

Haugenesveien 89

innhold

04

Velkommen til Haugenesveien 89

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

34

Plantegning

37

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Haugenesveien 89

En romslig og familievennlig enebolig i rolige og omgivelser. Her får du ca. 161 m² over to plan med smart planløsning, flere soverom og god lagringsplass. Den solrike tomten på ca. 2 447 m² er pent opparbeidet med plen, terrasse og gruset innkjørsel – perfekt for lek, hage og sosiale sammenkomster.

Beliggenheten er landlig og skjermet, samtidig som du har kort avstand til påkjørsel E18 med ca. 15 minutters kjøretur til Arendal sentrum, skole, barnehage og servicetilbud. Dette er eiendommen for deg som ønsker plass, ro og muligheten til å sette ditt eget preg.

Haugenesveien 89

Prisantydning	3 500 000
Omkostninger	88 850
Totalpris	3 588 850
Bruksareal	248,0 m ²
BRA-I	161,0 m ²
BRA-E	87,0 m ²
TBA	18,0 m ²
Soverom	5
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 447 m ²
Byggeår	1967



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall, to boder, tre soverom og bad/vaskerom.

1. etasje: Stue, kjøkken, to soverom, walk-in og bad.
Utgang fra stue til terrasse.

BRA 248,0 m²

BRA-I 161,0 m²

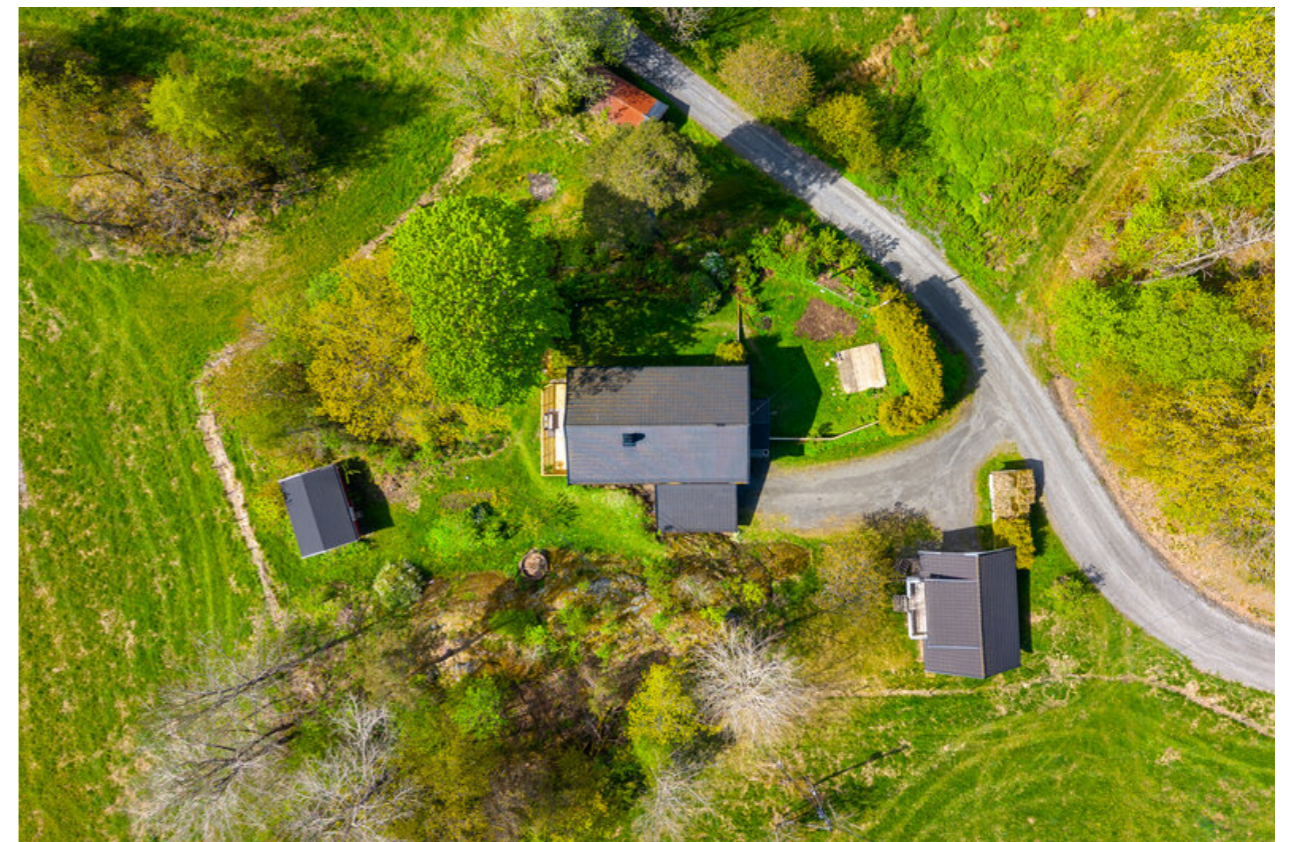
BRA-E 87,0 m²

TBA 18,0 m²





Velkommen til Haugelandsveien 89! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.





Store plen arealer rundt boligen.



Koselig veranda - perfekt for avslapping eller sosiale sammenkomster.



Sørvendt veranda med gode solforhold.





Store plen arealer og utsikt til Molandsvannet.



Plen arealer som grenser til grøntområdet.



Lettstelt inngangsparti med plen areal og liten plattform.



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



Hyggelig stue med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Utgang til terrasse fra stuen.



Med peisovn i stuen kan man fyre med ved på kalde vinterdager.



Åpen stue- kjøkken løsning som gir en luftig romfølelse.



Kjøkkenet med god skap- og benkeplass. Integreert steke topp, stekeovn og oppvaskmaskin.



Innbydende og flott både til hverdags og for sosiale sammenkomster.



God plass til spisebord på kjøkkenet.



Soverom 1 - her innredet med enkel seng, men er plass til dobbelt seng.



Inngang til bad, garderobe og soverom 2.



Soverom 2.



Bad i 1. etasjen med dusj, vegghengt toalett, gulvstående servantinredning og speil med lys.



Garderoberoom med plass til oppbevaring av klær.



Soverom 3.





Soverom 4.



Romslig gang med gode møbleringsmuligheter.



Fra soverom 4, har du inngang til bad og bod.



Bad i underetasjen med badekar, vegghengt servantinnredning og gulvstående skap.



Soverom 5 - stort og lyst med god plass til dobbelt seng og øvrig møblement.



Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.





Loftet over garasjen.



Garasje med innredet loft.





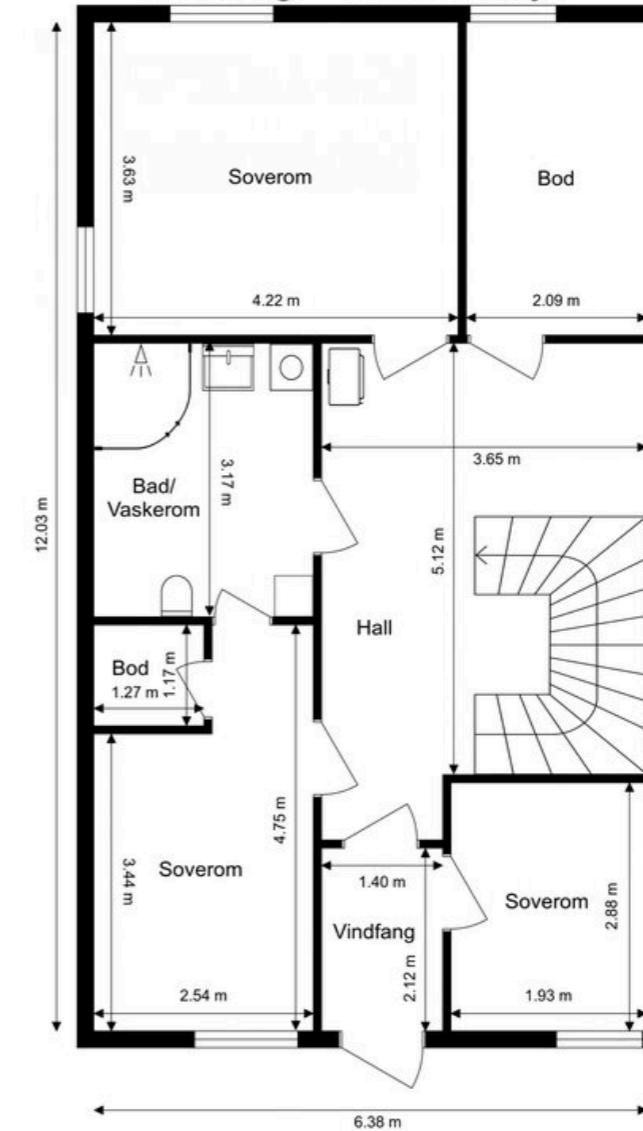
Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Austre Moland ca 10 km vest for Arendal sentrum. Her ligger man i rolige og landlige omgivelser samtidig som man kun er en kort biltur unna Harebakken og Arendal sentrum.

Plantegning

Haugenesveien 89, 4849 ARENDAL

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15082214



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.

Haugenesveien 89, 4849 ARENDAL
Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15082214



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 248,0 m²

- BRA-i: 161,0 m²
- BRA-e: 87,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 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. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Standard

Enebolig med stor tomt, garasje og rolige omgivelser i Haugenesveien 89, Arendal. Boligen fra 1967 har en funksjonell familieplanløsning over to etasjer med et internt bruksareal på ca. 161 m². Tomten er eiet og romslig, ca. 2 447 m², pent opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, terrasse og beplantning. I tillegg følger en frittstående garasje med loft, flere boder og avfallsbod som gir gode lagringsmuligheter og fleksible bruksarealer.

Planløsningen består av underetasje med vindfang, hall, tre soverom, bad/vaskerom og to boder. I første etasje er det lys stue med utgang til terrasse, kjøkken, to soverom, walk-in og baderom. Kjøkkenet ble oppgradert i 2000 med senere fornyelser, og rommene har gjennomgående lyse materialvalg med parkett/laminat/fliser på gulv, malte flater og takplater. Vinduer er i hovedsak fra slutten av 1990-tallet og tidlig 2000-tall. Yttertak er tekket med takstein, og det er gjort utskiftninger på deler av taket.

Oppvarming skjer ved vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme på våtrom. Boligen har automatsikringer og varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Vannforsyning er via borebrønn, og avløp er tilknyttet felles renseanlegg i området. Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter, rikelig uteplass og en skjermet beliggenhet i grønne omgivelser, samtidig som det er kort kjøreavstand til Arendal sentrum og servicetilbud.

Dette er en areal effektiv og familievennlig enebolig

med stor tomt, garasje og flere boder i et rolig og landlig område. Et godt utgangspunkt for deg som ønsker plass, funksjon og muligheten til å sette ditt eget preg.

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 i garasje, samt på egen tomt.

Det foreligger en signert avtale med grunneier vedrørende garasjen, som er oppført delvis over naboeiendommen. Avtalen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Diverse

Det er kun strømtilførsel til lys i garasjen. Det er ikke strømtilførsel til varmepumpe, aircondition og portåpner. Det er uvisst om disse tingene fungerer, da de ikke har vært i bruk på flere år.

Selgers egenerklærings skjema

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

Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget: Badet i hovedetasjen har 2 gulvfliser med sprekk i. Armaturet i dusj ,ikke mulig å regulere temperatur. Innebygd toalett, stengt vanntilførsel pga. innmat i sisterne må byttes ut. Dusj er ikke benyttet siden 2017.

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Støpt gulv, lagt varmekabler og gulvfliser. Veggfliser.

Dusjsone avskilt med glassstein. Satt inn innbyggingstolett. Servant i innredning.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.2.2 Årstall 2005

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte:

Vaskerom nede, støpt gulv med varmekabler og fliser. Instalert badekar, wc og vask i innredning.

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget: Det var hull i en takstein, og det kom noe vann inn, og lekket ned i taket på badet i hovedetasjen. Det ble da utskiftning av takstein på hele taket på østsiden .2017.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2Ja 0Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2003

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Yttervegger fikk asvaltplater, ny kledning og nye vinduer og verandaer.

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall 2003

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Nye takstein på vestsiden

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja

Beskriv feilen og omfanget: Jordingsfeil og inntak

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Rettet opp i jordingsfeil og satt inn ny inntakssikring.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Total service.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør

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

Spesifiser hvilken type: Borevann. Kjemisk kloakkannlegg fra klaro.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2Ja 0Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2013

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Installasjon av kloakkanlegg og rør ute

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Masdalen maskinkompani

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Usikker på om den er fjernet eller fylt igjen.

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen Noen utette skjøter i ovn hovedetasje. Ovn i underetasjen har sprekk i glass.

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus, hadde gnager hull på avløpslangen til oppvaskmaskinen. Ble en liten lekkasje gjennom gulv og ned i taket på underetasjen. Takstmann fra forsikring konkluderte med nytt tak i området vannet hadde lekt på noen nye veggflater og gulv i underetasjen på det aktuelle området.

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

Beskriv omfanget: Råte på annekset og gammel garasjebygning. Råte på vindskier på eneboligen mot sør. Vindu i boden i underetasjen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 23 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 4 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom – Bad/vaskerom underetasje:

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

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt.

Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

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.

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. Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke

skiftet (støpejernsluk). Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

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

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.

Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52,0 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på 6,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornylse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Rom under terreng:

- Overflate gulv: Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktspærre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktspærre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Tegn til enkelte sprekkeformasjoner observeres i synlig støpt gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Innredning: Det er registrert fuktmerker og svelleskader på bunnplate under vask, samt delvis på vegg. Fuktsøk ga ingen indikasjon på pågående fuktpåvirkning. Tidligere lekkasje fra vask (opplyst av eier) vurderes som sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

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

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Misfarging observeres stedvis i

takkonstruksjonen, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12,7 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. 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.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

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

- Skjevhetmåling: Underetasje: På alle tre soverom og i hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. 1.etasje: På begge soverom, stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensering ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale

utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming: Dørene viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbledet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Takkonstruksjon: Se punkt "Synlige overflater" under avsnitt "Loft uinnredet/kaldtloft" for kommentar.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertak fra ca. 2002: 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.
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Andre byggverk - Garasje:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Fasadematerialer på takopplett har slitt

overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Yttertak og takkonstruksjon: 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. Taket er en lukket konstruksjon fra innsiden. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. Vindskier på takopplett har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Vinduer, dører og porter: Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Andre byggverk - Avfallsbod:

- Fundament, grunnmur og gulv mot grunn: Tegn til enkelte sprekkdannelser observeres i synlig støpt gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i

boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntreksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntreksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Drenering:

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

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.

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

Andre byggverk - Bod (i hage):

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

Fasadematerialer viser stedvis tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er

svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vinduer og ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvis aldersrelaterte skader. Vinduer og dør har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Utvendig trapp:

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

utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

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

Våtrom - Bad 1.etasje:

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

Det observeres tydelige riss/sprekker i gulvfliser og fuger. Det er også registrert bevegelse i gulvfliser ved normal gange. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.

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. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Siden slukrist er festet/fuget fast er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket uten inngrep. Konsekvens er at utførelse av tette detaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Huseier opplyser at det ikke er mulig å regulere temperaturen ved bruk av dusjarmatur. Videre er vanntilførselen til toalettet stengt som følge av en feil som krever utskifting av komponenter. Manglende mulighet for temperaturregulering i dusj medfører redusert funksjonalitet. Stengt vanntilførsel til toalett innebærer at sanitærinstallasjonen ikke er i brukbar stand, ved eventuell feil med tettefunksjon til innebygd systerne kan medføre lekkasje. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,6 prosent, ved 18,6 celsius med duggpunkt på 7,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING] Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring

viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Rom under terreng:

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist feil bruk av plastisolasjon (isopor) i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Yttertak:

- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier mot terrasse viser tydelige tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er pågående nedbrytning og risiko for følgeskader. Foreslått strakstiltak er utskifting av vindskiebord og ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

Andre byggverk - Bod (ved vei):

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

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen har oppstått. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, tydelige skader, og det er registrert funksjonssvikt. Konsekvens er at levetiden er passert, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Følgeskader i konstruksjoner er registrert.

Det er registrert råteskader i gulvkonstruksjonen. Gulv i trekonstruksjoner med nærhet til terreng er spesielt utsatt for fuktpåvirkning. Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid i konstruksjonen.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Total oppgradering/fornyning er vurdert til å være nødvendig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1967. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. 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. 2447 kvm. Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, plenareal og diverse beplantning. Terrasse. Fire frittstående bygg - garasje med loft og tre boder.

Det foreligger en signert avtale med grunneier vedrørende garasjen, som er oppført delvis over naboeiendommen. Avtalen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er forsøkt å tinglyse avtalen, men dette er avslått av Kartverket. Bakgrunnen er at det aktuelle arealet overstiger 12 m², og at det derfor må gjennomføres oppmåling og fradeling av arealet. Se vedlagte dokumentasjon for nærmere informasjon.

Dersom kjøper ønsker å arbeide videre med eller andre tiltak knyttet til dette forholdet, skjer dette for kjøpers egen regning og risiko. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker ytterligere opplysninger om forholdet.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler på bad/vaskerom. Energikarakter: E - Oransje Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 500 000,-

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

87 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 608 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 11 761,- for 2026.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.) Ovenstående er basert på nåværende

eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt

4600,00

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. 780 676,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 122 703,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i WATERCIRCLES NORGE AS med politenr. AS-93.

Regulering

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

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har vannforsyning via borrehull og avløp går via kjemisk kloakkanlegg fra klaro, som ble installert i 2008.

Felles hagevanning med nabo. Pumpe for felles vannforsyning er plassert på eiendommen. Selger og nabo deler på driftskostnader til hagevanning.

Privat vei til eiendommen, brøyting deles med øvrige beboere og stipulert kostnad har vært kr 6 000,- pr. år for nåværende eier.

Rettigheter og heftelser

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

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

Boplikt

Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som

kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivingen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Ann tone Rønning .

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Haugenesveien 89.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 8, bnr. 13 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260191.

Megler og meglers vederlag

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

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

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

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av

opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig

Haugenesveien 89
4849 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 8/13
Arendal kommune

Rapportdato: 19.05.2026
Befaringsdato: 18.05.2026
Referansenummer: 15082214

Areal

Enebolig
Bruksareal: 161 m² (BRA-i: 161 m²)
Garasje
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod (i hage)
Bruksareal: 17 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod (ved vei)
Bruksareal: 17 m² (BRA-i: 0 m²)
Avfallsbod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 271 m² (BRA-i: 161 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 redigjor 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	18.05.2026
Referansenummer	15082214
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0191
Hjemmelshaver/selger	Ann-Tone Rønning
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Ann-Tone Rønning
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8°C
Rapportdato	19.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Haugenesveien 89
Postnummer/sted	4849 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	8/13
Tomt	Eiet tomt: 2447 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1967		
Garasje	Ca. 2006		
Bod (i hage)	Ca. 2002		
Bod (ved vei)	Ca. 1967		
Avfallsbod	Ca. 2010		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, plenareal og diverse beplantning. Terrasse. Fire frittstående bygg - garasje med loft og tre boder.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1967. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. 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, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler på bad/vaskerom.

Boligen inneholder

Underetasje: Vindfang, hall, to boder, tre soverom og bad/vaskerom.

1. etasje: Stue, kjøkken, to soverom, walk-in og bad. Utgang fra stue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom underetasje		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad 1.etasje		Helhetsvurdering	11	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Innredning	12	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	12	
		Varmepumper	12	
Rom under terreng		Overflate gulv	13	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	13	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	14	
		Skadedyr og fuktkevende insekter	14	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje og 1.etasje	15	
Skadedyr og fuktkevende insekter		Gnagere	15	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Takkonstruksjon	16	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	16	
		Snøfangere	16	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	16	Kr 0 - 10 000
Utvendig trapp		Utvendig trapp	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk - Bod (ved vei)		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000
Andre byggverk - Bod (i hage)		Helhetsvurdering	19	
Andre byggverk - Avfallsbod		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	19	
		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	20	
Andre byggverk - Garasje		Yttertak og takkonstruksjon	20	
		Vinduer, dører og porter	20	

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 byggetegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggetegninger 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 byggetegningene, 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

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	77			77	
	Vindfang, hall, to boder, tre soverom og bad/vaskerom.				
1.etasje	84			84	18
	Stue, kjøkken, to soverom, walk-in og bad.				Terrasse.
SUM	161			161	18
Total bruksareal: 161 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		42		42	
		Garasje.			
Loftsetasje		28		28	
		Bod.			
SUM		70		70	
Total bruksareal: 70 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod (i hage)	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		17		17	
		Bod.			
SUM		17		17	
Total bruksareal: 17 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod (ved vei)	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		17		17	
		Bod.			
SUM		17		17	
Total bruksareal: 17 m²					

Bruksareal (BRA)					
Avfallsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		6		6	
		Avfallsbod.			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til arealmålingen

Garasje loftsetasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 39m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11m².

Carport ved boligen tilfredsstill ikke kravene til måleverdig areal og inngår derfor ikke i oppmålt 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
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje

Bad/vaskerom oppgradert i ca. 2003 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og baderomsplater på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Helhetsvurdering

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

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

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.

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.

Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet (støpejernsluk). Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring.

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

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 52,0 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på 6,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse i nær fremtid. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalreivering, og erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for.

Oppsummert



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i ca. 2005 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det observeres tydelige riss/sprekker i gulvfliser og fuger. Det er også registrert bevegelse i gulvfliser ved normal gange. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.</p> <p>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannrett 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.</p> <p>Vannrett 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.</p> <p>Siden slukrist er festet/fuget fast er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket uten inngrep. Konsekvens er at utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent.</p> <p>Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.</p> <p>Sluket er isolert inne i dusjonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten.</p> <p>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.</p> <p>Huseier opplyser at det ikke er mulig å regulere temperaturen ved bruk av dusjarmatur. Videre er vanntilførselen til toalettet stengt som følge av en feil som krever utskifting av komponenter. Manglende mulighet for temperaturregulering i dusj medfører redusert funksjonalitet. Stengt vanntilførsel til toalett innebærer at sanitærinstallasjonen ikke er i brukbar stand, ved eventuell feil med tettefunksjon til innebygd sisterner kan medføre lekkasje.</p> <p>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 46,6 prosent, ved 18,6 celsius med duggpunkt på 7,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.</p> <p>Arbeidene på våtrommet bærer tydelige preg av manglende fagmessig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører betydelig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p>



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkenet ble oppgradert i 2000. Ny vask og armatur ble installert ca. 2024, samt ny platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap i 2025 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malt panel på vegger. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innredning	Det er registrert fuktmerker og svelleskader på bunnplate under vask, samt delvis på vegg. Fuktsøk ga ingen indikasjon på pågående fuktpåvirkning. Tidligere lekkasje fra vask (opplyst av eier) vurderes som sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber fra 2000 - 2005 (ifølge huseier). Vanninntaksrør i plast fra 1999-2000 (ifølge huseier). Hovedstoppekran er plassert i minste bod underetasje. Synlige avløpsrør i plast fra 2000 - 2005 (ifølge huseier). Varmtvannsbereder på 200L fra ca. 2014 (ifølge huseier) er plassert i minste bod underetasje. Trekkertank fra 1994 er plassert i minste bod underetasje. Luft til luft varmepumpe fra 2011 er plassert i hall underetasje og ukjent alder på varmepumpe i loftsetasje garasje.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmepumper	På bakgrunn av varmepumpenes alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.


Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Veggflater med malt panel, tapét og malte panelplater. Takplater i himling. Profilerte innderdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.39 meter i stue.

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

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig innredet og har utlekkede vegger. Gulvflater belagt med fliser, laminat og synlig støpt gulv. Veggflater med panel (malt og ubehandlet) og malte panelplater, åpen veggkonstruksjon i minste bod. Himlingsflater med malt panel og malte plater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Takhøyde er målt på tilfeldig sted, og ble målt til 2.30 meter i hall.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv
- Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) og riss/sprekker i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Tegn til enkelte sprekkdannelse observeres i synlig støpt gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TG 3 Kontroll i lukkede konstruksjoner
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Synlige tegn på fuktighet observeres inne i konstruksjonen. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som er erfaringmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist feil bruk av plastisolasjon (isopor) i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



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

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke i himling. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med heltre-bord. Synlige taksperre. Lufteåpninger mellom taksperre (nedre del av taket).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 2 Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.)
- Misfarging observeres stedvis i takkonstruksjonen, 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 12,7 vektprosent, som er under grensen for kritisk fukttinnhold. 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.
- Skadedyr og fuktrevende insekter
- Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
-  TGIU Kontroll av diffusjonssperre
- Dampspærren mot underliggende etasje er ikke kontrollert, grunnet plassering av heltre-bord som gulv og vindspærrepapp. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.





Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.) - Fuktmåling på fuktmerke i konstruksjon ved pipe.



Synlige overflater (taktrø, vegger, gulv, o.l.) - Fuktmåling i området med misfarging/mørkere området.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert i hall underetasje og i stue 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

Trapp i trekonstruksjoner.


 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 registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm. Trappens håndløper er lavere enn 80cm.
	Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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



 TG 2	Underetasje og 1. etasje	Underetasje: På alle tre soverom og i hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm.
		1. etasje: På begge soverom, stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30mm.
		Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskiller. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

 TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntreksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntreksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
--	---------	--


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående 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
	Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntreksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntreksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.





Vinduer og ytterdører

Vinduer hovedsakelig fra 1997-2003, to vinduer antatt fra byggeår.
Ytterdør fra 2004 og terrassedør fra 2012.
Vinduer og dører har karmen av tre og tolags glass.

 TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Dørene viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbladet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ca. 2002 og ca. 2017 (ifølge huseier). Undertak fra ca. 2002 og ca. 2017 (ifølge huseier), av asfaltapp. 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 - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Skorsteiner (over tak)	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Takkonstruksjon	Se punkt "Synlige overflater" under avsnitt "Loft uinnredet/kaldtloft" for kommentar.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertak fra ca. 2002: 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.
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.
 TG 3	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskie mot terrasse viser tydelige tegn til slitasje og elde, med synlige tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er pågående nedbrytning og risiko for følgeskader. Foreslått straktiltak er utskiftning av vindskiebord og ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle følgeskader. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Terrasse / platting

Utgang fra stue 1. etasje til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 100cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.


Utvendig trapp

Utvendige trapper i trekonstruksjoner ved garasje.

 TG 2	Utvendig trapp	Trapper og rekkverk viser tegn til slitasje og elde, med stedvise symptomer på begynnende skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Trappen har kun rekkverk på en side, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
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. Svakt skrånende tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.


Stikkledninger og tanker

Boligen har privat vannforsyning via stikkledning tilknyttet borehull, etablert ca. 1999/2000 (opplyst av eier). Avløpet er tilknyttet felles renseanlegg for området. Utvendig vannledning er fra ca. 1999/2000, og utvendig avløpsledning er fra ca. 2008 (begge opplysninger fra eier). Det opplyses at nedgravd septiktank ikke lenger er i bruk, denne er derfor ikke vurdert.

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


Andre byggverk - Bod (ved vei)

Frittstående bod fra ca. 1967 (ifølge huseier). Bod er oppført med gulv i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater (besiktiget fra bakkenivå).

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen har oppstått. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, tydelige skader, og det er registrert funksjonssvikt. Konsekvens er at levetiden er passert, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Følgeskader i konstruksjoner er registrert. Det er registrert råteskader i gulvkonstruksjonen. Gulv i trekonstruksjoner med nærhet til terreng er spesielt utsatt for fuktpåvirkning. Råteskader medfører redusert bæreevne og levetid i konstruksjonen.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes straktiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Total oppgradering/fornyning er vurdert til å være nødvendig. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Andre byggverk - Bod (i hage)

Frittstående bod fra ca. 2002 (ifølge huseier). Boden er oppført med søyler/pilarer i mur/betong. Gulv i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med shingel (besiktiget fra bakkenivå).

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Vinduer og ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Vinduer og dør har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>

Andre byggverk - Avfallsbod



Frittstående avfallsbod fra ca. 2010 (ifølge huseier). Boden er oppført med støpt plate på mark. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Saltakskonstruksjon med torv og underliggende tettesjikt (besiktiget fra bakkenivå).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon
 TG 2	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn
	<p>Tegn til enkelte sprekkdannelse observeres i synlig støpt gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p>

Andre byggverk - Garasje


Frittstående garasje fra ca. 2006 (ifølge huseier). Garasjen er oppført med støpt plate på mark. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig teknet med takstein (besiktiget fra bakkenivå). Elektriske garasjeport.

Utvendige trapper er vurdert under eget avsnitt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer
	<p>Fasadematerialer på takopplett har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
	Yttertak og takkonstruksjon
	<p>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.</p> <p>Taket er en lukket konstruksjon fra innsiden. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.</p> <p>Vindskier på takopplett har slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
	Vinduer, dører og porter
	<p>Vinduer og ytterdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>

Andre byggverk - Carport

Carport fra ca. 2004 (ifølge huseier). Bygget er oppført inntil boligen. Pulttakskonstruksjon belagt med takstein. Søyler/pilarer av tre med fundamenter av betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 2024. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret (datert 23.09.2024). Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget mellom 2000 og 2024.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ja. Eier informerer om at det har vært problemer med varmgang i det elektriske anlegget. Forholdet har blitt utbedret av fagkyndige.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Det elektriske anlegget har blitt kontrollert i boligen i 2024 og i garasjen i 2020.

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

Nei.

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

Ja. Eier opplyser at varmekabler på bad 1.etasje ikke fungerer. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler som ikke er kartlagt. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap for boligen er plassert i walk-in og for garasje i bod/loftetasje. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvansbereder 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 ufangmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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 søknadspåligte 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 byggtkniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåligte 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 helseisriko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

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

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved 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.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Egenerklæring

Haugenesveien 89, 4849 ARENDAL

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugenesveien 89	Haugenesveien 89	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 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.

Har bodd i boligen siden 2000
Annet bosted i 2016 og første halvår 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Rønning, Ann-Tone

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Badet i hovedetasjen har 2 gulvfliser med sprekk i. Armaturet i dusj ,ikke mulig å regulere temperatur. Innebygd toalett, stengt vannlilforsel pga. innmat i sisterne må byttes ut.Dusj er ikke benyttet siden 2017.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støpt gulv, lagt varmekabler og gulvflis. Veggfliser. Dusjsone avskilt med glassstein. Satt inn innbyggingstolett. Servant i innredning.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2005

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vaskerom nede, støpt gulv med varmekabler og fliser. Instalert badekar, wc og vask i innredning.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var hull i en takstein, og det kom noe vann inn, og lekket ned i taket på badet i hovedetasjen.Det ble da utskifting av takstein på hele taket på østsiden .2017.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



- 4.1.2 **Arstall**
2003
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Yttervegger fikk asvaltplater, ny kledning og nye vinduer og verandaer.
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Arstall**
2003
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nye takstein på vestsiden.

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget**
Jordingsfeil og inntak
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid



- 10.1.2 **Arstall**
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rettet opp i jordingsfeil og satt inn ny inntakssikring.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Total service.
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**
Borevann.
Kjemisk kloakknett fra klaro.
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Arstall**
2013
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installasjon av kloakkanlegg og rør ute
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Masdalen maskinkompani
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv tilstanden og om tanken er tom/sanert eller fylt igjen?

Usikker på om den er fjernet eller fylt igjen.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Noen utette skjoter i oven hovedetasje.
Oven i underetasjen har sprekke i glass.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus, hadde gnager hull på avløpslangen til oppvaskmaskinen. Ble en liten lekkasje gjennom gulv og ned i taket på underetasjen. Takstmann fra forsikring konkluderte med nytt tak i området vannet hadde lekt på noen nye veggflater og gulv i underetasjen på det aktuelle området.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte på anneks og gammel garasjebygning.
Råte på vindskier på eneboligen mot sør.
Vindu i boden i underetasjen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57351920



Adresse Haugenesveien 89, 4849 ARENDAL	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290380
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167065023
Gårdsnummer 8	Bruksnummer 13
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 179,0 m²	Oppvarmet bruksareal 179,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

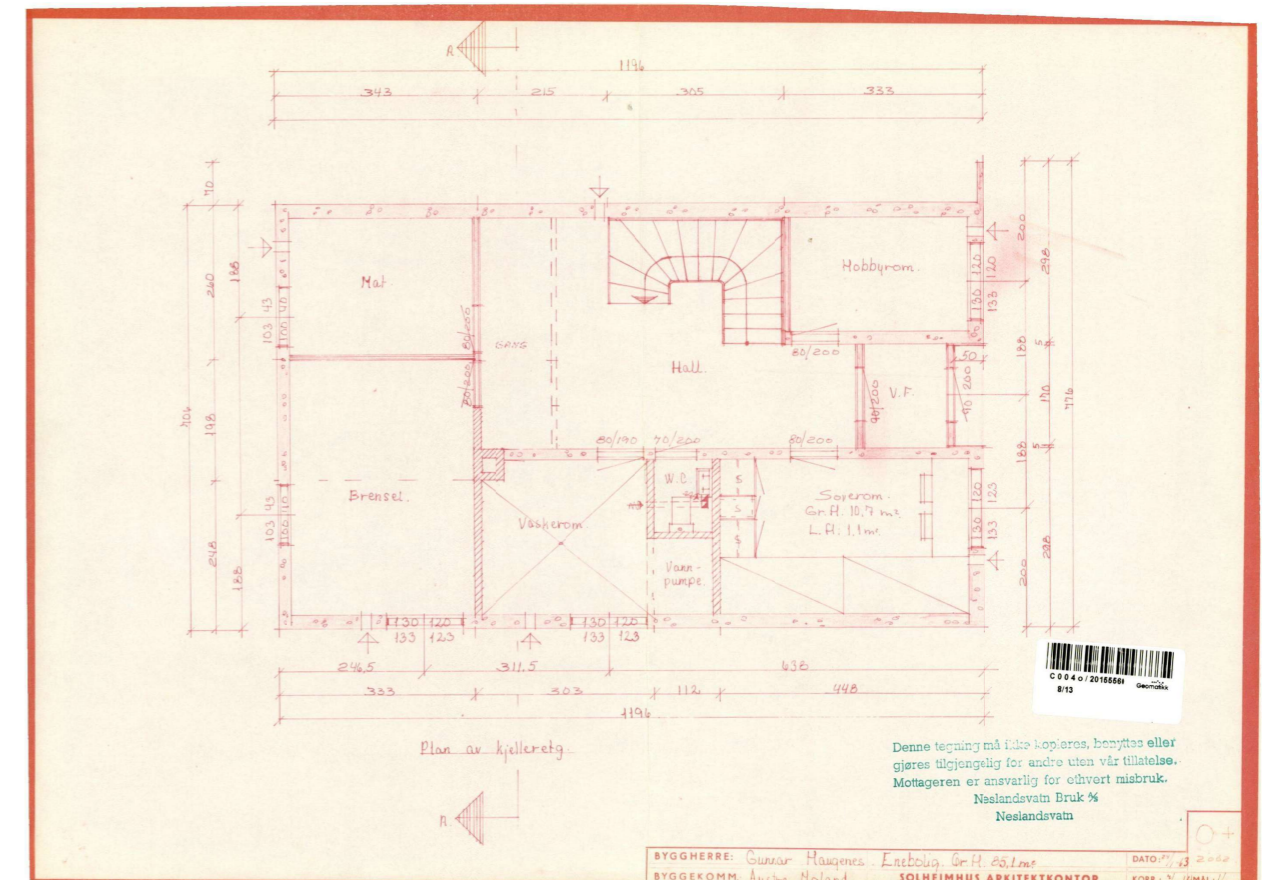
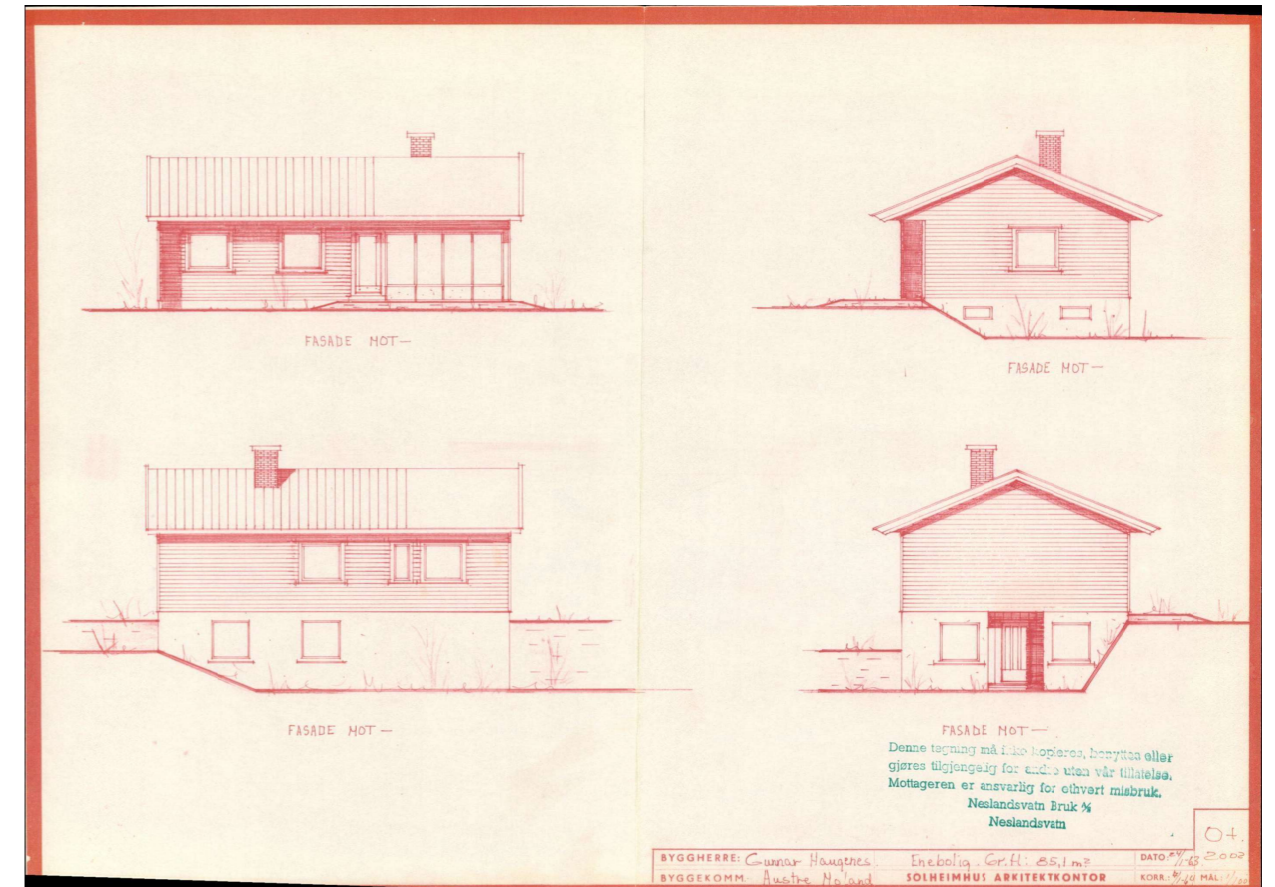
Beregnet vektet levert energi i normert klima

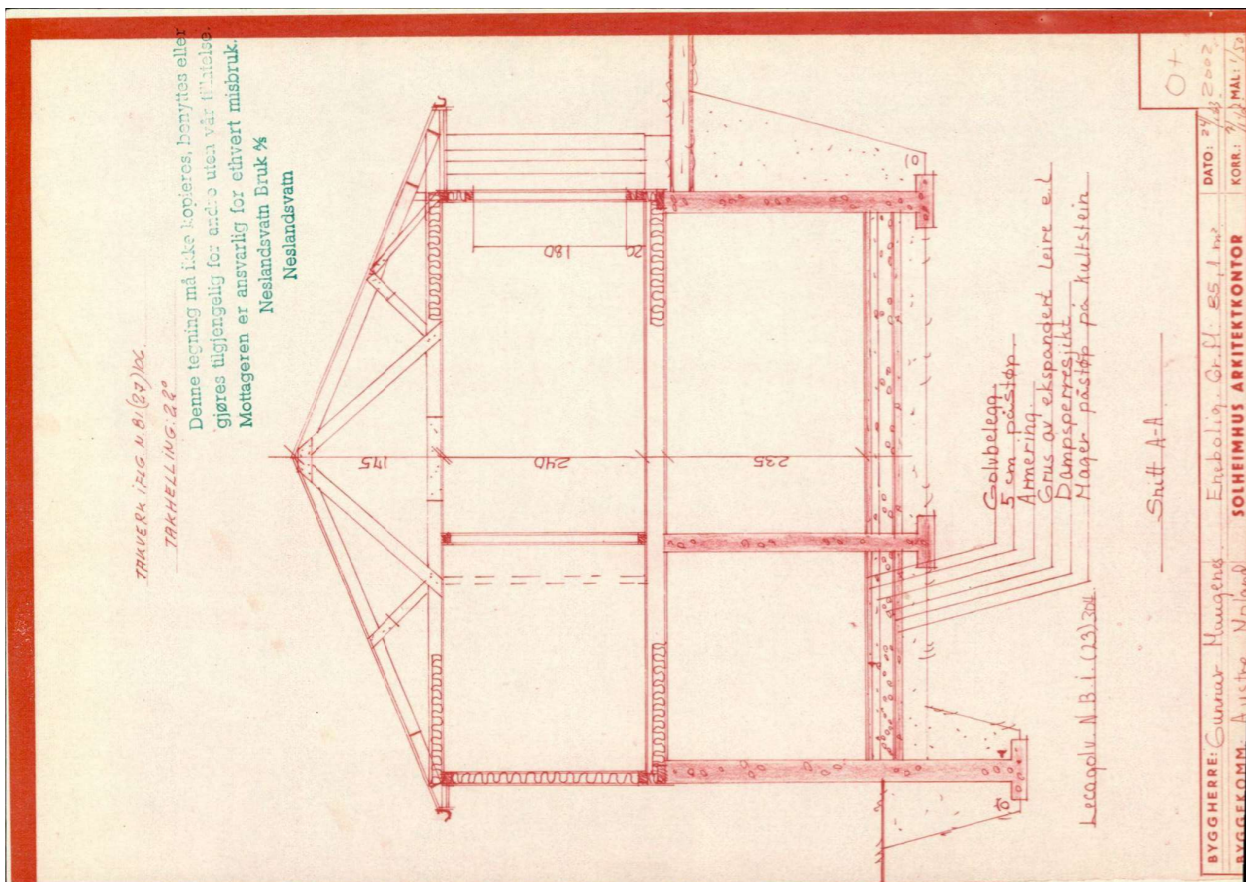
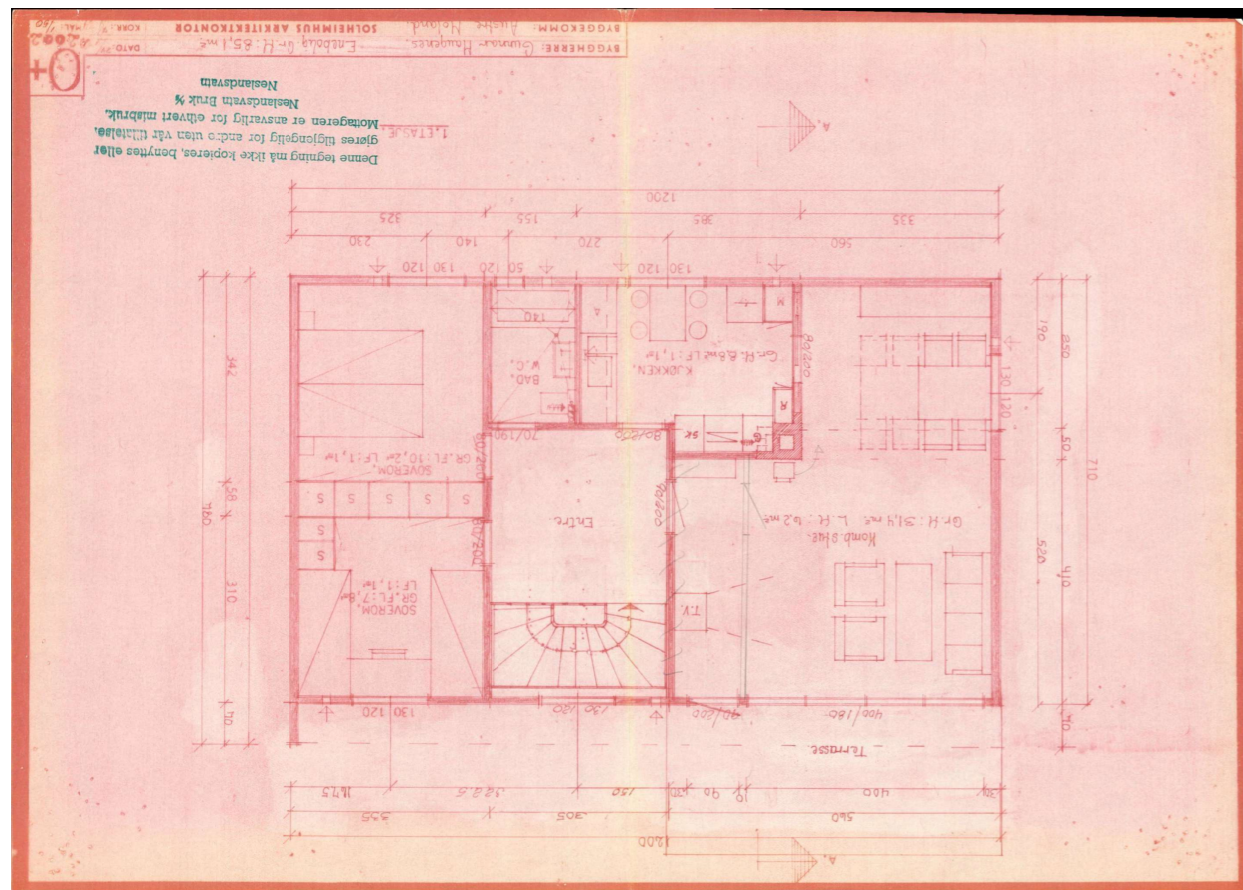
Pr. KVM pr. år
243,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

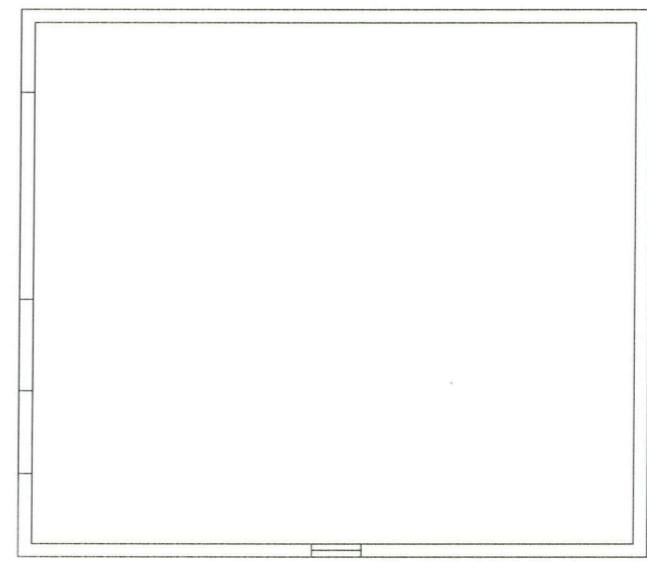
Pr. KVM pr. år
232,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
41 675 kWh



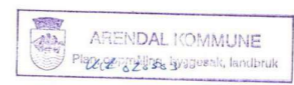


6

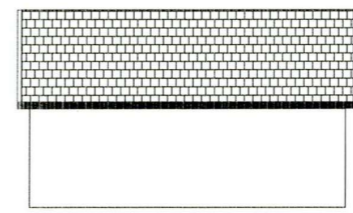


PLAN
Gnr.8 Bnr.13
Bjørn Masdalen
Målestokk 1:50

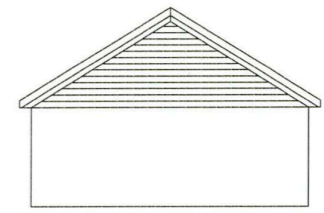
29 APR. 2003



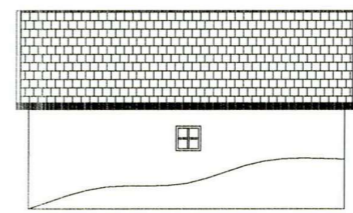
4



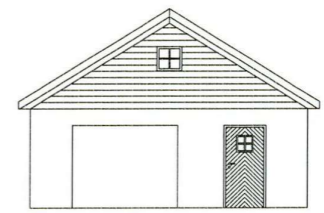
Nord-vest



Nord-Øst



Syd-Øst



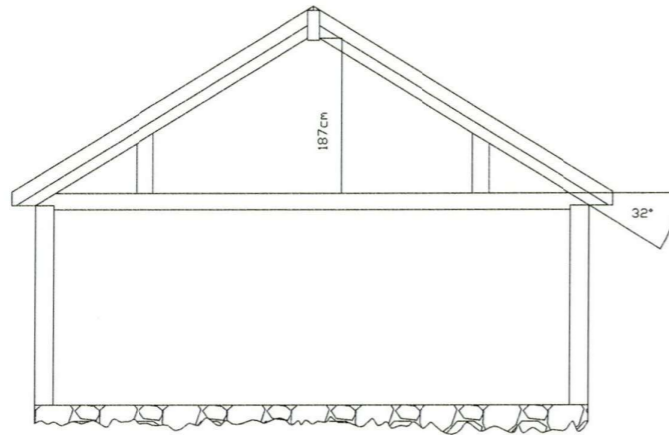
Syd-vest



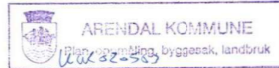
Bjørn Masdalen
Gnr.8 Bnr.13
Målestokk 1:100

29 APR. 2003

9



SNITT
Gnr.8 Bnr.13
Bjørn Masdalen
Måle stakk 1:50



29 APR. 2003

ERKLÆRING OM GARASJE OPPFØRT OVER EIENDOMSGRENSE

Undertegnede eiere av følgende eiendommer i Arendal kommune:

- Gnr. 8 Bnr. 5 – eier: Sven Christian Haugenes
- Gnr. 8 Bnr. 13 – eier: Ann Tone Rønning

er enige om følgende:

Det er oppført garasje tilhørende eiendommen Gnr. 8 Bnr. 13, hvor deler av garasjen er plassert over eiendomsgrensen og inn på eiendommen Gnr. 8 Bnr. 5.

Eier av Gnr. 8 Bnr. 5 samtykker herved til at garasjen kan bli stående slik den er oppført i dag. Samtykket omfatter også rett til fremtidig gjenoppføring av garasjen i tilsvarende plassering og utstrekning dersom bygget skulle bli skadet, ødelagt eller gå tapt som følge av brann eller annen skade.

Samtykket gis som en varig rettighet knyttet til eiendommene, og skal følge eiendommene ved ethvert fremtidig eierskifte.

Det er ikke avtalt noe økonomisk vederlag mellom partene i forbindelse med denne erklæringen.

Det vises til vedlagt kart/skisse som illustrerer garasjens plassering i forhold til eiendomsgrensen.

Denne erklæringen ønskes tinglyst på begge eiendommer.

Sted/dato: Arendal 17.05.26

Sven Christian Haugenes
Eier av Gnr. 8 Bnr. 5

Ann Tone Rønning
Eier av Gnr. 8 Bnr. 13

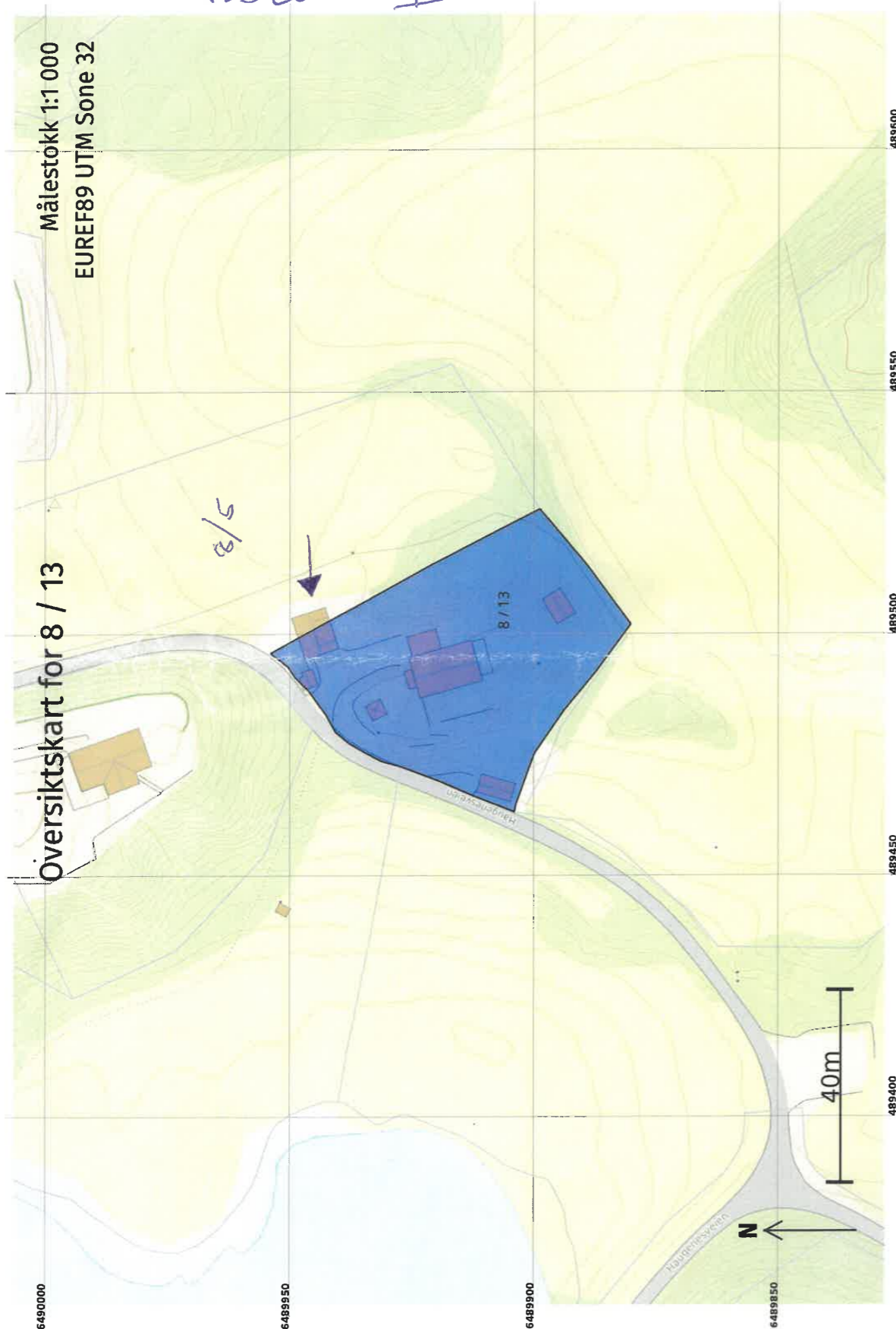
Vitne 1:

Navn: Harva Haugenes Lona

Vitne 2:

Navn: Noor Vilhelmsen

VEDLEGG I



Side 6 av 9

08.05.2026 12:35



MEGLERHUSET & PARTNERS AS
Vestre gate 3
4836 ARENDAL

Deres ref.:
40260191

Vår ref. 27493550
Sak/dok.: 26/17485-1
Ark.: 346

Dato:
26.05.2026

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Saken gjelder gnr. 8 bnr. 5 og 13 i knr. 4203 Arendal kommune

Vi har vurdert erklæringen dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentet har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse det.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses?

1) Alle hjemmelshavere og/eller rettighetshavere må være identifisert med fødselsnummer (11 siffer) Dere må rette dette på dokumentet, jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd.

2) Dersom delen av bygget som går over på 8/5 er større enn 12 m² må det fradeles areal til dette jf. matrikelloven §§ 6, 12 og matrikkelforskriften § 30. Det kreves derfor en bekreftelse på at arealet er mindre enn dette.

3) Vi tinglyser erklæringen kun på heftende eiendom, 8/5.

Dere kan fastholde kravet om tinglysing

Sender dere dokumentet inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet manglene vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

Praktisk informasjon

Vi sender med dette tilbake alle dokumentene. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og <https://eiendomsregisteret.kartverket.no/>. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med vennlig hilsen
Nina Sætrang
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

www.kartverket.no

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

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/13

Kontaktpersoner		Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver				MASDALEN BJØRN		

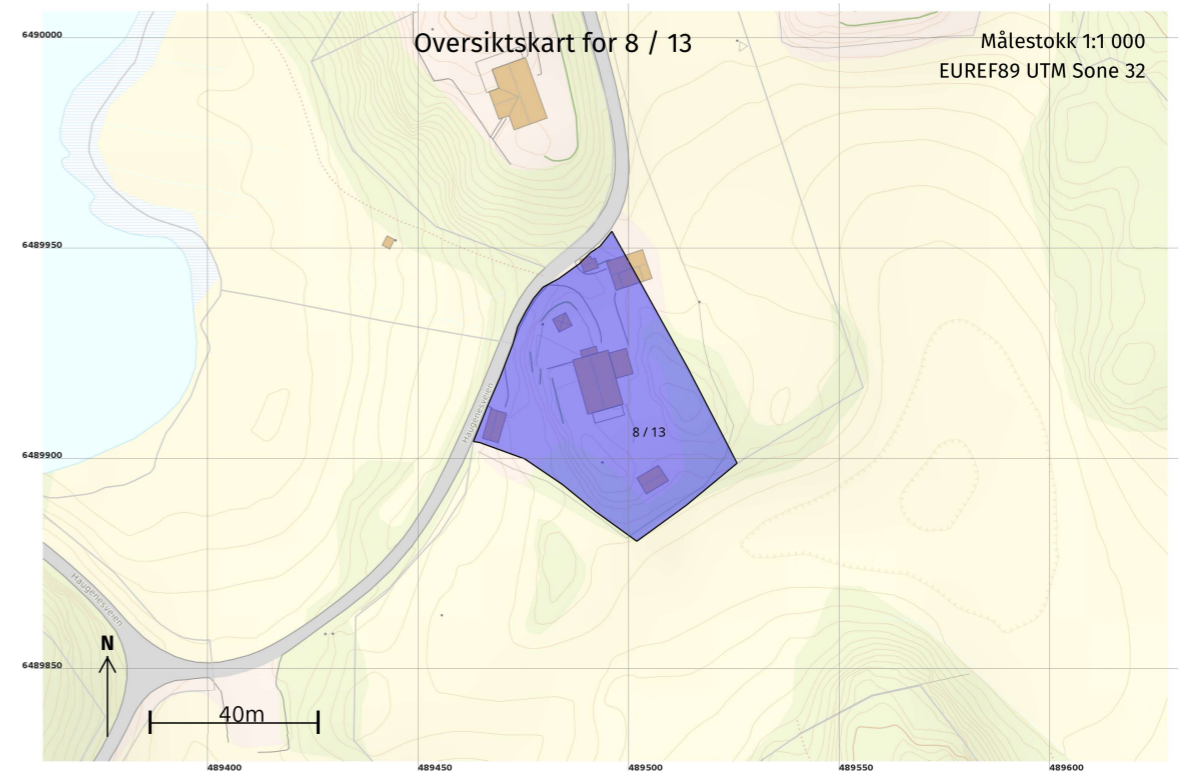
Bygningsnr:	167 065 023	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	163	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6489918 Øst: 489494	Bruksareal totalt:	163	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1967
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	78	0	78	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Bolig	163	0	Kjøkken	0	0	8/13
13523 Haugenesveien 89		H0101							

08.05.2026 12:35

Side 4 av 9



08.05.2026 12:35

Side 6 av 9

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992								smatmynd	
Omnummerering							Omnummerert til:	0906 - 8/13				
							Omnummerert fra:	0918 - 8/13				
						Var 918 - 8/13/0/0						
Skylddeling			14.09.1967									
Skylddeling							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0918 - 8/5	-2 370			
							Mottaker	0918 - 8/13	2 370			

Adresser	Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse		Haugenesveien		13523		89	EUREF89 UTM Sone 32	6489918	489494	Nei
									Grunnkrets: 1106 Voie	
									Stemmekrets: 2 Nesheim	
									Kirkesokn: 05070404 Moland	
									Postnr.område: 4849 ARENDAL	
									Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten		Byggningsnr:	23 235 455	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		02.05.2003	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	53	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		02.06.2003	
	Nord: 6489945 Øst: 489499	Bruksareal totalt:	53	Avløp:		Tatt i bruk:		07.12.2006	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	15	15	0	0	0

08.05.2026 12:35

Side 3 av 9

Byggningsnr:	300 327 000	Bebyggd areal:	27	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6489896 Øst: 489506	Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/13

Byggningsnr:	300 327 003	Bebyggd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6489907 Øst: 489467	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/13

08.05.2026 12:35

Side 5 av 9

Areal og koordinater

Areal: 2 447 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6489907 Øst: 489499

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6489881,16	489501,82	12,00	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6489888,17	489492,08	10,09	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6489894,55	489484,26	10,85	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6489900,66	489475,29	11,36	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6489904,57	489464,62	1,61	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6489904,87	489463,04	6,39	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6489910,80	489465,41	3,00	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6489913,57	489466,55	7,15	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6489920,13	489469,40	8,54	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6489928,09	489472,49	4,19	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6489932,13	489473,61	3,98	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6489935,68	489475,40	3,66	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6489938,79	489477,33	3,53	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

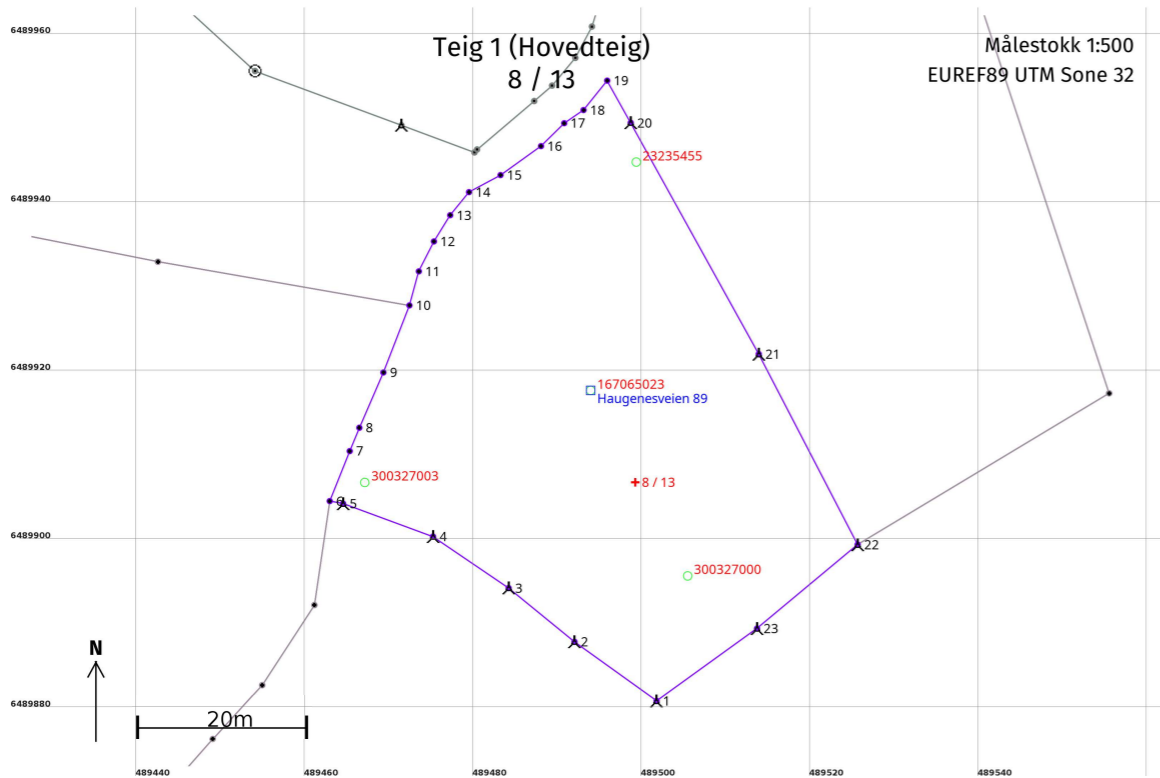
08.05.2026 12:35

Side 8 av 9

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6489941,53	489479,56	4,25	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
15	6489943,55	489483,30	5,91	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
16	6489946,99	489488,11	3,87	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
17	6489949,71	489490,86	2,77	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
18	6489951,27	489493,15	4,48	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
19	6489954,76	489495,96	5,73	Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
20	6489949,76	489498,75	31,36	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
21	6489922,32	489513,94	25,47	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
22	6489899,71	489525,67	15,54	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
23	6489889,75	489513,74	14,69	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

08.05.2026 12:35

Side 9 av 9



08.05.2026 12:35

Side 7 av 9



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	8	Bnr.:	13	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Haugenesveien 89, 4849 Arendal				Dato:	05.05.2026 lgu	

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)
Kp hensynssone 510; hensyn landbruk

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

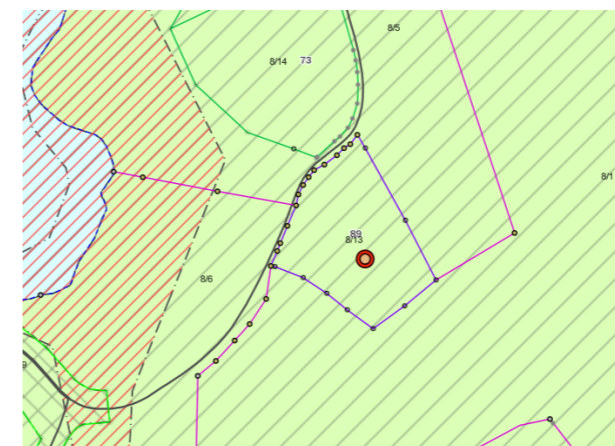
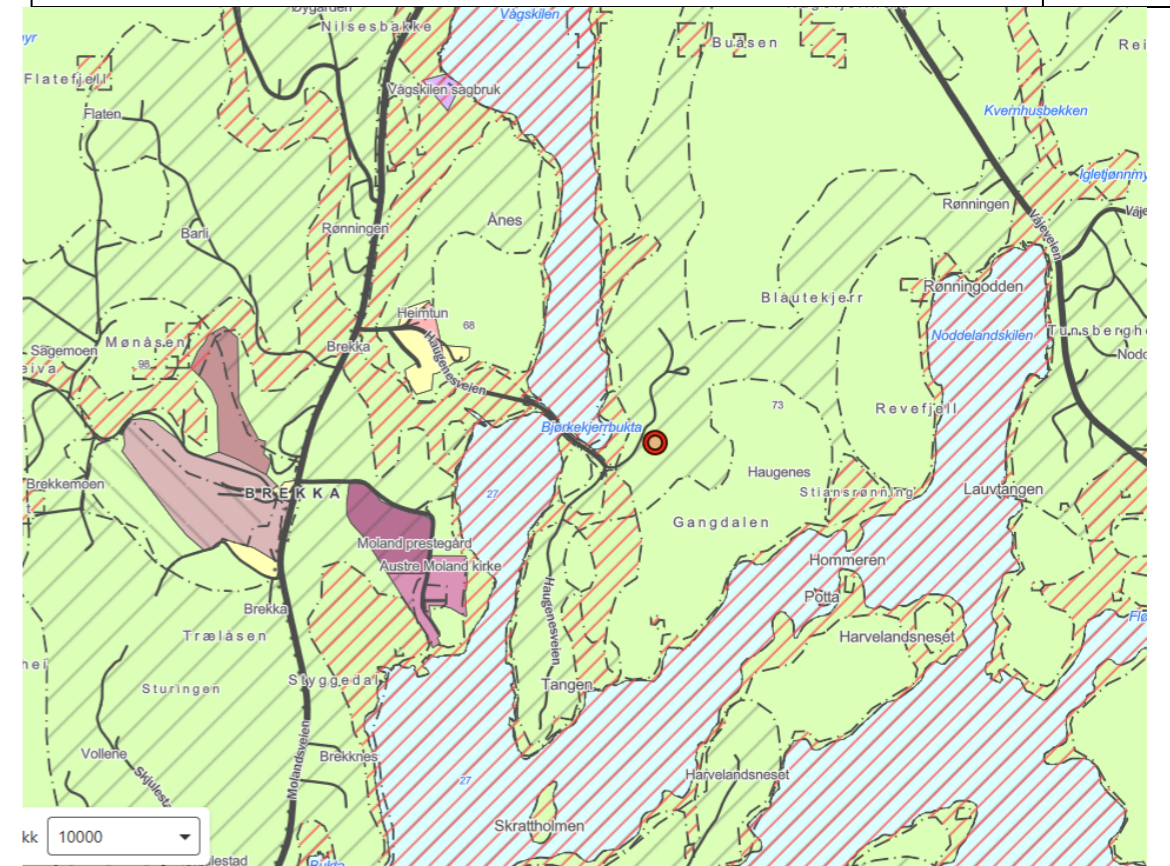
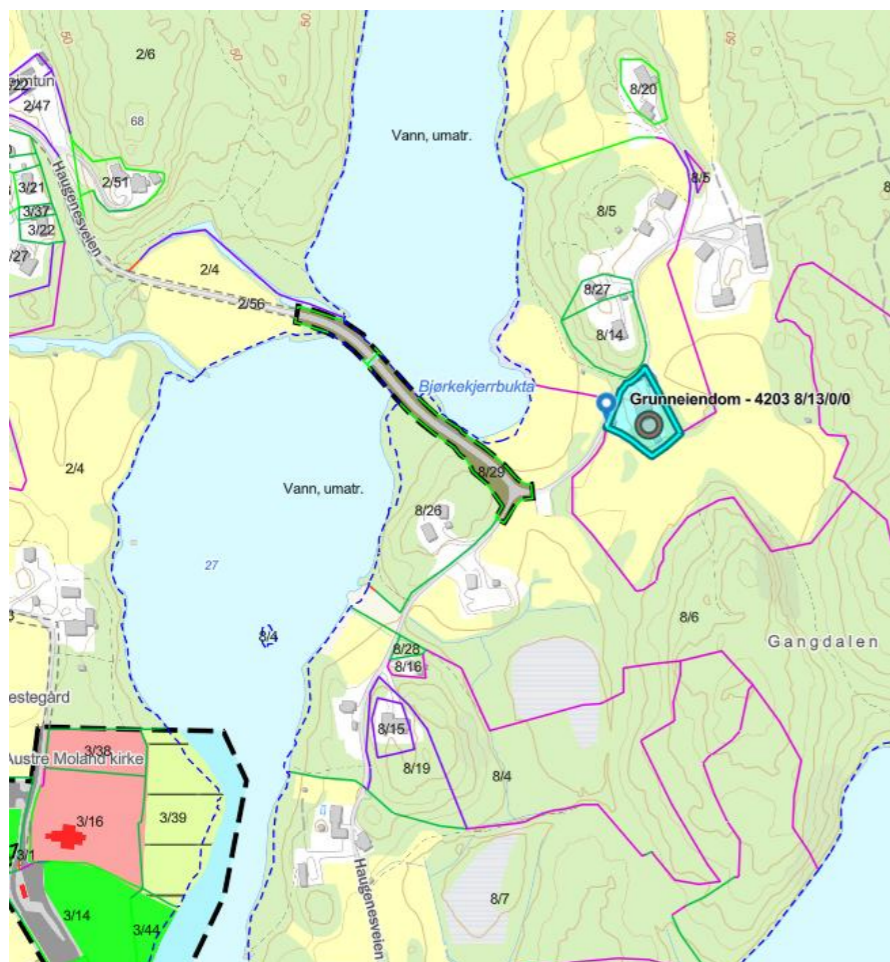


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	8	13		

Adresse til bygningen	Haugenesveien 89, 4849 Arendal
Avtalenr.	66120
Kundenr.	105838

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:	X	
Beløp inkl. mva:	1277,-	
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:	28/4-26	
	Måned	Kvartal
Siste fakturerte termin:	April - juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 04.05.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS
Dalenveien 347
4849 Arendal

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	8	Bnr.:	13	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Haugenesveien 89, 4849 Arendal			Dato:	08.05.2026 EM		
Beregnet areal:	2447 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1967						
	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Ferdigmelding VA (ikke tilkoblet)			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

Pålegg Vann/Avløp gitt Ja Nei

Kommunale eiendomsgebyr

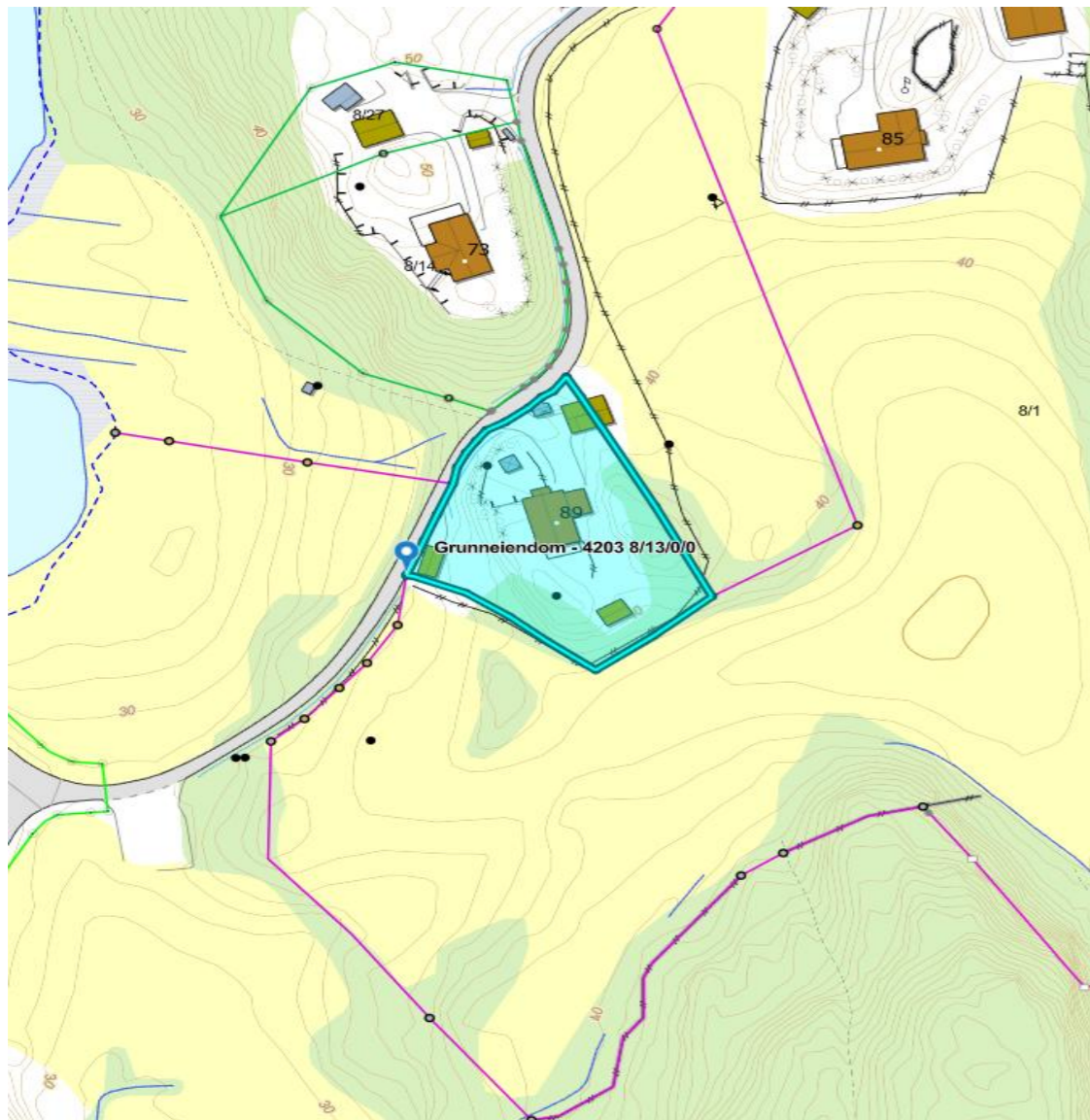
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 5 801,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 600,-
Herav tilsynsgebyr privat avløpsanlegg pr. år	kr. 853,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.



Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring	
	<ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	



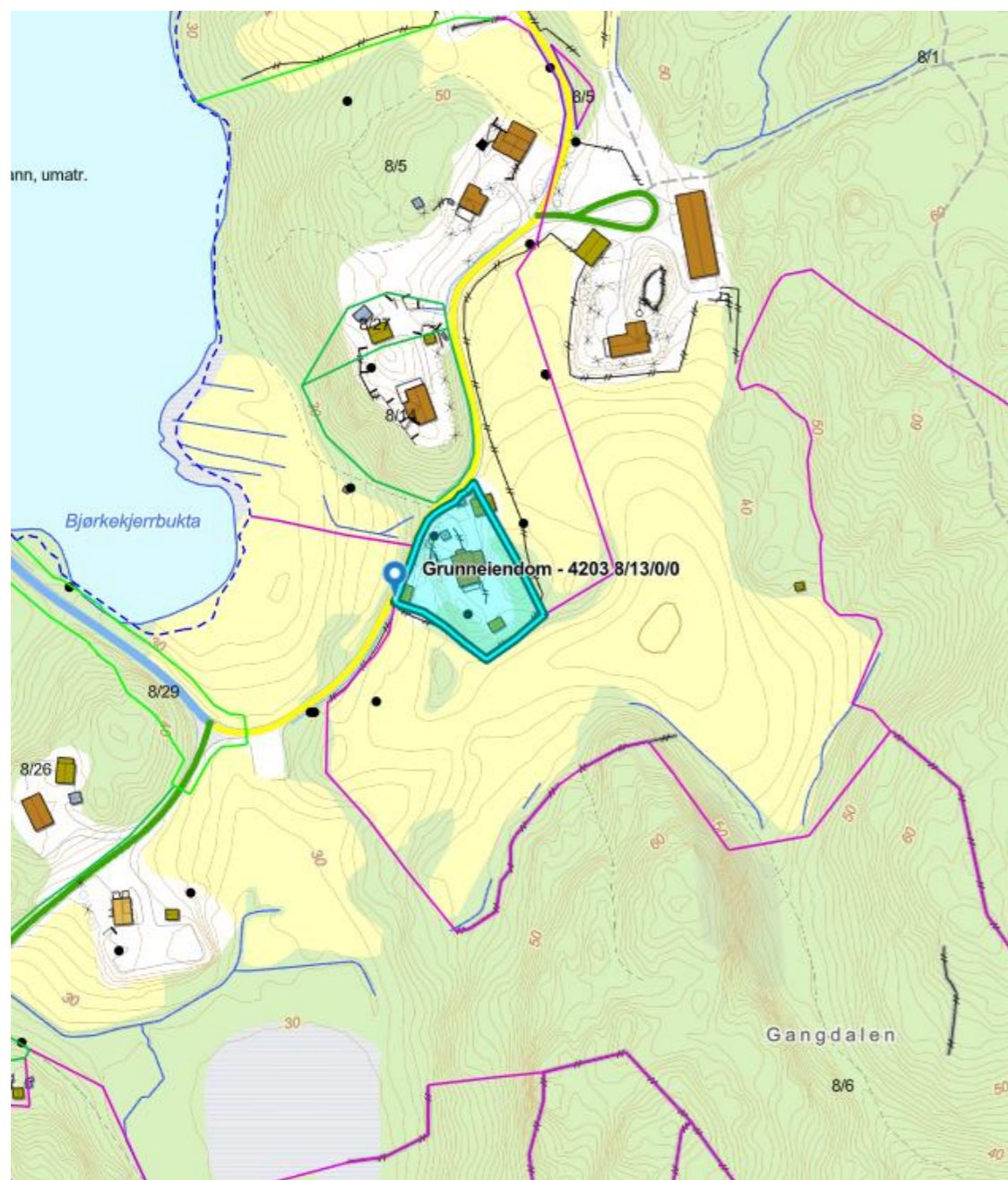
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:	
	<ul style="list-style-type: none"> — Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning ○ Kum  Planlagte vann- og avløpsanlegg 	



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Haugenesveien 89

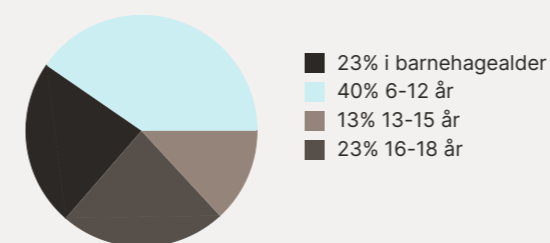
Offentlig transport

Heimtun	10 min
Linje 102B, 158, 158B	0.9 km
Grenstøl bussterminal	14 min
Linje F5	12.2 km
Kristiansand Kjevik	57 min

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.)	7 min
94 elever, 7 klasser	5.3 km
Stuenes skole (1-10 kl.)	14 min
471 elever, 24 klasser	11.1 km
Sam Eydes videregående skole	15 min
951 elever	12.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min

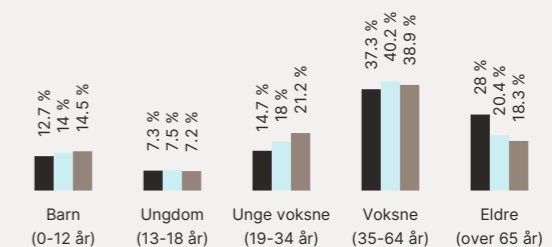
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Voie	149	62
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

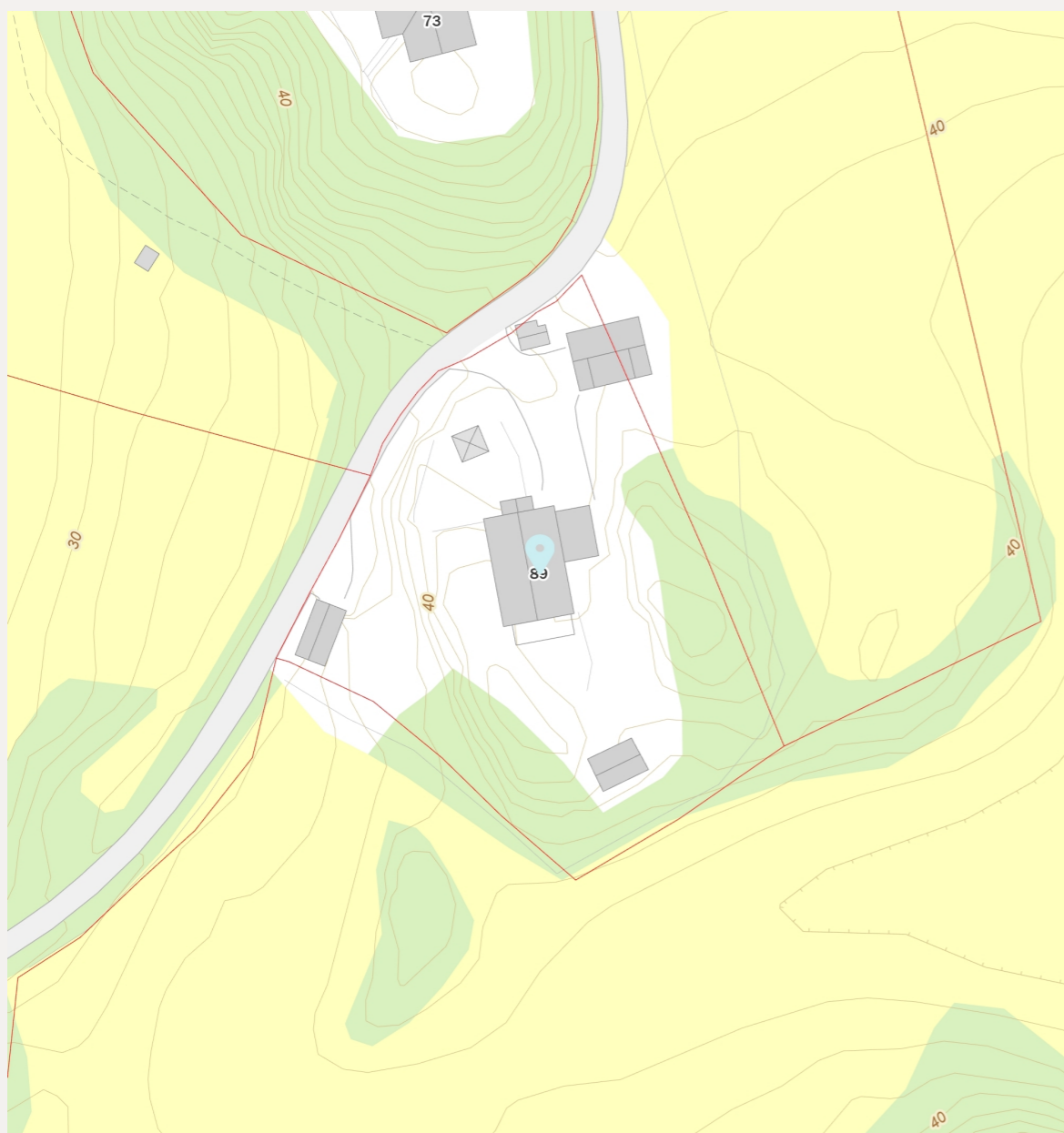
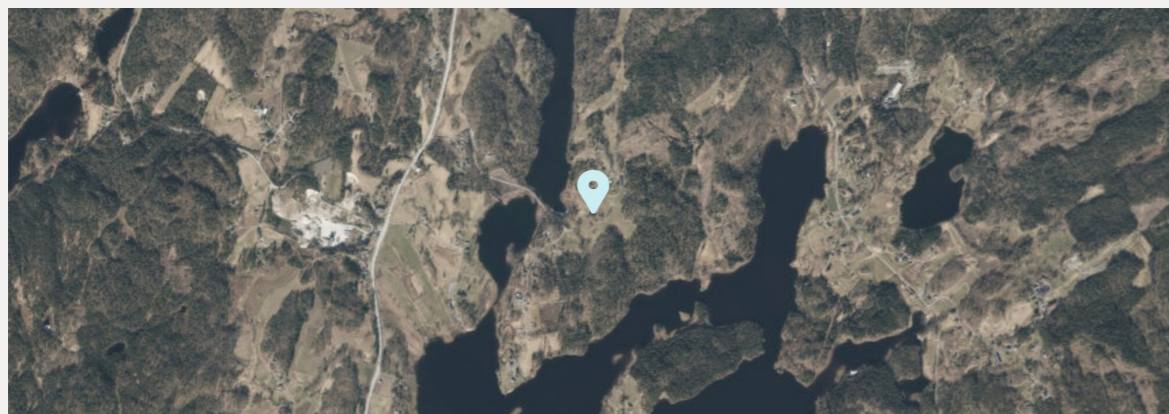
Dalen barnehage (1-6 år)	6 min
57 barn	4.7 km
Longum naturbarnehage (0-5 år)	10 min
46 barn	8.5 km
Holt barnehage (1-5 år)	11 min
43 barn	9.3 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	13 min
PostNord	10.9 km
Meny Harebakken	13 min
PostNord	10.9 km

Sport

Brekkabanen	18 min
Fotball	1.6 km
Nesheim - Nesheim skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	5.3 km
MOVA Krøgenes	15 min
Arendal Sport og Fitnessenter	16 min



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

Haugenesveien 89

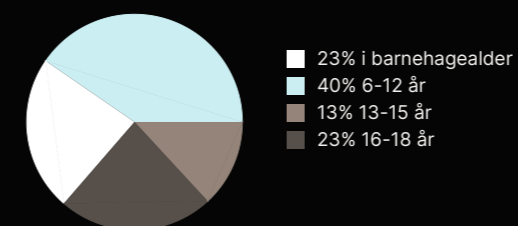
Offentlig transport

🚗 Heimtun Linje 102B, 158, 158B	10 min ⤴ 0.9 km
🚏 Grenstøl bussterminal Linje F5	14 min ⤴ 12.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	57 min ⤴

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.) 94 elever, 7 klasser	7 min ⤴ 5.3 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	14 min ⤴ 11.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	15 min ⤴ 12.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min ⤴

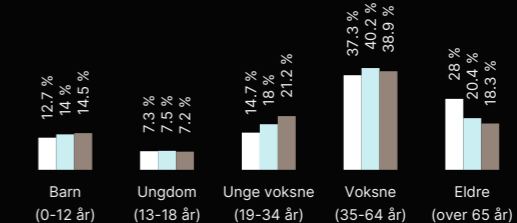
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Voie	149	62
■ Kommune: Arendal	45 509	22 198
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalen barnehage (1-6 år)	6 min ⤴ 4.7 km
Longum naturbarnehage (0-5 år)	10 min ⤴ 8.5 km
Holt barnehage (1-5 år)	11 min ⤴ 9.3 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	13 min ⤴ 10.9 km
Meny Harebakken PostNord	13 min ⤴ 10.9 km

Sport

🏃 Brekkabanen Fotball	18 min ⤴ 1.6 km
🏊 Nesheim - Nesheim skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⤴ 5.3 km
🏊 MOVA Krøgenes	15 min ⤴
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	16 min ⤴

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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: 40260191

Adresse: Haugenesveien 89, 4849 ARENDAL

Betegnelse: GNR 8, BNR 13 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: UNDERSKRIFT:

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

