

Sandstø 21

innhold

04

Velkommen til Sandstø 21

06

Nøkkelinformasjon/Megler

19

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Sandstø 21

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Nedre Sandstø – sentralt, men samtidig rolig til i et etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Her bor man med kort vei til Asdal skole, barnehage, Lunderød idrettsanlegg, flotte turområder/lysløype, buss, Stoa handelssenter og enkel adkomst til E18.

Boligen går over to plan med en praktisk og familievennlig planløsning. 1. etasje inneholder entré, bad, soverom, bod, kjøkken og en lys stue/spisestue med utgang til solrik markterrasse. Praktisk bod med egen inngang fra utsiden gir gode oppbevaringsmuligheter. Loftsetasjen består av gang, bad og tre soverom (loftsetasjen er ikke omsøkt). Tomten er pent opparbeidet med blant annet asfalt, belegningsstein, markterrasse, plenareal og variert beplantning. Her kan man nyte gode solforhold fra morgen til tidlig kveld i rolige og barnevennlige omgivelser.

Sandstø 21

Prisantydning	3 290 000
Omkostninger	83 600
Totalpris	3 373 600
Bruksareal	123,0 m ²
BRA-I	118,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
BRA-B	0,0 m ²
TBA	37,0
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	1 868 m ²
Byggeår	2010



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal









Innhold

1.etasje: Entré, bad, soverom, bod, stue/spisestue og kjøkken.
Bod med inngang fra utsiden. Utgang fra stue/spisestue til markterrasse.
Loftsetasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA 123,0 m²

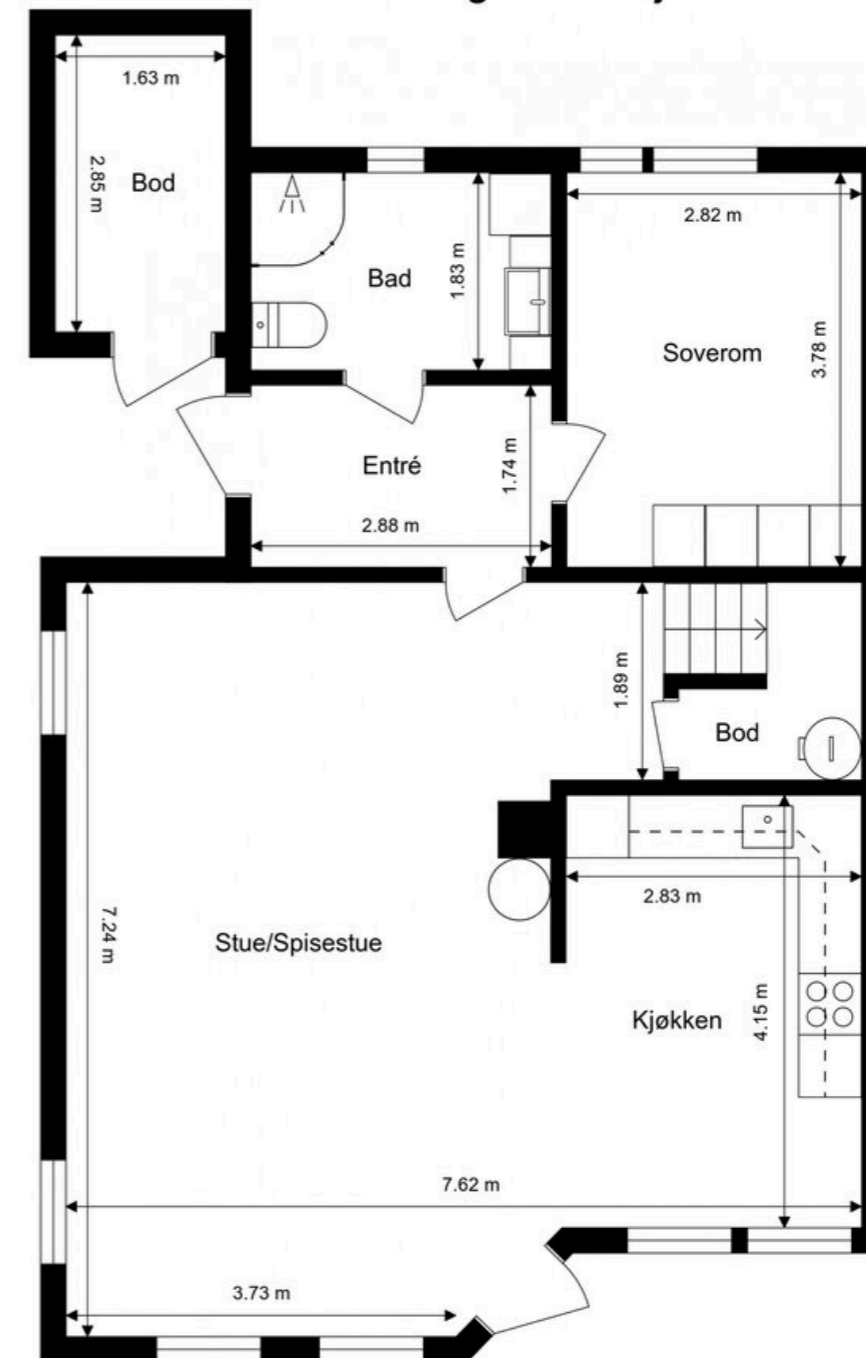
BRA-I 118,0 m²

BRA-E 5,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 37,0 m²

Sandstø 21, 4824 BJORBEEKK Tomannsbolig - 1.etasje

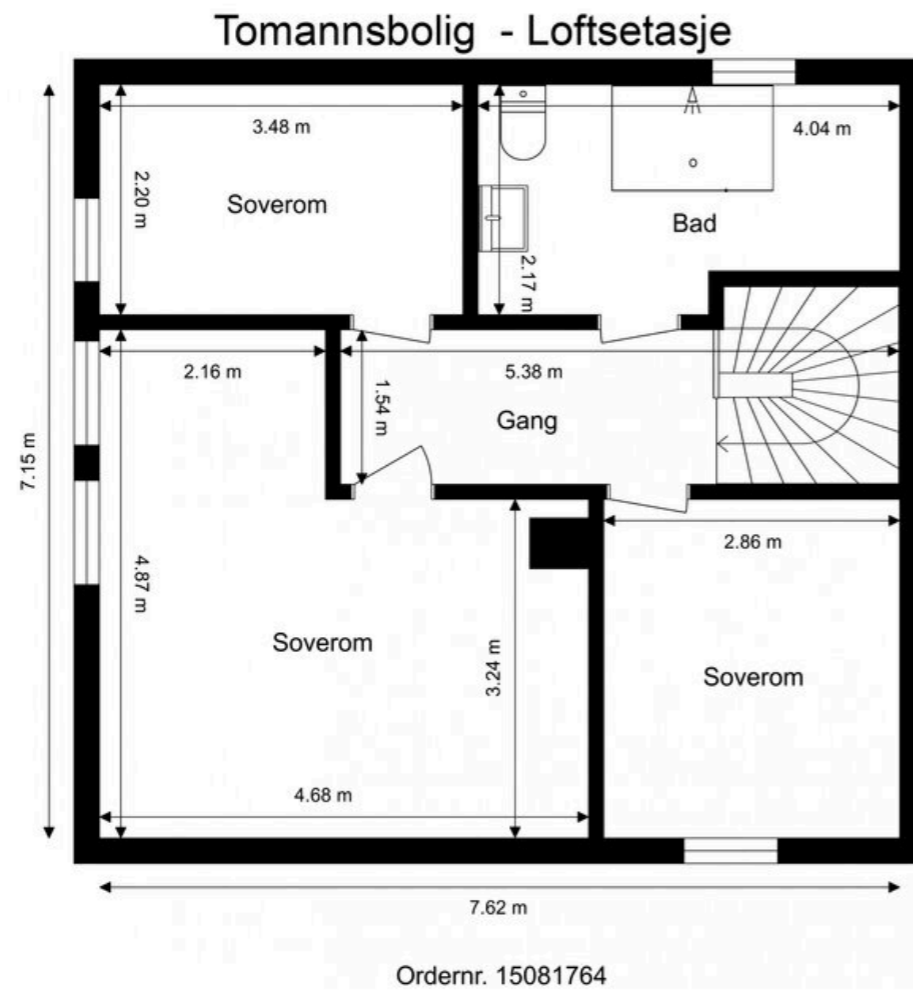


Ordernr. 15081764

 Anticimex®

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

Sandstø 21, 4824 BJORBEKK



Eiendommen



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.

Arealer

Totalt bruksareal: 123,0 m²

- BRA-i: 118,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37,0 m²

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

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

Standard

Boligen har gjennomgående god standard ut i fra boligens byggeår. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljert info om boligens standard.

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

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

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

Parkering

Parkering på felleareal.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Våtrom:

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

Beskriv feilen og omfanget: badekar lekker litt fra termostaten, men har løst dette ved å stenge vannet til karet når det ikke er i bruk.

Tak, yttervegg og fasade:

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett

andre tegn til fukt?Ja.

Beskriv feilen og omfanget: Lekkasje fra sprekt rør til pipelufting i 2025. Reparert av fagmann.

4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?Ja.

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid i 2026 av faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet vindskjeer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Øystein Linga

4.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet:

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja.

Beskriv feilen og omfanget: Spot i gangen der funker kun den ene. En spott på kjøkken blinker sporadisk ved visse lysstyrker.

Ventilasjon og oppvarming:

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget: Uttrekksvifte på bad oppe er defekt.

Andre opplysninger:

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

Skriv opplysningene her: Toppdekket på platting ute er dårlig og bør byttes.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

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

Våtrom – Bad 1.etasje:

- 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.
- 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.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for

nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Overflater gulv: Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
- 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. Positivt med badekar, badekar bør benyttes videre med forsiktighet. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- 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.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Inspeksjonsmulighet: Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft/kneloft mot på en side (siden av boligen mot markterrasse) på befaringsdagen, grunnet manglende inspeksjonsluke. Konsekvensen er at

bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.): Misfarging observeres stedvis i undertaket og på trevirke/taksperrer, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 8,1 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). 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.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Yttertak:

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): 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 aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. 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.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Del av tomannsbolig oppført i 2010. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Takvinduer med karmen av plast. Terrassedør 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. 1868,00 kvm.

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, belegningsstein, markterrasse, forstøtningsmur, plenareal og diverse beplantning. Tomten er i utgangspunktet fellesareal. Men hver seksjon disponerer det som naturlig tilhører hver enkelt bolig. Man har sol fra morgen til tidlig kveld. Det informeres om at deler av tomten er opparbeidet utover tomtegrensen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 14.06.2010. Ferdigattest gjelder for boligen.

Loftsetasjen er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Loftsetasjen er på originaltegning innredet som et stort rom. Det er i dag innredet med 3 soverom, gang og bad. Dette er søkandspliktig tiltak, da dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel. I 1.etg. er det ofret et soverom for større stue. Dette er ikke søkandspliktig tiltak da dette er endring fra hoveddel til hoveddel. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: C - Lys grønn

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 290 000,-

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

82 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 393 500,- 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.

Felleskostnader

Det betales ikke noe felleskostnader. Hver enkelt seksjon har ansvar for utvendig vedlikehold på egen enhet. Er det utbedring av typiske fellesareal, deles dette på seksjonseierne etter avtale.

Kommunale avgifter

Kr. 22 477,- for 2026.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. ,- pr. .

Selskapets totale gjeld er kr.

, - pr. .

Eiendomsskatt

5625,00

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. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisnr. AS-65.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

Det foreligger plan under arbeid i nærheten:

Planident: 09062019-19

Gjelder båndleggingssone i forbindelse med E18. Vil ikke direkte påvirke denne eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Det er privat vei frem til eiendomsgrensen. Kostnader til brøyting og vedlikehold deles på brukerne av veien. Ny eier må forvente kostnader knyttet til vedlikehold og brøyting av veien.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 368761, tgl. 25.05.2010 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 4

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen.

Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse. 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 kontraktmøtet.

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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig 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 brukslitasje 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Henning Linga.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sandstø 21. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 437, bnr. 357, snr. 2 i Arendal.

Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 40260174.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,700 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 inkl. mva)

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

Meglens vederlag er avtalt til 105 330.

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

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

Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Sandstø 21

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sandstø Linje 102, 120	3 min ⚡ 0.3 km
Bråstad stasjon Linje R50	7 min ⚡ 5.7 km
Kristiansand Kjevik	44 min ⚡

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min ⚡ 7.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min ⚡

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

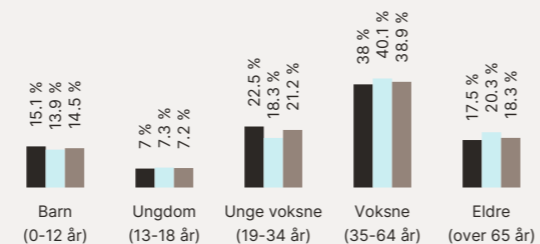


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min ⚡ 1.1 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 55 barn	20 min ⚡ 1.6 km
Vippa Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	23 min ⚡ 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	22 min ⚡ 1.9 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	5 min ⚡ 3.3 km

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚌 Buss

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

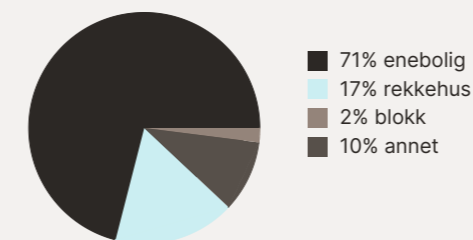
🚗 Gateparkering
Lett 89/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

🏀 Rannekleiv øst balløkke Ballspill	12 min ⚡ 1 km
🏀 Asdal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min ⚡ 1.2 km
🏊 Friskis & Sveltis Arendal	6 min ⚡
🏊 Family Sports Club Arendal	7 min ⚡

Boligmasse



«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

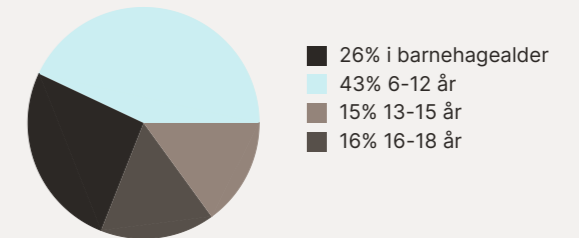
Sitat fra en lokalkjent



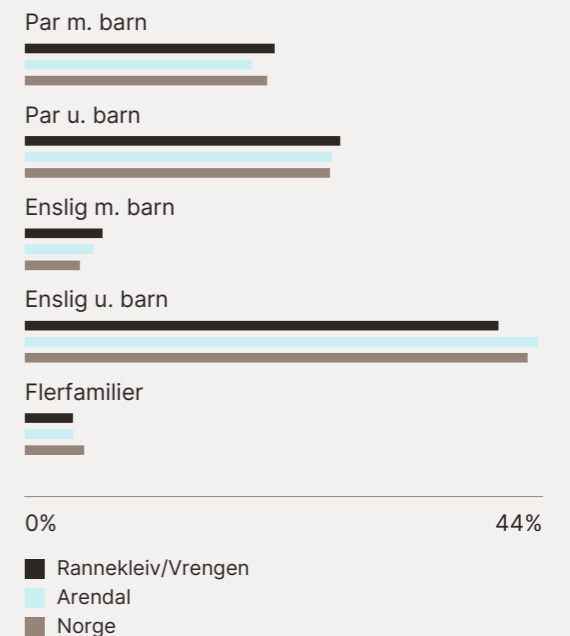
Varer/Tjenester

🛒 Stoa Kjøpesenter	6 min ⚡
🏪 Apotek 1 Bjorbekk	22 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

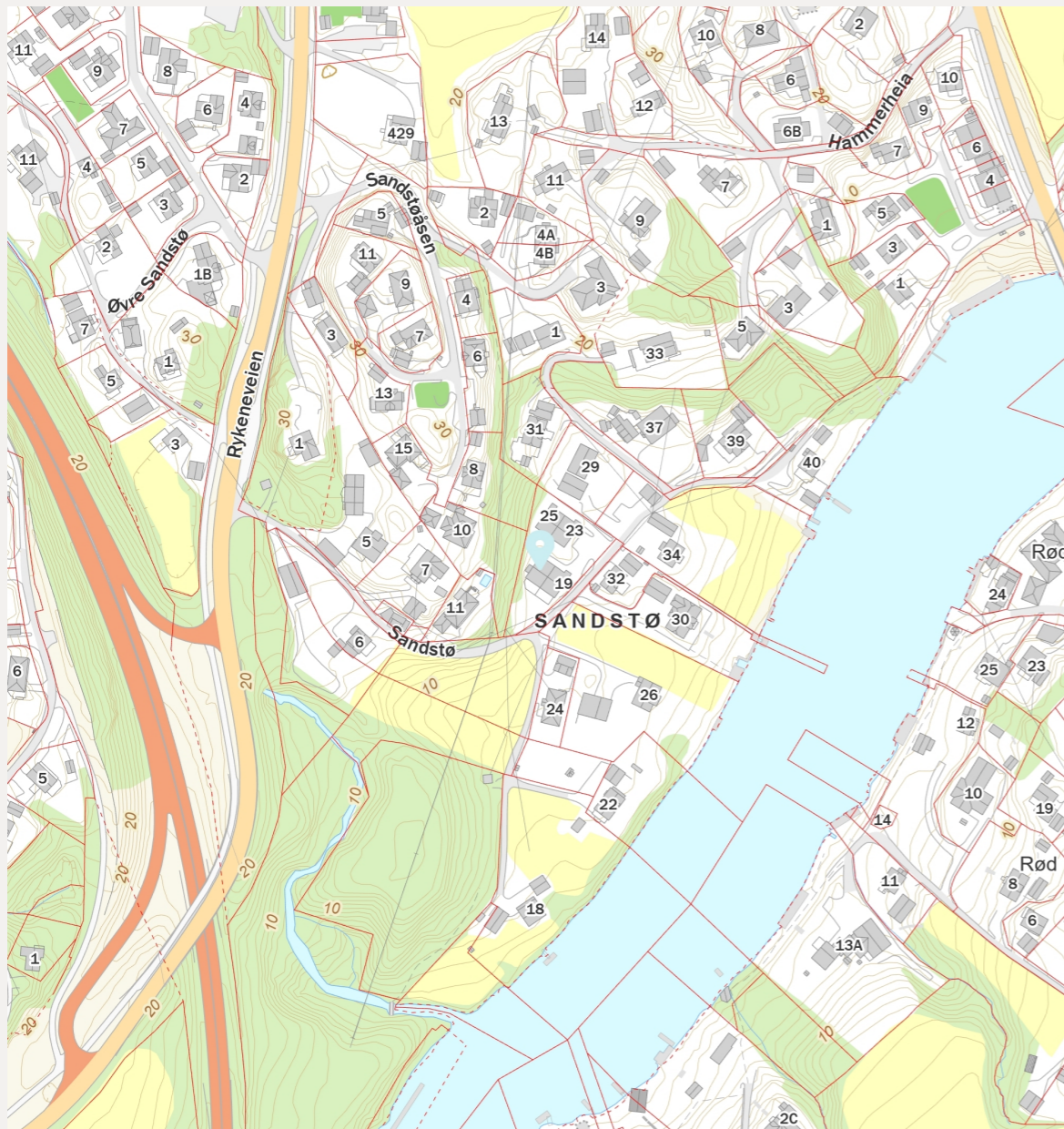


Familiesammensetning



Sivilstand

	Rannekleiv/Vrengen	Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Sandstø 21

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

🚶 Sandstø Linje 102, 120	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Bråstad stasjon Linje R50	7 min 🚶 5.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	44 min 🚶

Skoler

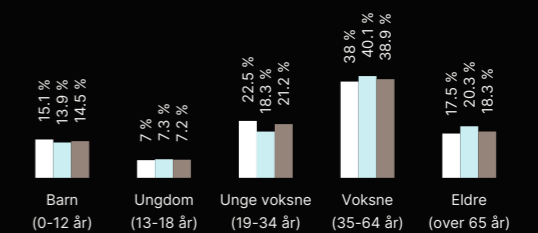
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 🚶 7.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min 🚶

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 🚶 1.1 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 55 barn	20 min 🚶 1.6 km
Vippa Fus barnehage (0-5 år) 84 barn	23 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	22 min 🚶 1.9 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	5 min 🚶 3.3 km



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Sandstø 21
4824 BJORBEEKK
Gnr./Bnr.: 437/357
Arendal kommune

Rapportdato: 11.05.2026
Befaringsdato: 28.04.2026
Referansenummer: 15081764

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 123 m² (BRA-i: 118 m²)

Totalt bruksareal: 123 m² (BRA-i: 118 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

Halvard Grina
90925549

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.04.2026
Referansenummer	15081764
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0174
Hjemmelshaver/selger	Henning Linga
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Henning Linga
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	11.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Sandstø 21
Postnummer/sted	4824 BJORBekk
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	437/357
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1868 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2010		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, belegningsstein, markterrasse, forstøtningsmur, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte

Del av tomannsbolig oppført i 2010. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Takvinduer med karmen av plast. Terrassedør 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 og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder

1.etasje:
Entré, bad, soverom, bod, stue/spisestue og kjøkken.
Bod med inngang fra utsiden.
Utgang fra stue/spisestue til markterrasse.

Loftetasje:
Gang, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Våtrom - Bad loftsetasje		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Ventilasjon	10	
		Inspeksjonsmulighet	12	
		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	12	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	13	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	74	5		79	37
	Entré, bad, soverom, bod, stue/spisestue og kjøkken.	Bod (inngang fra utsiden).			Markterrasse.
Loftsetasje	44			44	
	Gang, bad og tre soverom.				
SUM	118	5		123	37
Total bruksareal: 123 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 54m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er 44m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 10m². 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.

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
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 24.04.2026.
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	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. 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 - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 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.
	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.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført
	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig eller ikke ønskelig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtzone gulv mot grunnen. Vegger i dusjsone mot yttervegg og mot utvendig bod, ikke ønskelig å punktere konstruksjonen). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var nødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.


Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Badekar med innebygget badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Fordelerskap for rør-i-rør system. (Fordelerskap 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 - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
	Det er utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende kneloft. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8,0 vektprosent (Fuktindikasjonsinstrument viser ingen utslag ved målt vektprosent på under 8,0, se bilde). Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater gulv
	Det observeres stedvis tegn til riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	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. Positivt med badekar, badekar bør benyttes videre med forsiktighet. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	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.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon
	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Avtrekksvifte vurderes å være defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Konsekvensen er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.


Kjøkken - 1.etasje

Fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte panelplater på vegger. Takplater i himling. Downlights.

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


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert ved vanninntaksrør i bod 1. etasje. Avløpsrør plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad loftsetasje og i bod 1. etasje. Varmtvannsbereder på 200L er plassert i bod 1. etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder



Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med takplater. Downlights i entré og i stue/spisestue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Loft - innredet




Loftet er innredet med knevegger mot kneloft. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte panelplater og tapét. Takplater i himling. Downlights i gang. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Loft - uinnredet / kaldt loft

Kneloft på siden mot innkjørsel:
Adkomst via luke i knevegg fra soverom. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperer. Lufteåpninger mellom taksperer (nedre del av taket).

Møneloft:
Adkomst via luke i himling fra gang. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperer (nedre del av taket).



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
-  TG 2 Inspeksjonsmulighet Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft/kneloft mot på en side (siden av boligen mot markterasse) på befaringsdagen, grunnet manglende inspeksjonsluke. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.
- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Misfarging observeres stedvis i undertaket og på trevirke/taksperer, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 8,1 vektprosent, som er under grensen for kritisk fukttinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å være nødvendig.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling i taksperre.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
 HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkhøyder, lysåpninger, håndløper 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.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

1. etasje
Støpt gulv mot grunn.

Loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1.etasje og loftsetasje
 TG 1	1.etasje og loftsetasje 1.etasje På soverom, kjøkken og stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Loftsetasje På alle soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


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 - Lufting av ytterkledning
 TG 2	Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). 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

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass fra byggeår.
Takvinduer med karmen av plast, 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.
Ytterdør bod med karmen av tre fra byggeår.

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



Yttertak

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)
 TG 1	Inspeksjonsmulighet Takkonstruksjon Snøfangere Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). Se punkt "Konstruksjonsoppbygging" under avsnitt "Loft - innredet". Snøfangerutstyr er etablert på taksiden mot innkjørsel og områder hvor det er naturlig ferdseil. Det er ikke montert snøfangere på baksiden av boligen. Det anbefales å foreta en vurdering av behovet for etablering av snøfangerutstyr også på denne taksiden, med hensyn til sikkerhet og rasfare.
 TG 2	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) 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. 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.


Terrasse / platting

Utgang fra stue/spisestue til markterrasse. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner og belagt med terrassebord. Levegg i trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på terrassen viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter Konstruksjon og fundamenter var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet terrassens nærhet til terrenget, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.


Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

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



Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt inntill boligen.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann
--	--


Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av naturstein i hagen.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger **Det er ikke etablert rekkverk på toppen av forstøtningsmuren. Basert på bruken av hagen slik den fremstod ved befaring, med beplantning og lignende på oversiden av muren, fremstår det likevel trygt. Det anbefales likevel å vurdere etablering av rekkverk, ut i fra fremtidig bruk med hensyn til sikkerhet.**

Stikkledninger og tanker

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

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

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

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 sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

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

Nei, men ventilator fungerer kun på maks styrke.

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?

En downlight i entré fungerer ikke, ukjent om det kun må skiftes lyspære eller om det er noe annet galt.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert ved trapp 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåklagte 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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet 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 byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåklagte 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?

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering 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 prosjektert før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

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 yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Sandstø 21, 4824 BJORBEKK

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandstø 21	Sandstø 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

19.09.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden overtakelse

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Linga, Hemning

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.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

badekar lekker litt fra termostaten , men har lost dette ved å stenge vannet til karet når det ikke er i bruk.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra sprekt rør til pipelufting i 2025. Reparert av fagmann

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Arstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindskjeer

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Øystein Linga

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

Beskriv feilen og omfanget

Spot i gangen der funker kun den ene.
En spott på kjøkken blinker sporadisk ved visse lysstyrker

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Uttrekksvifte på bad oppe er defekt

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 leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Toppdekket på plattform ute er dårlig og bør byttes

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

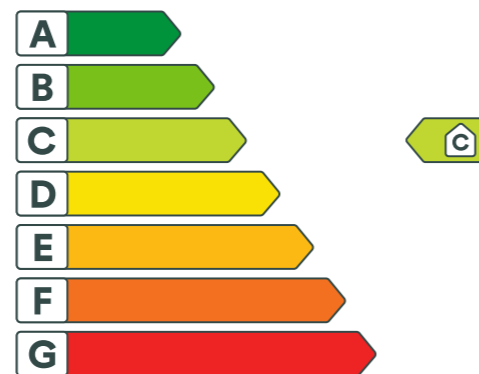
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51612097



Adresse Sandstø 21, 4824 BJØRBEKK	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298640
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300073411
Gårdsnummer 437	Bruksnummer 357
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 118,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

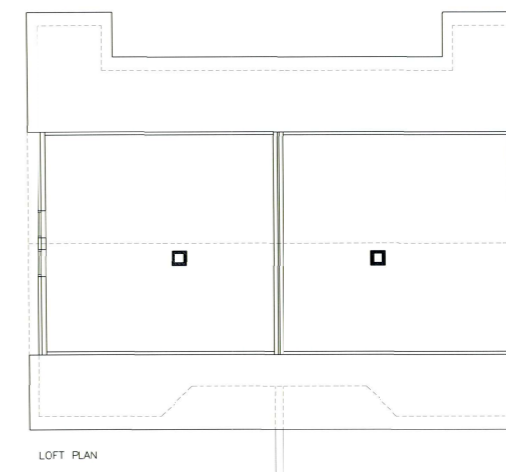
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,28 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 142,43 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 508 kWh
---	---

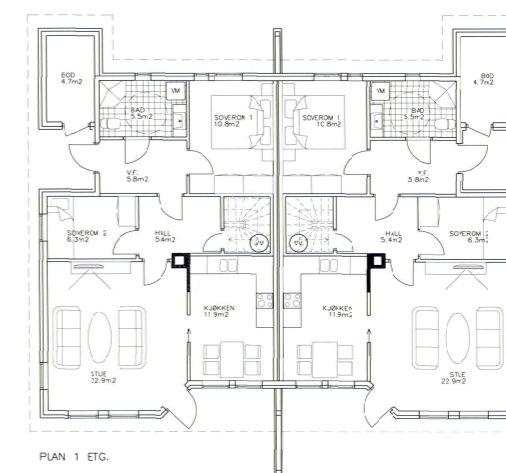


LOFT PLAN

BRAVEBYGG
2-MANNSBOLIG, NEDRE SANDSTØ, BJØRBEKK
LOFT PLAN
Målestokk 1:100 DATO: 2.01.09

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendiksklev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

14 JAN. 2009



PLAN 1 ETC.

BRAVEBYGG
2-MANNSBOLIG, NEDRE SANDSTØ, BJØRBEKK
PLAN 1 ETC.
Målestokk 1:100 DATO: 12.01.09

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendiksklev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

7 0 3 3 1 175200
TEGNINGER 437/08 071/2046-16

14 JAN. 2009

ARENDALE KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Arkitekt-Service AS
Postboks 424
4804 ARENDAL

Dato: 14.06.2010
Vår ref: 2010/10388 - 2
Deres ref:
Arkivkode: 437/357
Saksbeh.: Nina Blomberg-Carlsen
Tlf.: 37013814

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **Nedre Sandstø** Gnr/Bnr: **437/357**

Tiltaket: **To tomannsboliger**

Tiltakshaver: **Brave Bygg**
Ansvarlig søker: Arkitekt-Service AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 26.05.2010.

Med anmodningen fulgte kontrollklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

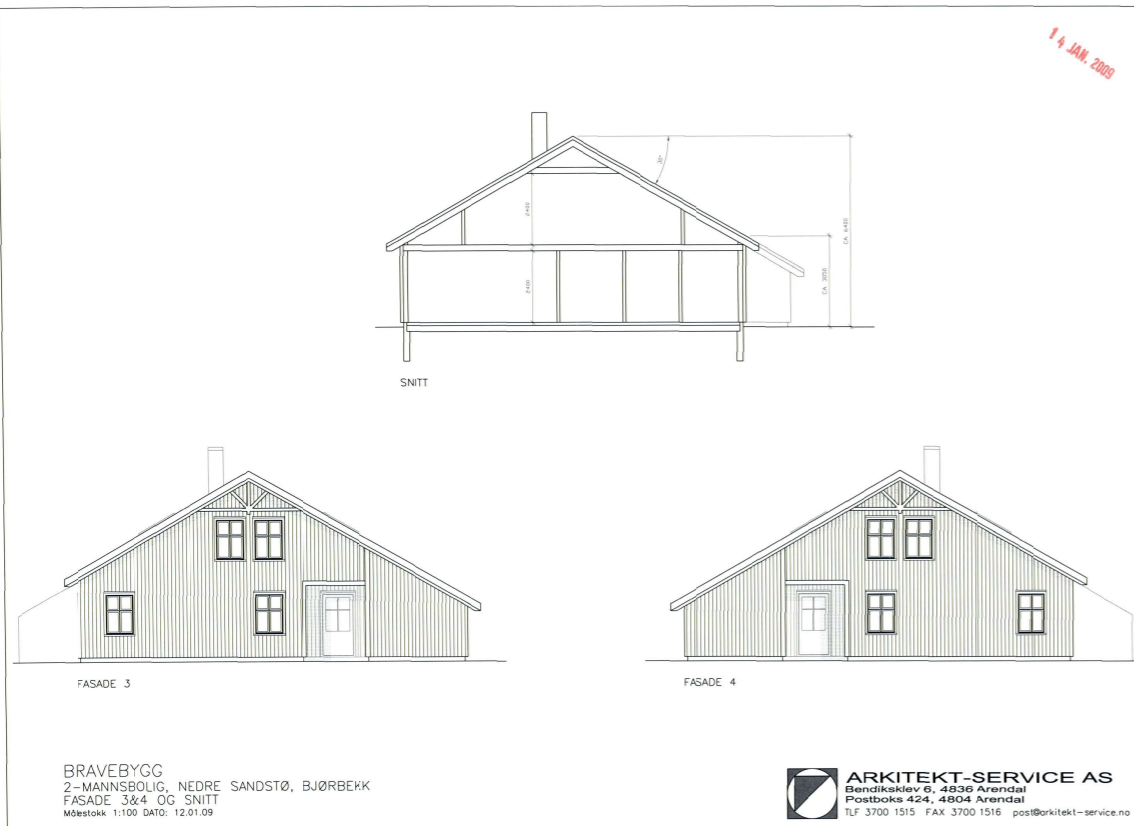
Nina Blomberg-Carlsen

Kopi til:

Brave Bygg AS postboks 1892 Stoa 4858 ARENDAL

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

Side 1 av 1



Matrikkelkart

Adresse: Sandstø 21, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/357/0/2



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1868 m²
Dato: 2026-04-22

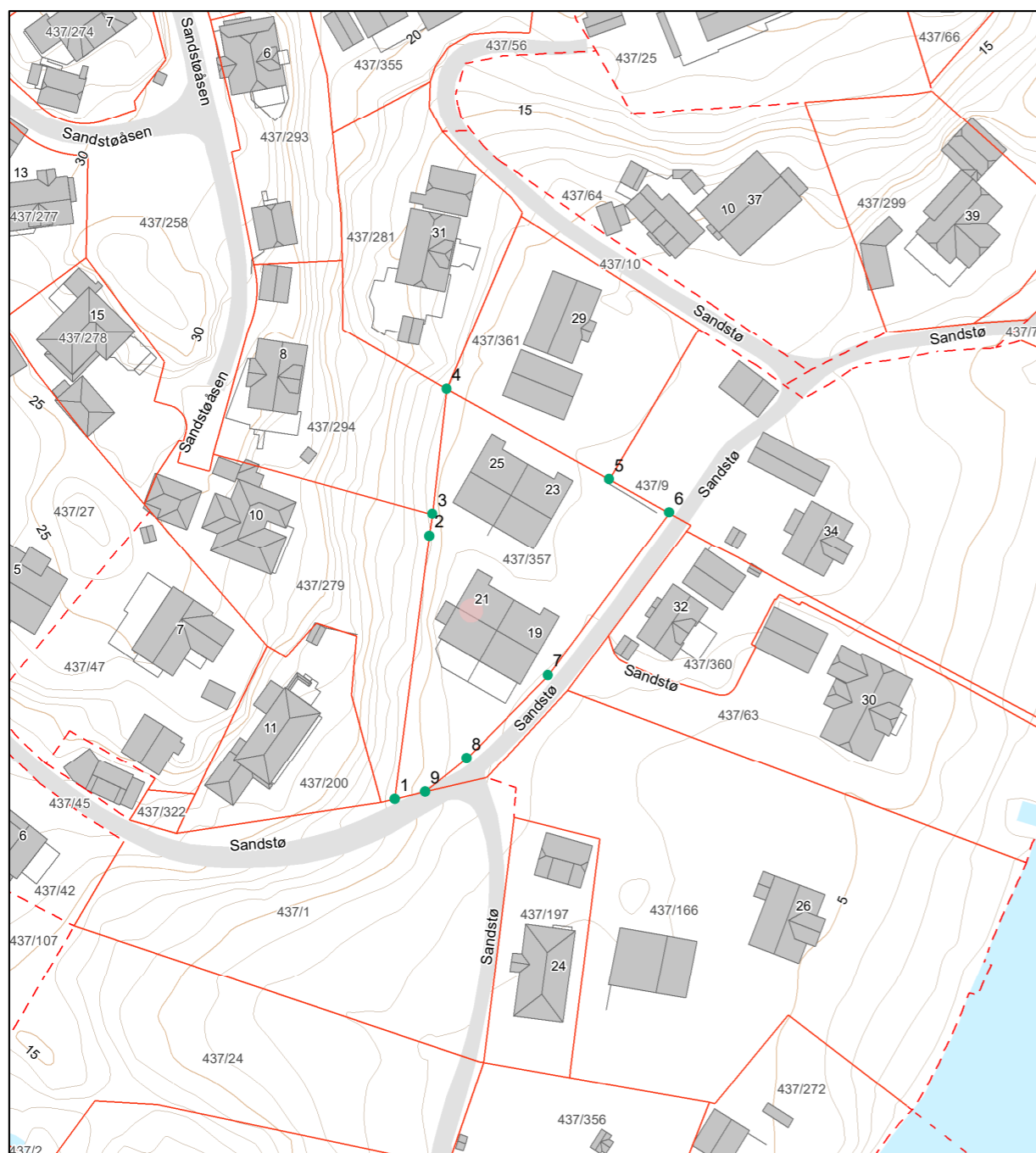


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.



Matrikelrapport
Grunneiendom 4203-437/357/0

Matrikelrapport for Grunneiendom 4203-437/357/0

Bruksnavn	Eplehaven	Beregnet areal	1 868.1
Etablert dato	15.02.2008	Historisk oppgitt areal	1 869.3
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDALE

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.03.2010	09.03.2010	2010/3936	
DG - Kart- og delingsforretning med grensejustering	17.12.2009	04.06.2010	2010/6800	
DL - Kart- og delingsforretning	17.12.2009	04.06.2010	2010/6800	
DL - Kart- og delingsforretning	15.02.2008		P 89/52	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikelføringsdato
--------------	----------------	-----------------	-----------	---------------------

22.04.2026

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

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"/>		1 868.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sandstø	19		4824 BJORBEKK
Sandstø	21		4824 BJORBEKK
Sandstø	23		4824 BJORBEKK
Sandstø	25		4824 BJORBEKK

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-437/357/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.03.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HENNING LINGA		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.03.2010	09.03.2010	2010/3936	

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	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300073411	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 300073411: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	132.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.06.2009	21.08.2009
IG - Igangsettingstillatelse	07.12.2009	14.12.2009
FA - Ferdigattest	14.06.2010	17.06.2010

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	132.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	54.0	0.0	54.0	0.0
H01	1	78.0	0.0	78.0	6.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sandstø	21		4824 BJORBEKK

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BIBBA BAILEY GNR. 37, BNR. 7, ØYESTAD KOMMUNE

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal arealene disponeres som vist på planen.

§2

Bebyggelsen skal i prinsippet plasseres som vist på planen, men bygningsrådet kan ved byggemelding godkjenne annen plassering.

§3

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises garasje plass for 1 bil pr. leil. selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veg kan bygningsrådet tillate at avstanden til vegens reguleringsgrense innskrenkes til 1,0 m.

§5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§6

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§7

Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bygningsloven med tilhørende forskrifter og bygningsvedtekter for Øyestad kommune.

§8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Øyestad kommune.

Klepp, 14.11.84

Arealplaner under arbeid

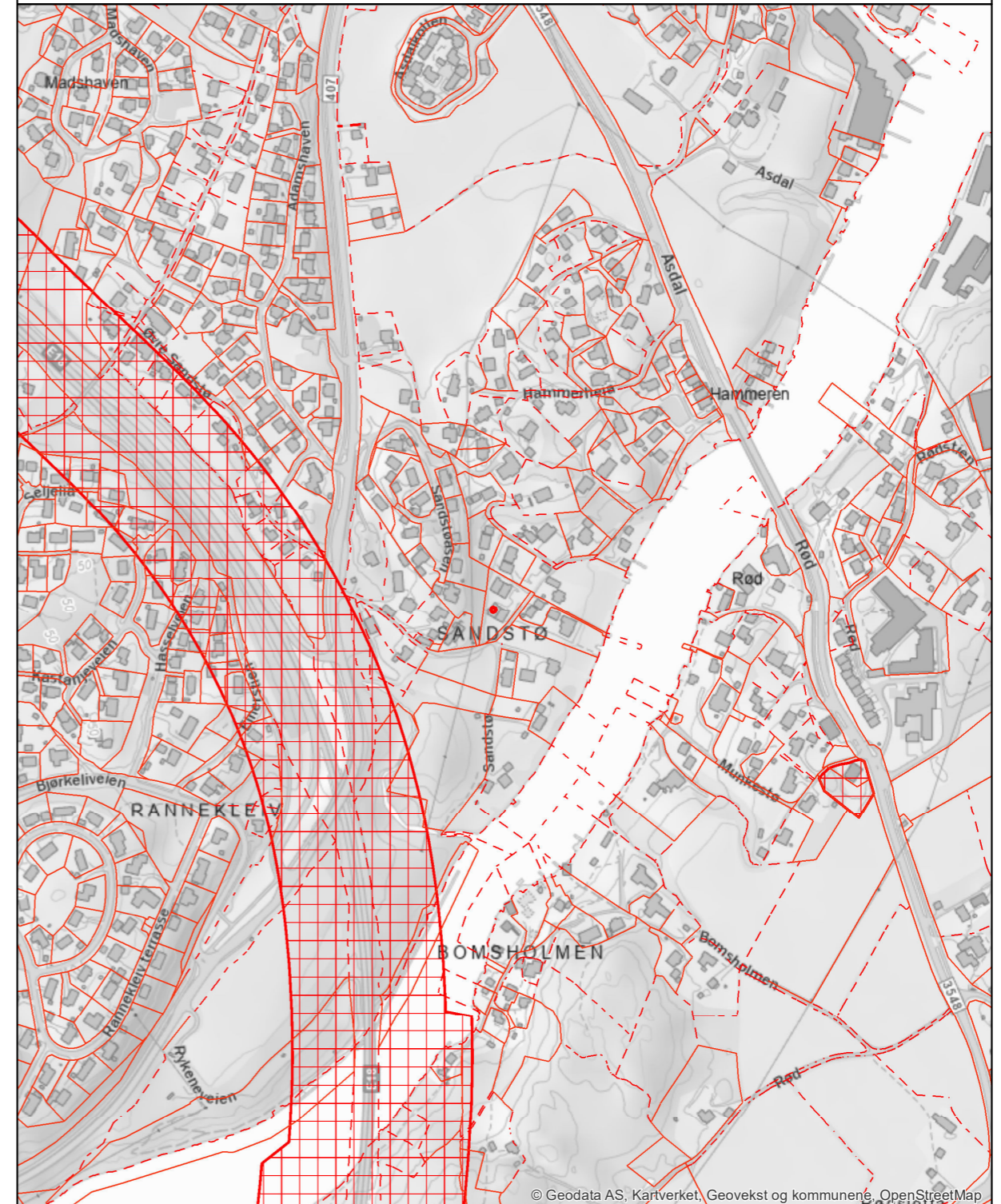
Adresse: Sandstø 21, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/357/0/2
Planident: 09062019-19
Plannavn: E18 Dørdal-Grimstad



ARENDALE KOMMUNE



Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-22



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Kommuneplan

Adresse: Sandstø 21, 4824 BJORBEKK

Gnr/Bnr: 437/357/0/2

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

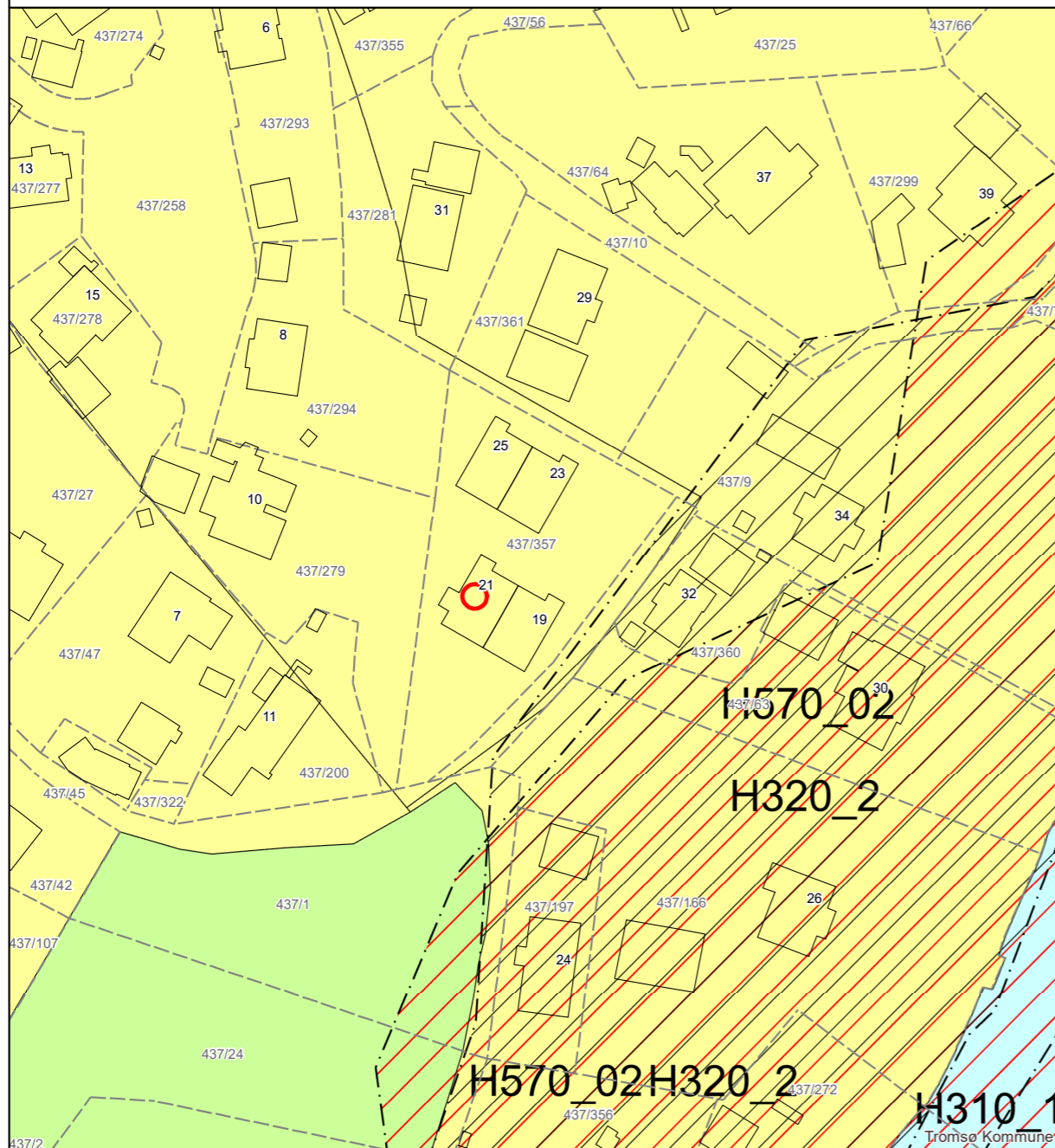
1:1,000

Dato:

2026-04-22



Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

- E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F

- Bane N

- Skipsled N

- KpRetningslinjeGrenseGmlLov

- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringszone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingszone
- Kp Gjennomføringszone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Ledningskart

Adresse: Sandstø 21, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/357/0/2



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1868 m²
Dato: 2026-04-22



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

— Vannledning

- - - Avløp fellesledning

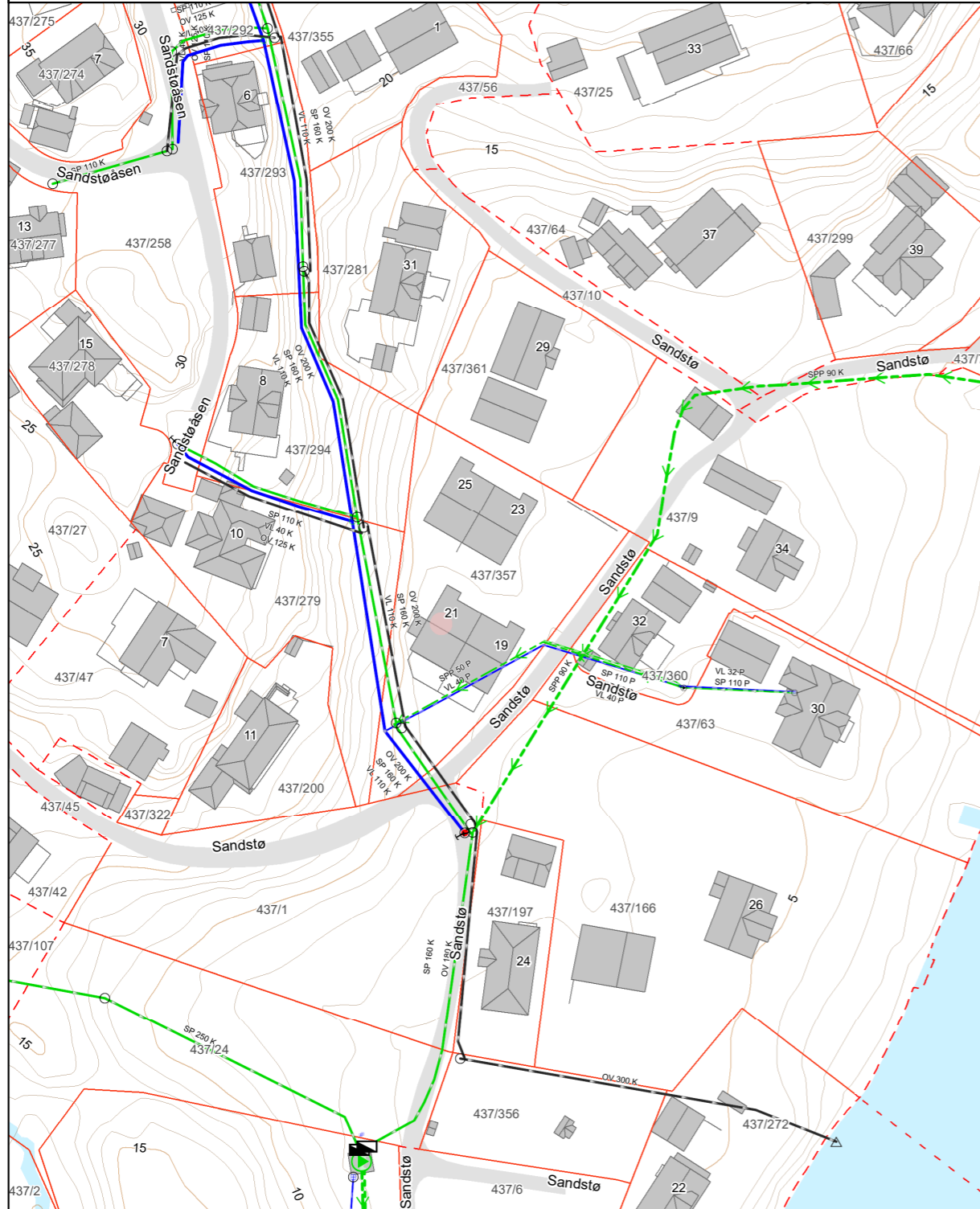
- - - Avløp spillvannsledning

- - - Overvannsledning

o Kum



Planlagte vann- og avløps-
anlegg





ARENDALE KOMMUNE

Private reguleringsplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 14.01.2022
 Vår ref: 21/23887-4
 Deres ref:
 Saksbeh.: Gidske Houge
 Tlf.

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - sone langs E18 Rannekleiv-Nedenes

Arbeid med ny trase for E18

Kommunedelplan for ny E18 mellom Dørdal og Tvedestrand og Arendal-Grimstad ble vedtatt i 2019. Området der ny trase var tenkt er regulert med en båndleggingssone.

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/prosjekter-og-utvikling/e18-dordal-grimstad/>

Nyere undersøkelser har gjort av man på ny ser på løsninger for ny trase for E18 mellom Arendal og Grimstad. Et av alternativene som vurderes er å benytte eksisterende vei-trase mellom Rannekleiv og Nedenes. Dette området er ikke inkludert i den såkalte båndleggingssonen som ble opprettet i kommunedelplanen for E18. Arbeidet er ventet avsluttet i juni 2022.

<https://www.nyeveier.no/prosjekter/e18/e18-arendal-grimstad/>

Mulig midlertidig forbud mot tiltak

Kommunen vurderer et midlertidig forbud mot tiltak. Dette gjør vi fordi gjennomføring av tiltak i området vil kunne vanskeliggjøre planarbeidet og en videre realisering av utbyggingen. Forbudet er tenkt til å gjelde alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Hva betyr dette for de som er berørt?

Dersom forbudet innføres har man ikke rett på å få innvilget byggesøknad som er i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Merknader til saken

Dette brevet er et varsel om at det vurderes midlertidig forbud mot tiltak i medhold av plan- og bygningslovens § 13-1. Har dere merknader til saken så må de sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen 14. februar 2022.

Med hilsen

Gidske Houge
 Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
 Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
 Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
 Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
 E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Attestert kopi av dok.nr. 2010/368761/200
 Kartverket
 Attesteringsstidspunkt 2026-04-23 10:06

Side 2 av 7

Beleggsplanen sendes til:
 Arendal kommune
 Serviceboks 650
 4809 Arendal

Begjæring om oppdeling i etseksjoner
 Begjæring om reseksjonering

Kan oppgjærge i henhold til: 4. og 5. ledd i grunnloven

1. Eienskapsrett og beleggrett
 Kommunens navn: Arendal
 Gårdsnr.: 437
 Bruksnr.: 357
 Formål: Boligseksjon
 Saksnummer: 0906

2. Hjemmelshaver
 Forretningsnummer: 301221
 Navn: Leonard M. Bailey
 Adresse: Røed, 4823 NEDENES

3. Begjæring Eierskapsrett og beleggrett
 1. B 1
 2. B 1
 3. B 1
 4. B 1

4. Begjæring etseksjoner
 0906 med pålegg om oppgjærge som kan og skal oppgjærge med reseksjonering og etseksjonering i henhold til grunnloven § 13-1.

Saksnummer: 0906
 Navn: Leonard M. Bailey
 Adresse: Røed, 4823 NEDENES

Breve byggesaksbehandling side 2 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2010/368761/200
 Kartverket
 Attesteringsstidspunkt 2026-04-23 10:06

Side 1 av 7

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering
 Løpenummer for forretning: 600889456
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysning
 Gårdsnummer: 940493021
 Navn: ARENDAL KOMMUNE
 Adresse: Serviceboks 650, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning
 Sedelsedato: 301221
 Navn: BAILEY LEONARD MELVERN
 Adresse: RØED, 4823 NEDENES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
 Knr: 0906
 Gnr: 437
 Bnr: 357

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Eksekusiv/uteareal
0906	437	357	0	1	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	437	357	0	2	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	437	357	0	3	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	437	357	0	4	1/4	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokument: 202101 Tinglysning 20.05.2010
 STATENS KARTVERK FAST EENDOM

09.03.2010 17.21

Side 1 av 1

5. Egenerklæring
Underskriftsaktør av

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggtillatelse er gitt.
Eller
seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter brukseenheter som er ferdig utført.

b) seksjoneringen omfatter alle brukseenheter i bygningen.

c) innledningen i brukseenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte brukseenheter.

d) brukseenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
Eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningeloven.

e) ingen brukseenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre brukseenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemte, vedtak eller tillatelse gitt i kommunens plan- og bygningeloven, er tilknyttet å bruke flere bebodde eller bebyggede lokaler.

f) ingen skal fremme samarbeids felles bruk eller eiendommers drift er fellesareal fellesareal omfatter alle våtmarksstred som er utleid til andre enn våtmarksstred, og hvor leier har kognisjon.

g) hver brukseenhets hoveddel er en klart separert og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendommen.

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av brukseenheten. Bad og WC er eget eller egne rom.
Eller
 boligseksjonen er en fristedsbolig.
Eller
 alle boligene inngår i en samarbeidsbolig

i) det er fasisatt vedtekter (jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVEN §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert.
Vedlegg skal være i følgende rekkefølge:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over leilene, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for brukseenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysting.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysting.)
e) Samtykke fra parterhaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskriver	Underskrift	Navn gittas med bokstaver	Eierforholdstypen parter
	<i>Kai Christensen</i>	Kai Christensen	
	<i>Ole Bjørn Lindland</i>	Ole Bjørn Lindland	
	<i>ETTER FULLMAKT</i>		

Breve Bygg AS Seksjoneringssøknad - side 3 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering
 Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller
 Styret erklærer at samsenemålet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato: _____
Navn gittas med bokstaver: _____

9. Kommunens tilrettelegging til seksjonering

Befesting er foretatt
 Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
 Tilrettelegging er innført i kommunens GIS
 Tilrettelegging følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tilrettelegging til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.:	Brusnr.:	Eiendomsnr.:	Seksjonsnr.:
437	357		

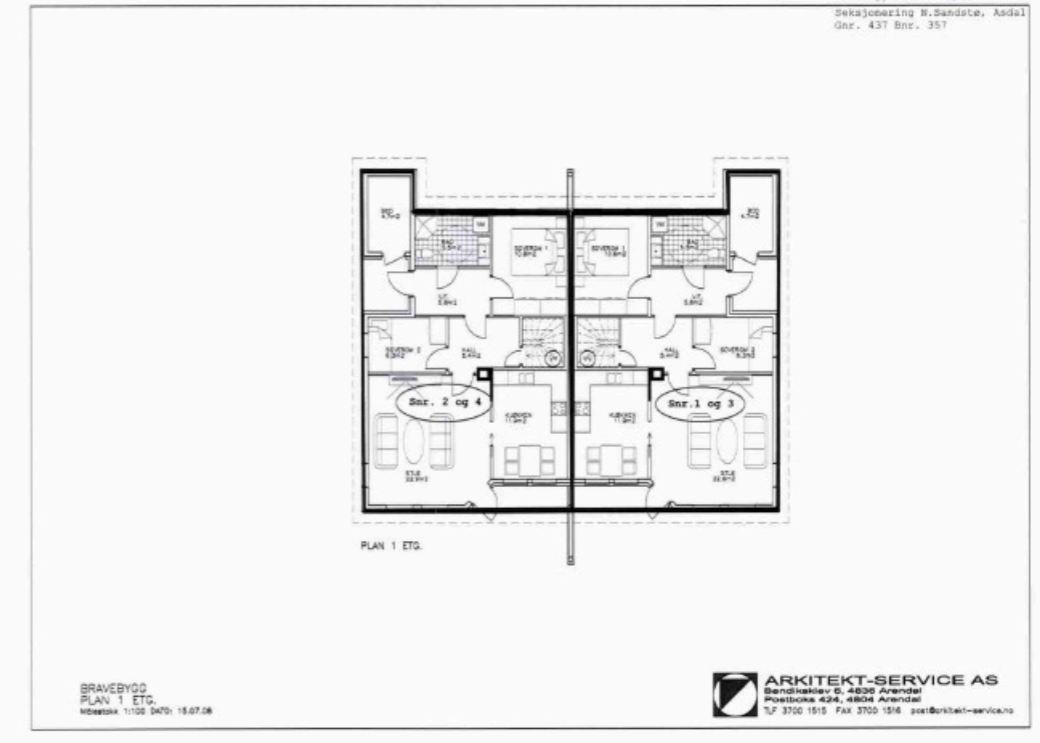
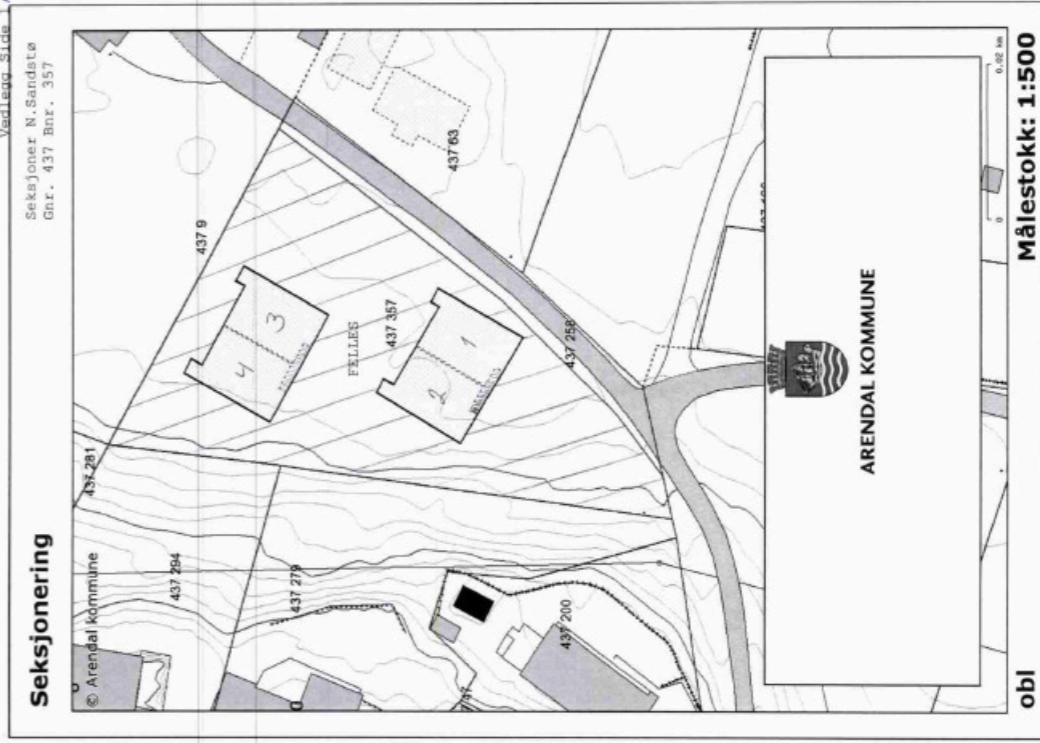
i Arendal kommune

Debit: _____
Utdater: _____
Stempel: _____
ARENDALE KOMMUNE
Oppmålingsmyndighet

Noter:
















- 1) Det er ervervsregistrerte seksjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Fellet for ådel er utleies derom det er flere hjemmelshavere.
- 4) Seksjonering kan ikke foretas på fellesareal, fellesareal eller fellesareal med fellesareal.
- 5) Ved reseksjonering skal det utarbeides en fellesarealplan som viser i tillegg til brukseenhets nummer, (som hebel), alle selskapsnummer med, og summen utgjør da samarbeidsnummer.
- 6) B-tilleggsdel i bygning, G-tilleggsdel i tomt, BG-tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettshaver som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatantsett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med parterrett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd.
- 8) Ved reseksjonering utveksles samtykke fra utvilsberettigede parter for de seksjoner hvor parterrett fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13).
- 9) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfelle hvor samarbeidsnummer er nødvendig, innebærer styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 10) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 11) Kommunen skal - dersom målebrevskart utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglystingsgebyret.

Breve Bygg AS Seksjoneringssøknad - side 3 av 3



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  <all other values>
-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  510 - Høyspenningsanlegg
-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Kjørevei
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn



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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260174

Adresse: Sandstø 21, 4824 BJORBEKK

Betegnelse: GNR 437, BNR 357, snr 2 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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

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

