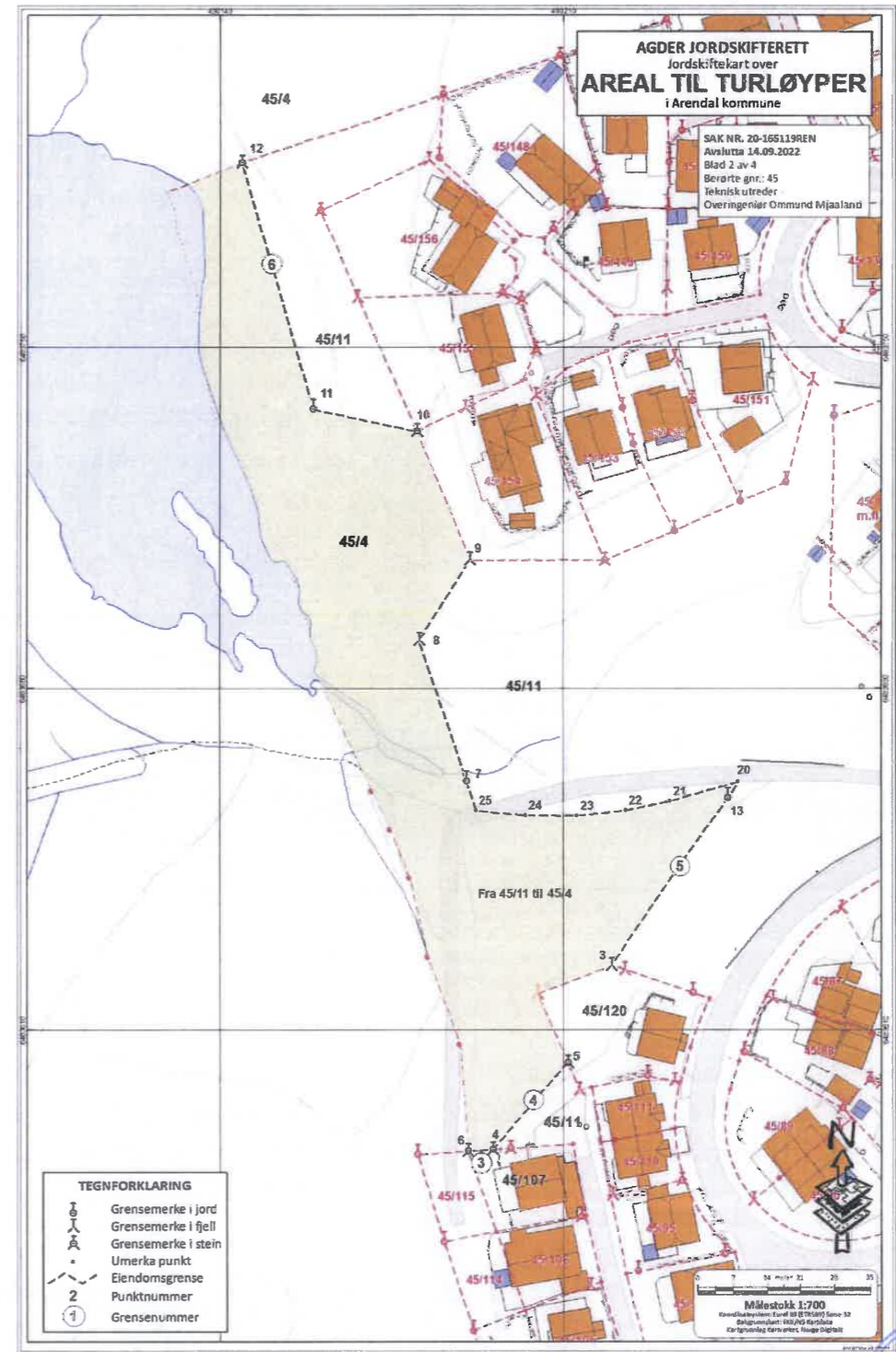
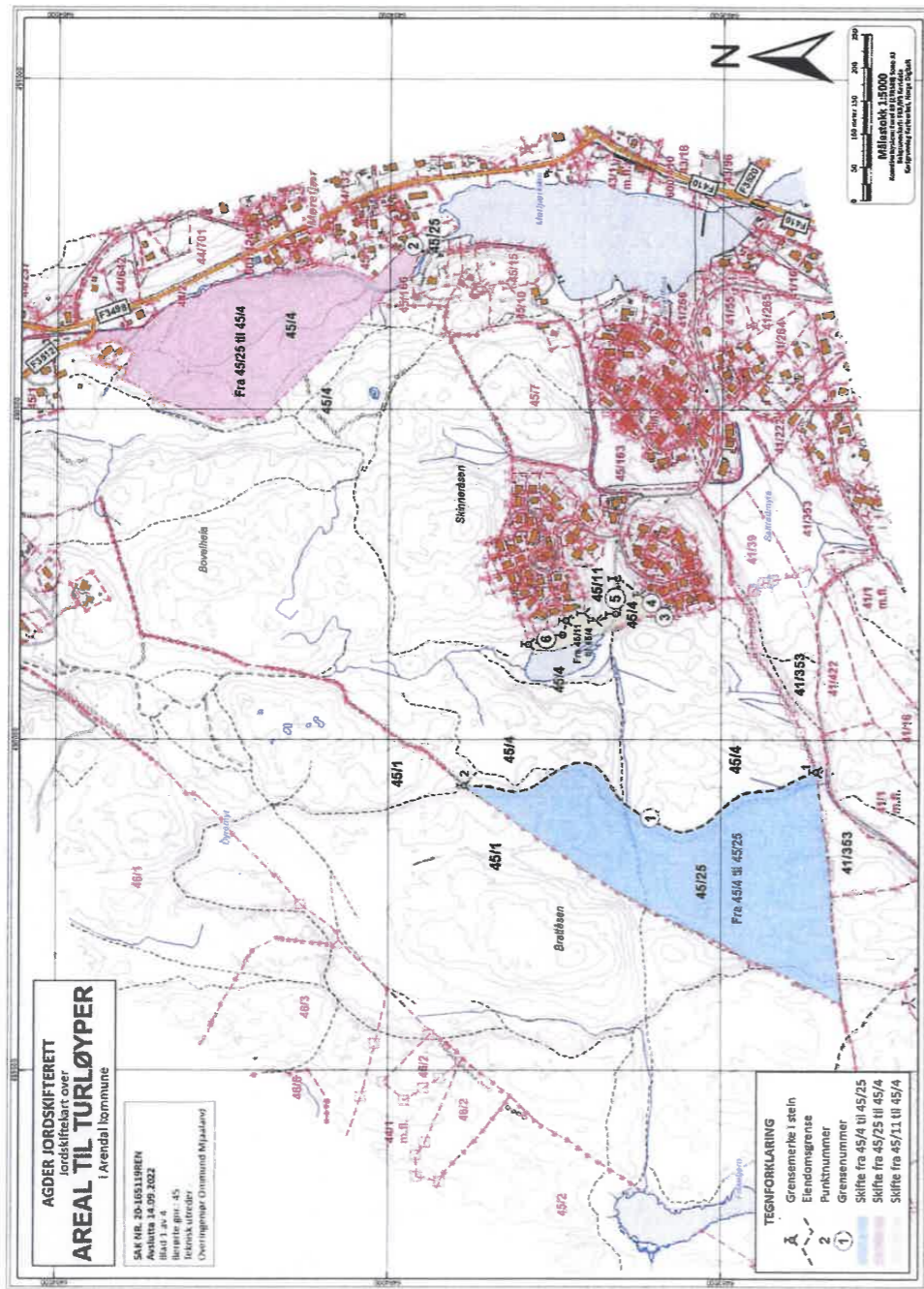
2. Veiretter og rettigheter

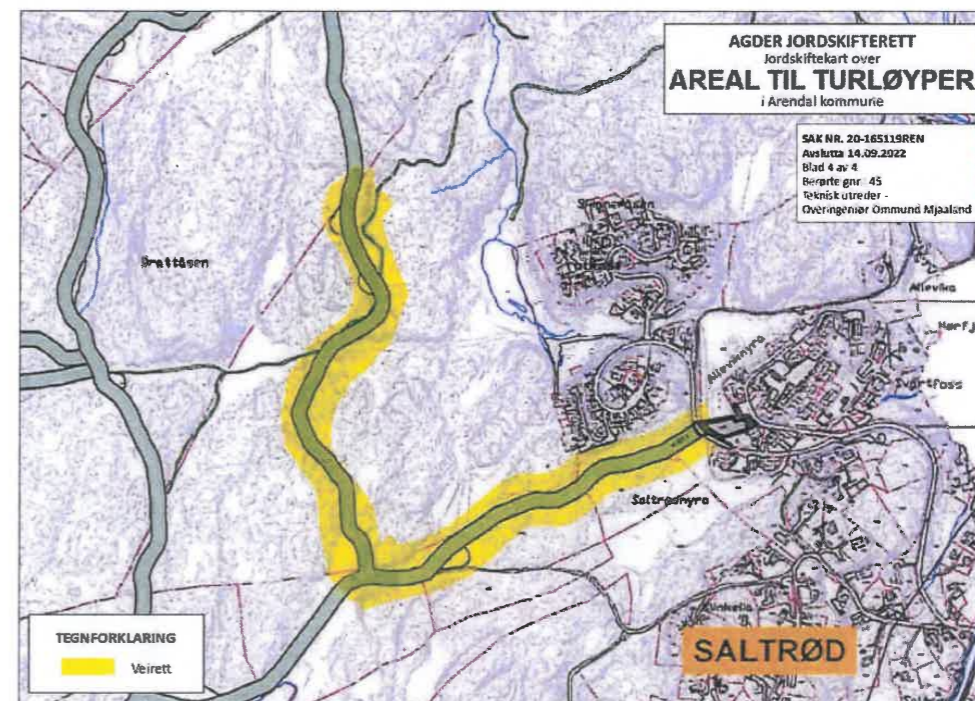
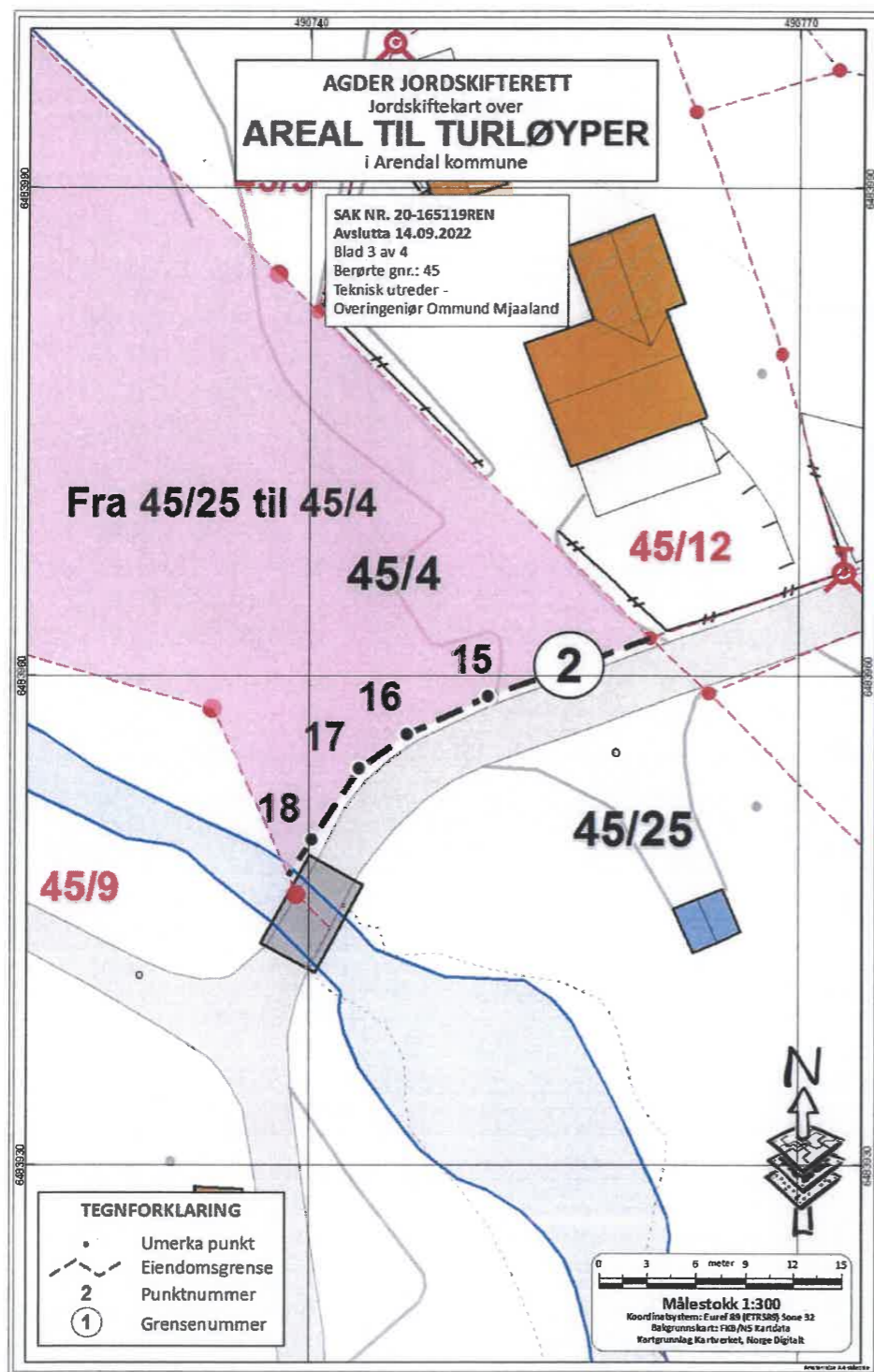
Det foreligger en avtale datert 11.04.2019 mellom Arendal kommune og Ivar Fløistad som grunnlag for makebytte der plikter og rettigheter er inntatt i sin helhet. For denne saken inntas følgende:

1. Gnr. 45/4 kan ikke kjøre på veien inn til Saltrødkjenna når det er oppkjørt skiløype.
2. Gnr. 45/4 mottar arealer fra 45/25 som grenser mot kommunal vei med sidearealer:
 - a. Det skal ikke settes opp noe konstruksjoner (eksempelvis garasje, søppelstativ, gjerder, hekk ol.) i randsonene - 2,5 meter fra veikant.
 - b. Kommunen forestår brøyting, og øvrig vedlikehold av veien (kantklipp og grøfterensk) på arealet som aktuelle arealer grenser til på ordinær måte og i henhold til de til enhver tid gjeldene kommunale retningslinjer.
3. Gnr. 45/4 får rett til å bruke nødvendig del av turveien til drift av skogen og utøvelse av jakt – se kartblad 4. – Vedlegg 1 i avtalen regulerer bruken.

Punkt 1 – 3 er hentet fra §2 i avtalen.







Rett utdrag

Ashild Dale
Ashild Dale

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Arendal (4203)	41	353
Arendal (4203)	45	1
Arendal (4203)	45	4
Arendal (4203)	45	11
Arendal (4203)	45	25
Arendal (4203)	45	107
Arendal (4203)	45	120



Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse 20-165119REN-JAGD/JARD
Dato 04.10.2022

**Tinglysing - 20-165119REN-JAGD/JARD Areal til turløyper-makebytte-
Arendal kommune og Ivar Fløystad**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Arendal (4203)	41	353		0
Arendal (4203)	45	1		0
Arendal (4203)	45	4		0
Arendal (4203)	45	11		0
Arendal (4203)	45	25		0
Arendal (4203)	45	107		0
Arendal (4203)	45	120		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på gnr. 45 bnr. 4, se side 4 i utdraget.

Veiretter og rettigheter

- Gnr. 45/4 kan ikke kjøre på veien inn til Saltrødkjenna når det er oppkjørt skiløype.
- Gnr. 45/4 mottar arealer fra 45/25 som grenser mot kommunal vei med sidearealer:
 - Det skal ikke settes opp noe konstruksjoner (eksempelvis garasje, søppelstativ, gjerder, hekk ol.) i randsonene - 2,5 meter fra veikant.
 - Kommunen forestår brøyting, og øvrig vedlikehold av veien (kantklipp og grøfterensk) på arealet som aktuelle arealer grenser til på ordinær måte og i henhold til de til enhver tid gjeldene kommunale retningslinjer.
- Gnr. 45/4 får rett til å bruke nødvendig del av turveien til drift av skogen og utøvelse av jakt – se kartblad 4. – Vedlegg 1 i avtalen regulerer bruken.

Punkt 1 – 3 er hentet fra §2 i avtalen.



Postadresse
Postboks 90, 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund, 4805 Kristiansand
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Besøksadresse
Brogaten 31, Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65, Kristiansand
Regnvold Blekatads vei 1, Arendal

E-post
agder.jordskifterett@domstol.no

Internet
http://www.domstol.no/jagd

Telefon
38328170

Organisasjonsnr.
926727044

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727044
Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Agder jordskifterett

(sign.)



Tarjei Bjørgulvsson Berg
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglygingsutdrag med gjenpart



Agder jordskifterett
20-165119REN-JAGD/JARD

Side 2 av 2

Selskap			
Navn:	Ida Nathalié Mortensen	Adresse: Breivikveien 8e. 4810 EYDEHAVN Org. No. 931 832 034 Tlf 944 58 0 58 Tlf 94 44 55 55 E post post@skadedyrkontroll1.no Internett: www.skadedyrkontroll.no	
Adresse:	Alvigåsen 7		
Postnr.:	4815		
Poststed:	SALTRØD		
Telefon:	99071611		
E-post:	idanathmo@outlook.com	Saksnr.	202603359
Kontaktp:		Rekvirent:	Petter Kinn

Befaringsrapport

Det er kontrollert / behandlet mot: Stokkmaur	Inspeksjonsdato: 09.04.26 Rapport dato: 09.04.26
--	---

Generelt:

Bakgrunn for inspeksjonen: Kunden melder: Store maur i alle etasjer(3 etasjer), mange her og der men ingen sti. Klatrer på vegger og tak.

Informasjon om bolig: Enebolig oppført i 1987 med et bruksareal på ca. 190 m². Boligen er bygget over tre plan bestående av kjeller, første etasje og andre etasje. Grunnmur er oppført i Leca, mens overliggende etasjer er konstruert i treverk. Forsikringstaker kjøpte og flyttet inn i boligen i 2023. Det er opplyst om en tidligere vannlekkasje knyttet til bad i andre etasje som ble utbedret i 2022. Ved overtakelse ble det informert om tidligere aktivitet av stokkmaur (*Camponotus* spp.) utvendig, samt at det er observert enkeltindivider inne i boligen.

FT har i 2024 meldt inn stokkmaur til IF. Anticimex var da på befaring, men FT forteller at ingen tiltak ble satt i gang, siden skadedyrtekniker ikke fant en tydelig maursti.

Befaring/inspeksjon: FT forteller at det har blitt observert maur i underetasje, hovedetasje og overetasje. Alle observasjoner er gjort mot samme yttervegg. Jeg foretar en inspeksjon av boligen og finner at det kommer en del maur ut fra yttervegg i stuen. Legger ut åte som maur raskt begynner å spise. Kontrollerer loft og andre etasje, men finner ikke aktivitet av maur andre steder.

Kontrollerer bolig utvendig, men finner ingen tegn på aktivitet utvendig.

Ut ifra observasjoner gjort på stedet er det tydelig at stokkmaur har bosatt seg og har reir inne i konstruksjonen på boligen(se kart for sannsynlig lokasjon).

Hvem var tilstede under inspeksjonen: FT og Glen Hovdal (Skadedyrkontroll 1 AS)

Utviklingstid: Ut ifra informasjon gitt av FT og observasjoner gjort i dag, er det sannsynlig at maur har vært i boligen over flere år.

Skade: Det er ikke avdekket skade på boligen.

Bekjempelse: Det er iverksatt bekjempelse av stokkmaur. ved bruk av forgiftet åte. Åtestasjoner er plassert i stuen der maur er observert ut fra vegg. Forgiftet åte er valgt som metode. Forsikringstaker er instruert om at åtepunktene må ligge urørt, og at det ikke må benyttes rengjøringsmidler eller andre kjemikalier i umiddelbar nærhet av behandlingsområdet, da dette kan virke avstøtende på mauren og hindre åteopptaket. Forventet effekt er en gradvis reduksjon av aktivitet over de neste ukene. Fullstendig sanering kan ta lengre tid avhengig av koloniens størrelse og tilgang på alternative matkilder. For en vellykket bekjempelse kreves oppfølginger.

Videre anbefalte tiltak fra kunde: Det er blitt levert ut bokser med forgiftet åte som FT kan bruke selv dersom det viser seg at åte satt ut i dag blir tomt. Det er instruert i hvordan dette gjøres.

Generelle tiltak for maurbekjempelse

Målet med bekjempelsen er å eliminere selve kolonien (reiret), ikke kun synlige maur.

Innendørs bekjempelse Bruk utelukkende forgiftet åte (f.eks. Swirr, Kvitt Superkonsentrat eller Imidasect). Maurene frakter virkestoffet tilbake, noe som sanerer hele kolonien.

- Plasser åten direkte på aktive maurstier og så nær inngangspunktet som mulig.
- Ikke flytt eller forstyrre åtestasjonene.
- Etterfyll ved behov for å sikre kontinuerlig tilgang til åten.

Utendørs bekjempelse

- **Kvitt granulert åte:** Strøs langs grunnmur, under terrasser og på maurstier.
- **Super Permetrin (spray/utvanning):** Brukes kun til direkte bekjempelse direkte i eller på selve reiret.

Viktige retningslinjer

- **Ikke kombiner spray og åte:** Sprøytemidler dreper maurene umiddelbart. Da får de ikke fraktet åten tilbake til reiret, og bekjempelsen mislykkes.
- **Tålmodighet:** En vellykket og varig åtebekjempelse krever tid og bør foregå uforstyrret.

Bilder:



Fasade



1. etasje

Rød strek markerer vegg maur beveger seg på og kommer inn gjennom lister



Vegg i stue med mauraktivitet



Maur langs gulvlist



Bad i andre etasje. Nytt gulv etter vannskade 2022.



Soverom 2.etasje. FT forteller om maur her. Dette er på samme vegg over stue.

Utført av:	Glen Hovdal	Dato:	09.04.26	For kunden:	
------------	-------------	-------	----------	-------------	--

Alvigåsen 7

Nabolaget Vestre Saltrød/Alvika - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Alvika Linje 101, N101	11 min	1 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min	7.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t	

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	22 min	1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min	8.7 km

«Jeg og min familie trives veldig godt her i Alvika på grunn av alle de fine naboene vi har og samholdet :-))»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

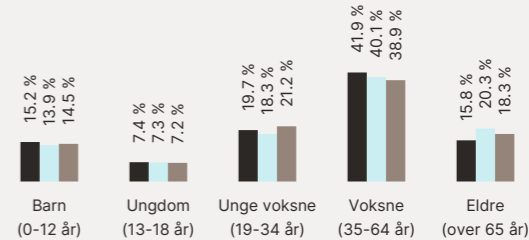


Naboskapet
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Saltrød/Alvika	916	432
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	22 min	1.9 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år) 35 barn	23 min	2 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min	2.4 km



Dagligvare


Kiwi Saltrød PostNord	20 min	1.7 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	7 min	3.8 km





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

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

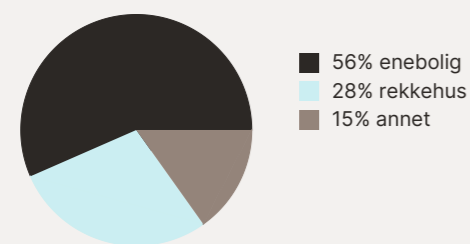
 Støynivået
Lite støynivå 86/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100





Sport

-  Alviga/Saltrød nærmiljø.balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Saltrødbukta 1 Nærmiljøanlegg 14 min 
Ballspill, sandvolleyball 1.2 km
-  MOVA Krøgenes 8 min 
-  MOVA Arendal Sentrum 18 min 

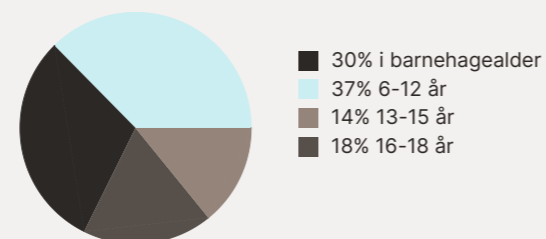
Boligmasse



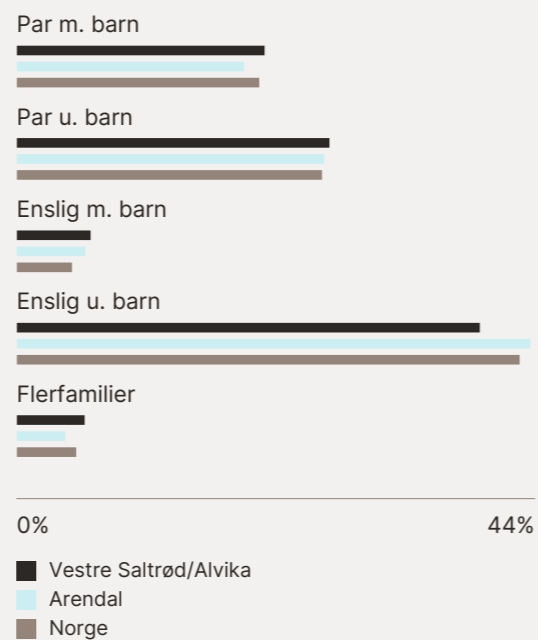
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 20 min 
-  Apotek 1 Saltrød 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

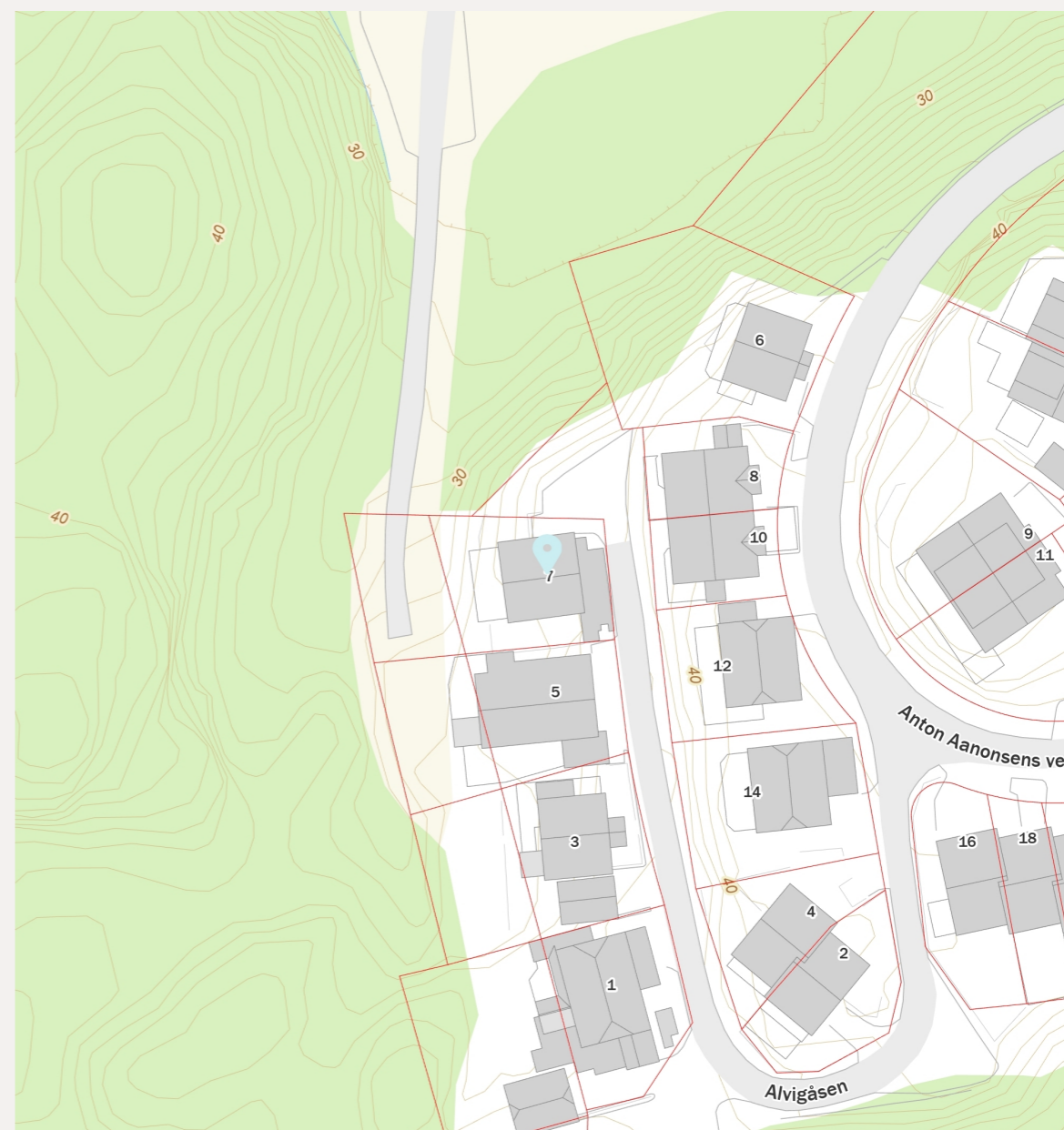
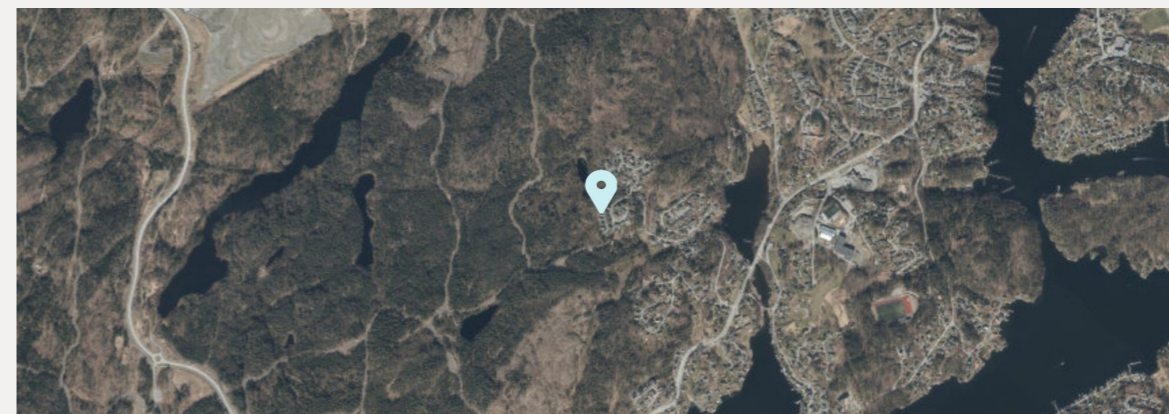


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Alvigåsen 7

Nabolaget Vestre Saltrød/Alvika - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Offentlig transport

Alvika Linje 101, N101	11 min	1 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min	7.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t	

Skoler

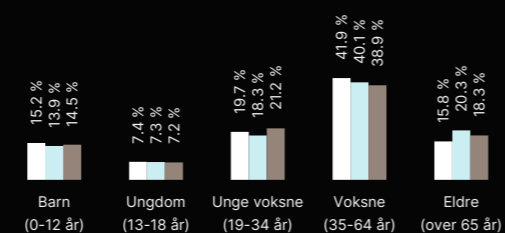
Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	22 min	1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	19 min	8.7 km

«Jeg og min familie trives veldig godt her i Allvika på grunn av alle de fine naboene vi har og samholdet :-»



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Saltrød/Alvika	916	432
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 26 barn	22 min	1.9 km
Lia Barnehageenhet (0-5 år) 35 barn	23 min	2 km
Noah barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min	2.4 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	20 min	1.7 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	7 min	3.8 km

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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.

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: 40260171

Adresse: Alvigåsen 7, 4815 SALTRØD

Betegnelse: GNR 45, BNR 115 AKSJENR: 980872424 i Arendal 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

