

# Utsikten 37

&MEGLERHUSET  
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Utsikten 37

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

24

Beliggenhet

---

26

Plantegning

---

29

Eiendommen

---

41

Tekniske dokumenter

---





Velkommen til

# Utsikten 37

Velkommen til Utsikten 37!

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Hisøy, ca. 6 km fra Arendal sentrum. Her er det kort gangavstand til Hisøy skole, flere barnehager og gode fritidstilbud som idrettshall og kunstgressbaner. Flotte rekreasjonsmuligheter finnes rett utenfor døren, med turstier langs sjøen og i omkringliggende skogsområder.

Boligen har en attraktiv beliggenhet høyt i terrenget, med utsikt mot havet. Tomten er romslig og måler hele 1 690 m<sup>2</sup>. Den er opparbeidet med innkjørsel, plenarealer og beplantning, mens resterende del består av naturtomt.

Boligen er oppført i 1971 og har behov for omfattende oppgradering og modernisering. Det må blant annet påregnes utbedring av drenering rundt boligen, samt oppgradering av innvendige overflater og tekniske løsninger.

Her får du en eiendom med en attraktiv beliggenhet og stor tomt med utviklingspotensial.

## Utsikten 37

Prisantydning 3 750 000

Omkostninger 95 100

Bruksareal 186,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 165,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 21,0 m<sup>2</sup>

TBA 21,0 m<sup>2</sup>

Soverom 3

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 1 690 m<sup>2</sup>

Byggeår 1971



Glimt til Torungen fyr.



# Kontakt våre meglere



**Jan Terje Øygarden**

Fagansvarlig /  
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no



**Ingar J. Sekkenes**

Eiendomsmegler MNEF

+47 932 18 270

ingar@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Vestregate 3 4801 Arendal



Velkommen til Utsikten 37! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.



Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde.



Oversiktsbilde av eiendommen og nærområdet.



Eiendommen byr på store, grønne arealer med plass til lek, hage og avslapning.



Oversiktsbilde av boligen og tomta.



Delvis overbygget terrasse med flere møbleringsmuligheter.



Flislagt terrasse.



På eiendommen er det sol fra tidlig morgen og sen kveldssol på terrassen ved stuen.



Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde.



Store plen arealer i forkant av boligen.



Romslig tomt på nesten 1,7 daa.



Overbygget ballkong med utgang fra soverom 1.



Boligen har store grønt arealer.



Store grønt arealer med potensiale.



Gruset innkjørsel og god plass til parkering.



Velkommen inn! Romslig gang med god møbleringsmuligheter. 3D møblert bilde.



Stor stue med gode møbleringsmuligheter. 3D møblert bilde.



Peis ovn i stue som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde vinterdager. 3D møblert bilde.



3D møblert bilde.



God plass til spisebord i stuen. 3D møblert bilde.



Utgang til terrasse fra stue. 3D møblert bilde.



3D møblert bilde som viser potensial på kjøkkenet.



3D møblert bilde.



Soverom 1 - 3D møblert bilde.



Soverom 2 - 3D møblert bilde.



Soverom 3 - 3D møblert bilde, gulvet er også endret fra original gulv.



Bad med vegghengt servantinnredning, speil med overlys, dusjkabinett og gulvstående toalett.



Kjellerstue med flere møbleringsmuligheter. 3D møblert bilde, gulvet er også endret fra originalen.



Bod i underetasjen.





# Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Hisøy i et veletablert og familievennlig boligområde, ca. 6 km fra Arendal sentrum.

Området byr på gode oppvekstvilkår med kort gangavstand til Hisøy skole (1.-10. trinn), samt flere barnehager i nærområdet. I nærheten finnes også gode fritidstilbud med blant annet idrettshall, kunstgressbaner, sandvolleyballbane, frisbeegolfbane og treningssenter.

Det er flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, badeplasser, turstier langs sjøen, i Slaabervig og i omkringliggende skogsterreng. Du har også kort vei til Sandvigen Fort og tursti ned til Stølsviga.

Nabolaget har i tillegg hyggelige fellesområder med lekeplass. Det er også tilgang til kommunale båtplasser i både Slaabervig og Helsviga.

# Plantegning

# Utsikten 37, 4816 KOLBJØRNSVIK

## Enebolig - Underetasje



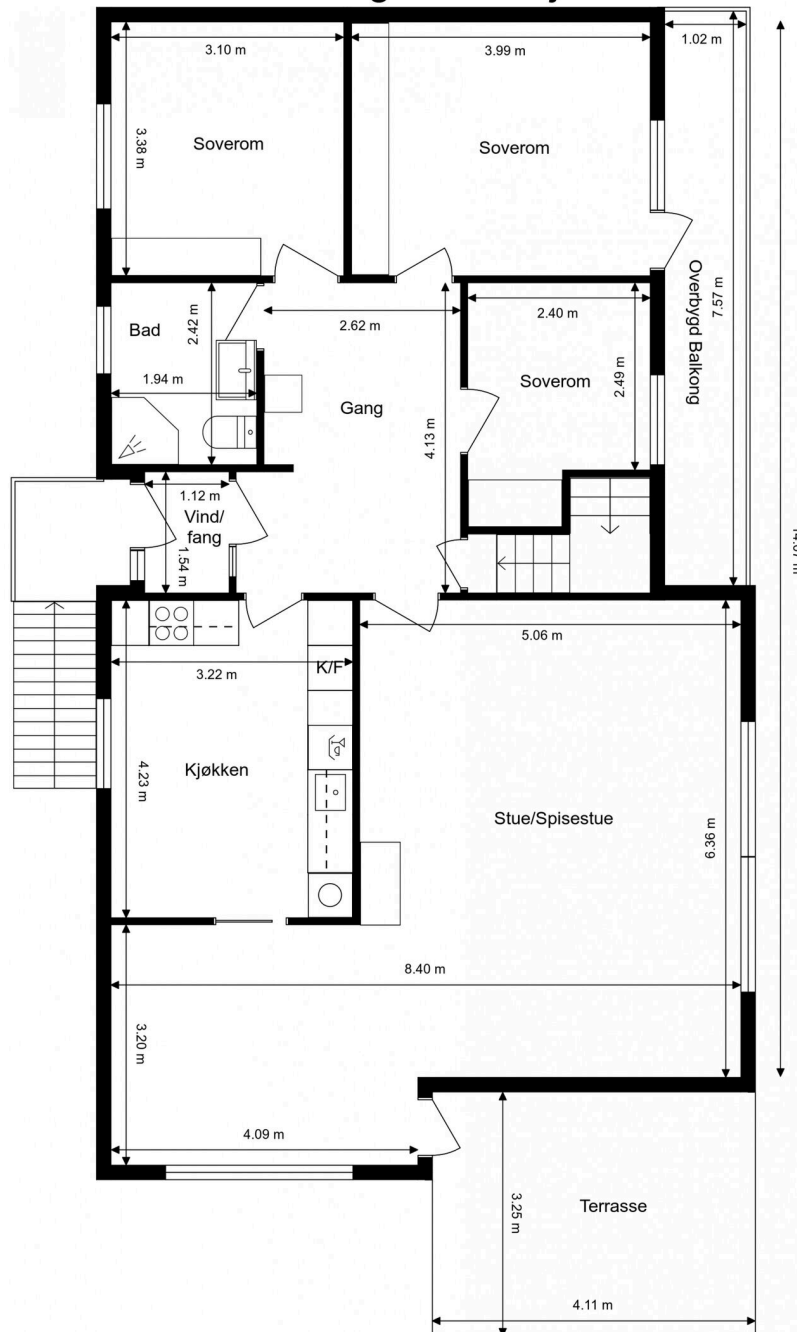
Ordernr. 15082791



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.

# Utsikten 37, 4816 KOLBJØRNSVIK

## Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15082791



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: 186,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 165,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 21,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. 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 oppført i 1971, beliggende på eiet tomt på 1 690 m<sup>2</sup>. Boligen har et totalt bruksareal på 186 m<sup>2</sup> fordelt over underetasje og 1. etasje, i tillegg til garasje. Eiendommen har terrasse, balkong og gode uteområder.

Boligen har vært i kontinuerlig bruk siden byggeåret og fremstår med en standard som i hovedsak er preget av alder. Det må påregnes omfattende oppgraderinger og modernisering for å tilfredsstille dagens forventninger.

Tilstandsrapporten fra Anticimex (2026) avdekker fuktproblematikk i deler av underetasjen og krypkjeller. Forholdene vurderes å ha sammenheng med dreneringen, som er fra byggeåret. Dette anses som det viktigste utbedringspunktet på eiendommen, og det anbefales at fagkyndig foretar nærmere undersøkelser for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Videre må det påregnes vedlikehold og utskiftninger av flere bygningsdeler, herunder vinduer og ytterdører fra byggeår, ytterkledning med lokale råteskader, yttertak med usikker gjenværende levetid, samt vann- og avløpsrør fra 1971. Det anbefales også at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person.

For den rette kjøperen representerer eiendommen en spennende mulighet til å skape et moderne hjem etter egne ønsker og behov. Her får man en romslig bolig med attraktiv beliggenhet og et godt

utgangspunkt for videre utvikling.

## 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.

## Selgers egenerklærings skjema

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

Opplysninger om selger og salgsobjekt  
Har du kjennskap til eiendommen? Nei  
Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Når kjøpte eieren boligen? Opprinnelig eier: avdøde far : Leif Tore Gundersen lot oppføre boligen i 1971, utført av Erling Johnsen.

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Side 1 Side 2 Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.  
Hus bygd i 1971 . Far har bodd i huset hele tiden . Har lagt merke til at far har tatt løpende vedlikehold . Han har ikke oppgradert så mye men holdt huset i god

beboelig stand gjennom disse årene. Noe oppussing er gjort.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

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

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 35 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 3 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Dusjkabinettet ble forsøkt trukket frem for nærmere inspeksjon, men dette ble ikke gjennomført grunnet vurdert risiko for skade på installasjonen. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tette detaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Toalettrom - Underetasje:

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

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre 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.
- Innvendig stoppekran: Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
- Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmepumper: På bakgrunn av varmpumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er

usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Kryp kjeller (innvendig inspeksjon):

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

Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i kryptkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (overliggende etasjeskille). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skjulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep.

Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING] Symptomer på borebille registreres. 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.

Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for kryptkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

Skadedyr og fukt-krevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller på overflater (i treverk) både i underetasjen og i kryptkjeller. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i rommet, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Annet: Det er observert ekskrementer, trolig fra gnagere eller flaggermus, på uinnredet kaldtloft (hovedsakelig på gulv rundt pipe). Det har ikke vært mulig å påvise nøyaktig hvor eller hvordan dyrene tar seg inn i bygningen. Skadedyr kan forårsake skader på bygningsdeler, inkludert skjulte konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang, eventuelle skader og mulige inntreksveier.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Det er registrert mindre områder med fuktmerker ved takgjennomføringer, herunder ved kanal over bad og ved pipe. Det ble utført fuktmålinger med pigg i de aktuelle områdene, uten påvisning av forhøyede fuktverdier (målt vektprosent ca. 11-12), noe som indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringsstidspunktet. Det er samtidig registrert manglende tetting mellom undertak og gjennomføringer (kanal/pipe), som vurderes å være en sannsynlig årsak til de observerte merkene. Manglende tetting kan medføre at nedbør, særlig ved slagregn eller ekstremvær, sporadisk trenger inn under beslag og fører til fuktinnslag. Dette kan over tid gi risiko for fuktskader i konstruksjonen. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende tetting mellom undertak og gjennomføringer. Forholdet er vurdert til TG2 for å belyse behovet for tiltak, for å hindre negativ utvikling.
- Kontroll av diffusjonssperre: Det er ikke etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampspærresjikt når

dette viser seg å være nødvendig.

- Skadedyr og fuktkevende insekter: Spor etter gnagere eller flaggermus 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:

- Skjevhetmåling: Underetasje: På soverom og begge ganger er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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. [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. Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning. Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
- Ytterdører og omramming: Enkelte dører (inkl. garasjeport) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Dørene har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Avskalling av maling/murpuss

observeres stedvis på undersiden. Fuktvandring vurderes å være en medvirkende årsak. Konsekvens er at forholdet kan føre til ytterligere skader. Utbedring av overflater og tiltak mot fukt anbefales.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Enkelte kledningsbord viser tegn til sprekker og stedvise symptomer på begynnende råteskader (eksempelvis sprekker i nedre del av kledning under stuevindu og råteskade i nedre del av kledning ved inngangsparti). Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Terrasse / platting:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på rekkverket viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

#### Grunnmur, fundament:

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

#### Yttertak:

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

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).

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

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600.

Vedrørende takgjennomføringer, se punkt "Synlige overflater" under avsnitt om "Loft uinnredet/kaldtloft" for kommentar.

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

#### Stikkledninger og tanker:

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

#### Forstøtningsmur:

- Tilstand: Sprekkdannelser og avskallinger observeres stedvis. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen samt fuktvandring. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

#### Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Trappen viser tegn til slitasje og elde, med stedvise skader og skjevheter. Konsekvens er pågående nedbrytning og skadeutvikling om tiltak ikke gjennomføres. 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:

#### Toalettrom - Underetasje:

- Ventilasjon: Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

Rom under terreng:

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

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandring i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren, innervegg av mur/betong og på 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. Symptomer på borebille registreres. 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. Det er stedvis registrert fuktmerker på veggflater. Det ble utført fuktmålinger med pigg på flere av de aktuelle områdene. Målingene viste forhøyede fuktverdier (vektprosent over 20), noe som indikerer pågående fuktpåvirkning. De registrerte fuktverdiene tilsier at det høyst sannsynlig er skjulte skader i konstruksjonen. Fuktpåvirkning over tid kan medføre nedbrytning av materialer samt økt fare for biologisk vekst. For ytterligere vurderinger vises det til omtalen om «Kontroll i lukkede konstruksjoner». 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 (blant annet tilfarergulv/opplektet gulv). 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. Relativ luftfuktighet ble målt til 80,1 prosent, ved 15,3 celsius med duggpunkt på 11,9 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres 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 uttørring. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er

isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

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

Drenering:

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

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

Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.

Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre.

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

Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en

påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

### Byggemåte

Enebolig oppført i 1971. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Garasje i deler av underetasjen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedører med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

1690,00 kvm.

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og veranda.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 08.07.1971 Ferdigattest gjelder for bolig.

Toalettrom og kjellestue/soverom i underetasje er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt.

Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

### Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra

husstand til husstand.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 750 000,-

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

93 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 865 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

### Kommunale avgifter

Kr. 19 680,- 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

8183,00

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. 853 958,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 415 833,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller

sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med politenr. AS-70.

#### **Regulering**

Regulering er: Uregulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H410 (infrastruktursone) i kommuneplanens arealdel. For uregulerte eiendommer innenfor sonen stilles det krav om reguleringsplan ved etablering av ny boenhet og/eller opprettelse av ny grunneiendom til bolig- eller fritidsformål. Eventuelle utviklings- eller delingsmuligheter må derfor avklares nærmere med Arendal kommune.

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan. Det pågår planarbeid i området Havsøya–Sandvigen–Torjusholmen–Rægevig–Rævesand–Gjessøya, men dette berører ikke eiendommen direkte. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i planstatus og pågående planarbeid.

#### **Offentlige planer**

Ingen kjente.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Kommunale vann og avløpsledninger i den kommunale veien ble skiftet rundt 2012.

#### **Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 2406, tgl. 29.05.1970 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse

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

#### **Boplikt**

Ingen boplikt.

#### **Løsøre og tilbehør**

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

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

#### **Overtagelse**

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

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendoms megler 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.

#### **Dødsbo**

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### **Budgivning**

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3).

Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens 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 bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for

tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning 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 Leif Tore Gundersen.

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

Eiendommens adresse er Utsikten 37.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 308, bnr. 277 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260212.

#### **Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**

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

Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

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

Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 116 900,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

Utlegg er summert til kr. 17 000,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 133 900,-.

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, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester 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 Jan Terje Øygarden / +47 95 23 95 59 / jan.terje@arendalpartners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Utsikten 37  
4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr./Bnr.: 308/277  
Arendal kommune

Rapportdato: 31.05.2026  
Befaringsdato: 29.05.2026  
Referansenummer: 15082791

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 186 m<sup>2</sup> (BRA-i: 165 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 186 m<sup>2</sup> (BRA-i: 165 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

### Utførende bygningsakkyndig:

-  Halvard Grina
-  90925549

## Rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimert 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 utskiftning. 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 bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



### TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082791
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0212
Hjemmelshaver/selger	Bjørn Tore Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Bjørn Tore Gundersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	31.05.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Utsikten 37
Postnummer/sted	4816 KOLBJØRNSVIK
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	308/277
Tomt	Eiet tomt: 1690 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1971		

### Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og veranda.

### Byggemåte

Enebolig oppført i 1971. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Garasje i deler av underetasjen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedører med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og luft til luft varmepumpe.

### Boligen inneholder

Underetasje:

To ganger, to boder, toalettrom og soverom.  
Garasje.

1.etasje:

Vindfang, gang, trapperom, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken - 1.etasje		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Toalettrom - Underetasje		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilasjon	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stoppekran	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmepumper	11	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	11	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje	14	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	15	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Borebiller	15	
		Annet	15	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	17	
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	18	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	18	
		Utvendig trapp		
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	19	
Drenering		Helhetsvurdering	19	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	19	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	20	
		Utvendige avløpsledninger	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 byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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



Side 6/24

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	52	21		73	
	To ganger, to bodere, toalettrom og soverom.	Garasje.			
1.etasje	113			113	21
	Vindfang, gang, trapperom, tre soverom, bad, kjøkken og stue/spisestue.				Terrasse (13m <sup>2</sup> ) og balkong (8m <sup>2</sup> ).
SUM	165	21		186	21
<b>Total bruksareal: 186 m<sup>2</sup></b>					

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett 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 befaringsdagen. 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 lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 19.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energijattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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 befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje

Baderommet er oppgradert på et ukjent tidspunkt, anslagsvis rundt 2008 ifølge eier. Vann- og avløpsinstallasjoner fra oppgraderingen er tilkoblet eksisterende røropplegg. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmer. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Fallforhold rundt sluk  Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.  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 56,3 prosent, ved 17,8 celsius med duggpunkt på 9,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Lekkasjesikkerhet  Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger  Tettesjiktets tilslutning til sluk  Vannrør  Avløp (inkl. sluk)  Ventilasjon	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.  Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Dusjkabinettet ble forsøkt trukket frem for nærmere inspeksjon, men dette ble ikke gjennomført grunnet vurdert risiko for skade på installasjonen. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.  Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.  Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.  Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.




## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra byggeår. Ukjent alder og omfang på oppgraderinger. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate og av rustfritt stål med nedfelt oppvaskum. Oppvaskmaskin. Komfyr med vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. 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 - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 2	Overflate gulv Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

## Toalettrom - Underetasje

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Panel på vegger og i himling. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Sanitærutstyr og innredning
 TG 2	Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
 TG 3	Ventilasjon Det registreres ingen fungerende ventilasjonsløsning. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått strakstiltak er å etablere en permanent ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskiftning. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber fra byggeår. Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke er plassert i bod (bod med varmtvannsbereeder) og i krypkjeller. Varmtvannsbereeder på 190L (fra ukjent årstall) er plassert i bod. Luft til luft varmepumpe fra 2007 er plassert i stue/spisestue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereeder	
 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 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.
	Innvendig stoppekran	Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet komponentens høye alder og lignende symptomer. Konsekvens er at funksjonen/tilstanden ikke er kjent. Boligens stoppekran er en kritisk komponent, både for vedlikehold og hvis det skulle oppstå lekkasjer. Foreslått tiltak er derfor lokal utbedring/utskiftning slik at man kan være sikker på komponentens funksjon.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmepumper	På bakgrunn av varmepumpens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte 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, beleg, heltre gulvbord, laminat og teppe. Veggflater med tapét og panel. Himlingsflater med takplater. Slette og profilerte innerdører, enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

## Rom under terreng

Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater med synlig støpt gulv og teppe. Veggflater hovedsakelig med panel, murpuss i garasje. Himlingsflater hovedsakelig med panel, gips i garasje. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
--	------------------	---

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

Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren, innervegg av mur/betong og på 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.

Symptomer på borebille registreres. 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.

Det er stedvis registrert fuktmerker på veggflater. Det ble utført fuktmålinger med pigg på flere av de aktuelle områdene. Målingene viste forhøyede fuktverdier (vektprosent over 20), noe som indikerer pågående fuktpåvirkning.

De registrerte fuktverdiene tilsier at det høyst sannsynlig er skjulte skader i konstruksjonen. Fuktpåvirkning over tid kan medføre nedbrytning av materialer samt økt fare for biologisk vekst. For ytterligere vurderinger vises det til omtalen om «Kontroll i lukkede konstruksjoner».

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer 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 (blant annet tilfarergulv/opplettet gulv).

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 80,1 prosent, ved 15,3 celsius med duggpunkt på 11,9 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, som vurderes til å være en pågående fuktskade. Lukt som kan indikere pågående fuktskade registreres 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 uttørring. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Skjulte skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er avdekket, er høyst sannsynlig oppstått.

#### Oppsummert

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

Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000



Overflate vegg - Fuktmåling med pigg på fuktmerke, bilde tatt på soverom.





Overflate vegg - Fuktmåling med pigg i området med spor etter treskadeinsekter, bilde tatt i minste bod.



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

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke med nedfellbar trapp. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Inspeksjonsmulighet - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 2 Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) Det er registrert mindre områder med fuktmerker ved takgjennomføringer, herunder ved kanal over bad og ved pipe. Det ble utført fuktmålinger med pigg i de aktuelle områdene, uten påvisning av forhøyede fuktverdier (målt vektprosent ca. 11-12), noe som indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Det er samtidig registrert manglende tetting mellom undertak og gjennomføringer (kanal/pipe), som vurderes å være en sannsynlig årsak til de observerte merkene. Manglende tetting kan medføre at nedbør, særlig ved slagregn eller ekstremvær, sporadisk trenger inn under beslag og fører til fuktinnslag. Dette kan over tid gi risiko for fuktskader i konstruksjonen. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende tetting mellom undertak og gjennomføringer. Forholdet er vurdert til TG2 for å belyse behovet for tiltak, for å hindre negativ utvikling.
- Kontroll av diffusjonssperre Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperreresjikt når dette viser seg å være nødvendig.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter Spor etter gnagere eller flaggermus 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.





Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling med pigg på fuktmerke ved gjennomføring over bad.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling med pigg på fuktmerke ved gjennomføring pipe.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen



Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert i stue/spisestue.

-  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 Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider, økt risiko for fallulykker.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

---




Underetasje

Støpt gulv mot grunn, dels tilfarergulv/opplettet gulv over.

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 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etasje
	TG 1	1. etasje 1. etasje: På alle tre soverom og stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	TG 2	Underetasje Underetasje: På soverom og begge ganger er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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.

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)


Krypkjeller under deler av boligen. Inngang til krypkjeller via dør fra gang underetasje. Hovedsakelig fjellgrunn. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren. Konsekvens er at manglende fuktsperre kan føre til økt fukttilførsel, noe som over tid øker risikoen for fuktrelaterte skader.</p> <p>Det er utført fuktmåling med egnet instrument i tilgjengelig treverk (overliggende etasjeskille). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til over 20 vektprosent. Det ble registrert forhøyet fuktnivå. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Skulte eller bakenforliggende skader kan ikke avkreftes. Eksakt årsak er ikke kjent, men tilførsel av fuktighet fra utsiden vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse og kartlegging av tilstanden til konstruksjonene ikke er mulig uten destruktive inngrep. Konsekvens/foreslått tiltak basert på alle ovennevnte opplysninger er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendig.</p> <p>Symptomer på borebille registreres. 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.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, 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. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.</p>





Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling med pigg i overliggende etasjeskille.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

 TG 2	Borebiller	<p>Det observeres spor etter borebiller på overflater (i treverk) både i underetasjen og i krypkjeller. Observasjonene bør ses i sammenheng med at det er konstatert fuktproblemer i rommet, siden forhøyet fuktighet er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.</p>
	Annet	<p>Det er observert ekskrementer, trolig fra gnagere eller flaggermus, på innnredet kaldtloft (hovedsakelig på gulv rundt pipe). Det har ikke vært mulig å påvise nøyaktig hvor eller hvordan dyrene tar seg inn i bygningen. Skadedyr kan forårsake skader på bygningsdeler, inkludert skjulte konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang, eventuelle skader og mulige inntreksveier.</p>

## Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring				
 TG 2	<table><tr><td>Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)</td><td>Enkelte kledningsbord viser tegn til sprekker og stedvise symptomer på begynnende råteskader (eksempelvis sprekker i nedre del av kledning under stuevindu og råteskade i nedre del av kledning ved inngangsparti). Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</td></tr><tr><td>Lufting av ytterkledning</td><td>Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.</td></tr></table>	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Enkelte kledningsbord viser tegn til sprekker og stedvise symptomer på begynnende råteskader (eksempelvis sprekker i nedre del av kledning under stuevindu og råteskade i nedre del av kledning ved inngangsparti). Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.
Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Enkelte kledningsbord viser tegn til sprekker og stedvise symptomer på begynnende råteskader (eksempelvis sprekker i nedre del av kledning under stuevindu og råteskade i nedre del av kledning ved inngangsparti). Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.				
Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.				

## Vinduer og ytterdører


Vinduer med karmen av tre og tolags glass hovedsakelig fra byggeår.

Terrassedører og ytterdører med karmen av tre og ett- og tolags glass fra byggeår.

 TG 2	<table><tr><td>Vinduer og omramming</td><td>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.  Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.  Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.</td></tr><tr><td>Ytterdører og omramming</td><td>Enkelte dører (inkl. garasjeport) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Dørene har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.</td></tr></table>	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.  Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.  Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.	Ytterdører og omramming	Enkelte dører (inkl. garasjeport) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Dørene har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
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.  Enkelte punkteringer av vinduer observeres. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, øker faren for kondensproblemer og svekker vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.  Enkelte vinduer har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.				
Ytterdører og omramming	Enkelte dører (inkl. garasjeport) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Dørene har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.				




## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av asfaltpapp. Renner og nedløp i plast.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>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).</p> <p>Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <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 aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.</p> <p>Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600.</p> <p>Vedrørende takgjennomføringer, se punkt "Synlige overflater" under avsnitt om "Loft uinnredet/kaldtloft" for kommentar.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>




## Balkonger

Utgang fra soverom til overbygd balkong. Rekkverkshøyde er målt til 84cm. Rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med beslag og ovenpåliggende gulv av lekter.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter	
 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	<p>Overflatematerialer viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggetekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.</p> <p>Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>



## Terrasse / platting

Utgang fra stue/spisestue til terrasse. Rekkverkshøyden er målt til 66cm. Terrasse i betongkonstruksjoner med naturstein. Rekkverk av stål og tre. Gulvoverflater belagt med fliser.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Konstruksjon og fundamenter
	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på rekkverket viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



## Utvendig trapp

Trapp i betong ved inngangsparti med rekkverk av tre.

	TG 2	Utvendig trapp Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på undersiden. Fuktvandring vurderes å være en medvirkende årsak. Konsekvens er at forholdet kan føre til ytterligere skader. Utbedring av overflater og tiltak mot fukt anbefales.
	HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  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.


## Utvendig trapp

Trapp i betong ved forstøtningsmur i hagen.

	TG 2	Utvendig trapp Trappen viser tegn til slitasje og elde, med stedvise skader og skjevheter. Konsekvens er pågående nedbrytning og skadeutvikling om tiltak ikke gjennomføres. 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 byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.  Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker.  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 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelse observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
--	-----------------------	---



## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Ukjent alder og omfang på oppgraderinger.

 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.</p> <p>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.</p> <p>Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfuktning som igjen kan føre til fuktskader.</p>
	Oppsummert	<p>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 strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p>

## Forstøtningsmur


Forstøtningsmur av lettklinkerblokker i hagen.

 TG 2	Tilstand	Sprekkdannelse og avskallinger observeres stedvis. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen samt fuktvandring. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtkniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.</p> <p>Det registreres følgende: Forstøtningsmurene mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke murene dagens krav til sikkerhet. Om de oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

## Stikkledninger og tanker

---

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

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

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

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

Sikringsskap plassert i trapperom.

Anlegget er i hovedsak sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifisering 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:

Ja. Soverom underetasje er innredet i ettetid (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er bygget og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggetekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) bygget og godkjent:  
Ikke relevant.

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

Nei.

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

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

### Branntekniske forhold

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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 brannsakkyndige

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

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. 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 prosjektet 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 forenklete 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 forenklete 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, postkassestativer, 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 befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 90925549

# Egenerklæring

Utsikten 37, 4816 KOLBJØRNSVIK

19 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Utsikten 37	Utsikten 37	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Opprinnelig eier: avdøde far : Leif Tore Gundersen bygde huset i 1971.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Bjørn Tore

## 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.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Hus bygd i 1971 . Far har bodd i huset hele tiden . Har lagt merke til at far har tatt løpende vedlikehold . Han har ikke oppgradert så mye men holdt huset i god beboelig stand gjennom disse årene. Noe oppussing er gjort

## Boligselgerpakke

---


### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

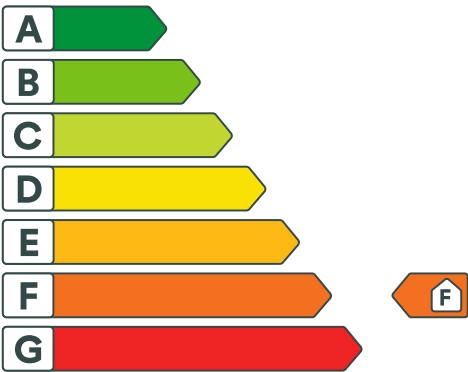
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 20432393**




Adresse <b>Utsikten 37, 4816 KOLBJØRNSVIK</b>	
Dato for energimerking <b>02.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-306041</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>167040586</b>
Gårdsnummer <b>308</b>	Bruksnummer <b>277</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>






### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>186,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>165,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**325,17 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>309,23 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>51 022 kWh</b>
---	---



8/277

HISØY BYGNINGSRÅD.  
4816 Kolbjørnsvik.

F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art..... *Boligbygg.*  
Byggeplassens adresse..... *Utsikten 37, Hisøy.*  
Byggherre..... *Leif Tore Gundersen.*  
Byggemelder.....  
Ansvarshavende..... *Folny Johnson*

Ved kontroll i bygget den..... *8.7.1971*.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: *Evt. pålegg fra feiermesteren vedr. fyringsanlegget må etterkommes.*

Hisøy, den..... *8. juli 1971*.....

.....  
*Ans. E. Schou*  
.....

.....

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: UTSIKTEN 37  
 Etableringsdato: 20.11.1968  
 Skyld: 0,03  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst: Beregna areal for 308 / 277  
 Areal Kommentar: 1 689,9 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	270340	GUNDERSEN LEIF TORE			1 / 1

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	270340	GUNDERSEN LEIF TORE			

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477231	486733		1 689,9 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 308/277				
							Omnummerert fra:	0906 - 308/277				

20.05.2026 10:03

Side 2 av 11



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet****For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
 Gårdsnummer: 308  
 Bruksnummer: 277

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.05.2026 kl. 10:02  
 Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

20.05.2026 10:03

Side 1 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.12.2011				0906spj	23.12.2011
Oppmålingsforretning	2011/10849	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 308/30	0		
		Berørt	0906 - 308/276	0		
		Berørt	0906 - 308/277	0		
		Berørt	0906 - 308/439	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2011				0906spj	19.11.2012
Kartforretning	2011/7719	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 308/79	0		
		Berørt	0906 - 308/277	0		
		Berørt	0906 - 308/440	0		
		Berørt	0906 - 308/441	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2011				0906spj	20.01.2012
Kartforretning	2011/7719	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 308/54	0		
		Berørt	0906 - 308/79	0		
		Berørt	0906 - 308/277	0		
		Berørt	0906 - 308/440	0		
		Berørt	0906 - 308/441	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.10.2011				0906spj	10.01.2012
Oppmålingsforretning	2011/7719	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 308/79	0		
		Berørt	0906 - 308/277	0		
		Berørt	0906 - 308/393	0		
		Berørt	0906 - 308/439	0		
		Berørt	0906 - 308/440	0		

20.05.2026 10:03

Side 4 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.12.2011	Tinglyst		30.12.2011	0906spj	23.12.2011
Oppmålingsforretning	2011/10849	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 308/277	-624,5		
		Mottaker	0906 - 308/464	624,5		
		Berørt	0906 - 308/276	0		
		Berørt	0906 - 308/439	0		
		Berørt	0906 - 308/460	0		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 308/277			
		Omnummerert fra:	0922 - 8/277			
	Var 922 - 8/277/0/0					
Skylddeling	20.11.1968					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0922 - 8/30	-2 268		
		Mottaker	0922 - 8/277	2 268		

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.12.2011				0906spj	23.12.2011
Oppmålingsforretning	2011/10849	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0906 - 308/277	0		
		Berørt	0906 - 308/439	0		

20.05.2026 10:03

Side 3 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Fullføring av midlertidig forretning DL	03.10.2011				0906spj	10.01.2012
Kartforretning	2011/7719					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 308/54		-324,6	
		Mottaker	0906 - 308/439		324,6	
		Berørt	0906 - 308/31		0	
		Berørt	0906 - 308/277		0	
		Berørt	0906 - 308/440		0	
		Berørt	0906 - 308/460		0	
		Berørt	0906 - 308/464		0	

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Utsikten	31390	37		Grunnkrets: 3103 Sandvigen Stemmekrets: 6 Hisøy Kirkesokn: 05070501 Hisøy Postnr.område: 4816 KOLBJØRNSVIK Tettsted: 3511 Arendal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6477248	486747		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

20.05.2026 10:03

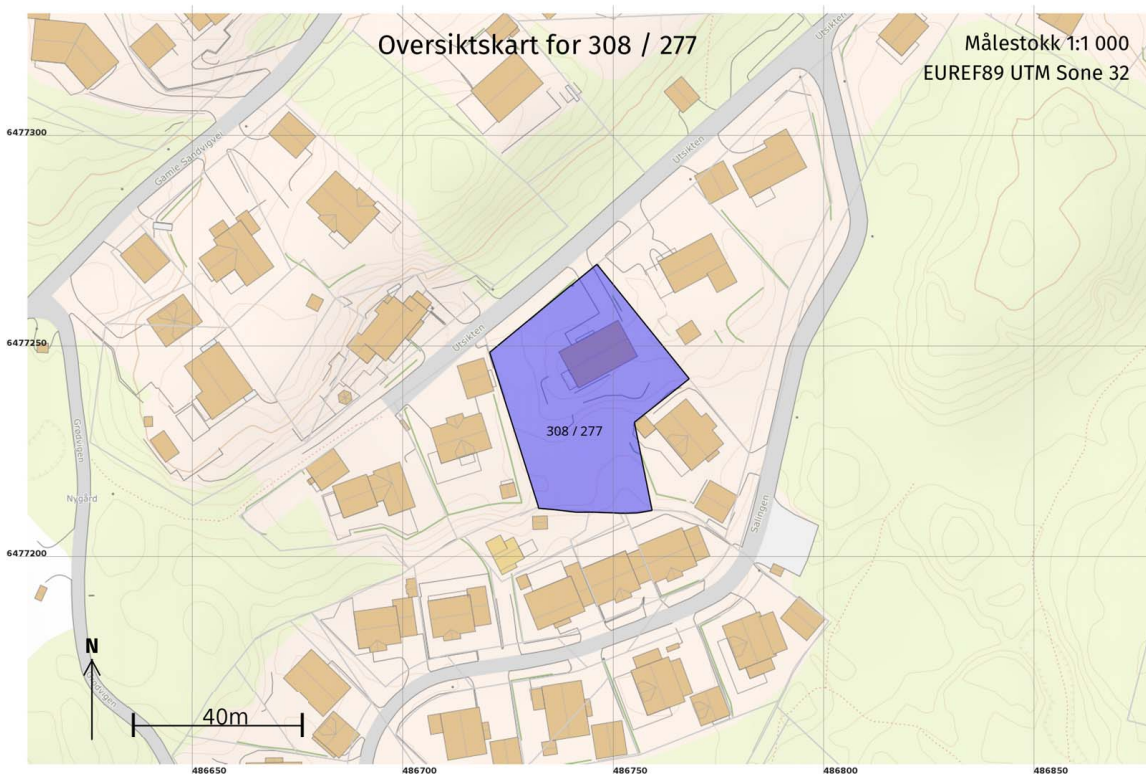
Side 6 av 11

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.07.2011				0906spj	01.07.2011
Kartforretning	2011/841					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0906 - 308/30		0	
		Berørt	0906 - 308/31		0	
		Berørt	0906 - 308/103		0	
		Berørt	0906 - 308/265		0	
		Berørt	0906 - 308/275		0	
		Berørt	0906 - 308/276		0	
		Berørt	0906 - 308/277		0	
		Berørt	0906 - 308/439		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.05.2011	Tinglyst		13.07.2011	0906spj	05.07.2011
Kart- og delingsforretning	2011/841					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0906 - 308/30		-669,6	
		Mottaker	0906 - 308/460		669,6	
		Berørt	0906 - 308/31		0	
		Berørt	0906 - 308/103		0	
		Berørt	0906 - 308/265		0	
		Berørt	0906 - 308/275		0	
		Berørt	0906 - 308/276		0	
		Berørt	0906 - 308/277		0	
		Berørt	0906 - 308/439		0	

20.05.2026 10:03

Side 5 av 11



20.05.2026 10:03

Side 8 av 11

**Byggsnr:** 167 040 586

**Løpenr:**

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477248 Øst: 486747

**Byggsendringskode:**

**Bygningstype:** Enebolig

**Næringsgruppe:** Bolig

**Byggsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:**

**Oppvarming:**

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31390 Utsikten 37	H0101	Bolig	206	0	Kjøkken	0	0	308/277

**Bebyggd areal:** 0 **Ant. boliger:** 1

**Bruksareal bolig:** 206 **Ant. etasjer:** 2

**Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:**

**Bruksareal totalt:** 206 **Avløp:**

**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei

**Bruttoareal annet:** 0

**Bruttoareal totalt:** 0

**Datoer**

**Rammetillatelse:**

**Igangsettingstillatelse:**

**Tatt i bruk:** 01.01.1971

**Midlertidig brukstillatelse:**

**Ferdigattest:**

20.05.2026 10:03

Side 7 av 11

### Areal og koordinater

Areal: 1 689,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477231

Øst: 486733

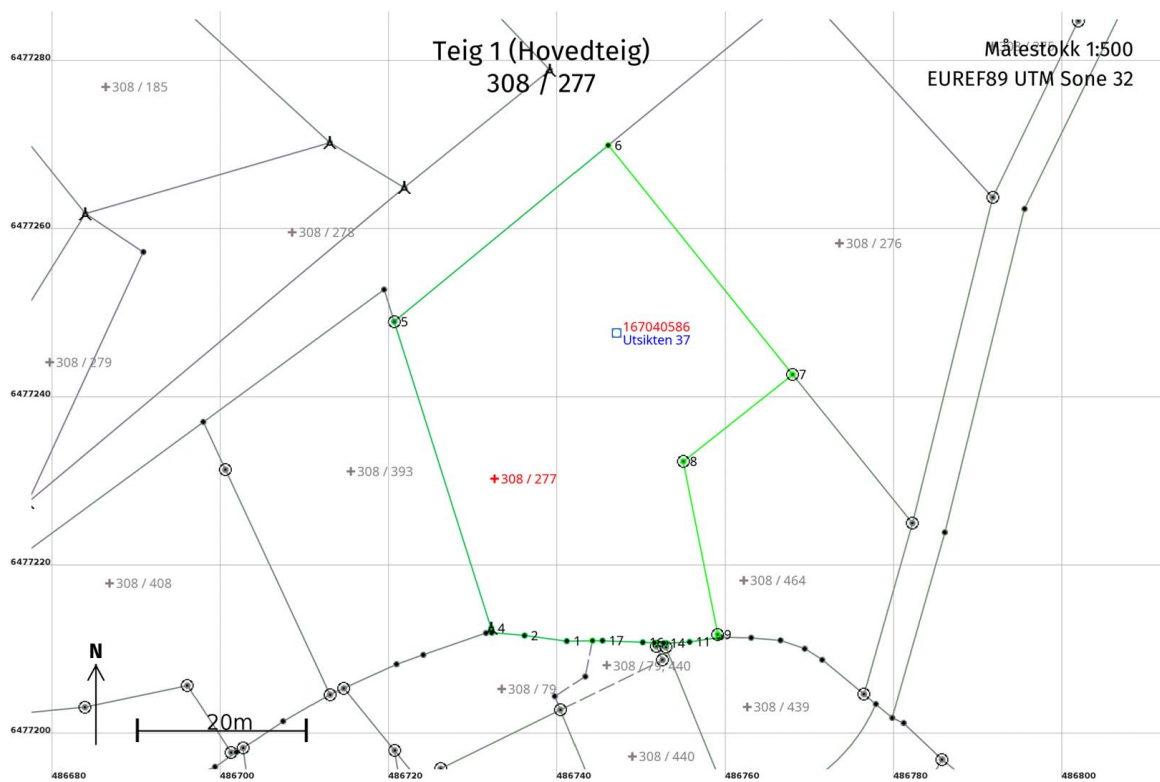
### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477211,40	486741,14	5,04	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
2	6477212,07	486736,14	3,91	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
3	6477212,40	486732,24	Steingjerde 0,54	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
4	6477212,94	486732,18	Fjell Bolt 38,21		10 Terrengmålt	14	
5	6477249,37	486720,66	Fjell 32,90	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6477270,32	486746,03	34,95	Umerket	69 Beregnet	10	
7	6477243,08	486767,92	Jordfast stein 16,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6477232,75	486754,95	Fjell 20,95	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6477212,20	486759,03	Jordfast stein 0,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6477211,83	486759,11	3,46	Steingjerde	69 Beregnet	10	
11	6477211,31	486755,69	2,75	Annen terrengdetalj Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
12	6477211,15	486752,94	0,26	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
13	6477211,15	486752,68	0,07	Steingjerde	69 Beregnet	10	

20.05.2026 10:03

Side 10 av 11



20.05.2026 10:03

Side 9 av 11

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6477211,15	486752,61	1,08	Annen terrengdetalj Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
15	6477211,19	486751,53	1,40	Steingjerde	69 Beregnet	10	
16	6477211,26	486750,13	4,78	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
17	6477211,46	486745,35	1,19	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
18	6477211,45	486744,16	3,02	Steingjerde	18 Tatt fra plan	10	



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	308	Bnr.:	277	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Utsikten 37					Dato:	19..05.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse  
Kp infrastruktursone 410; krav vedrørende infrastruktur

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan: uregulert**

**Planer under arbeid:**

NEI

JA

**Merknader:**

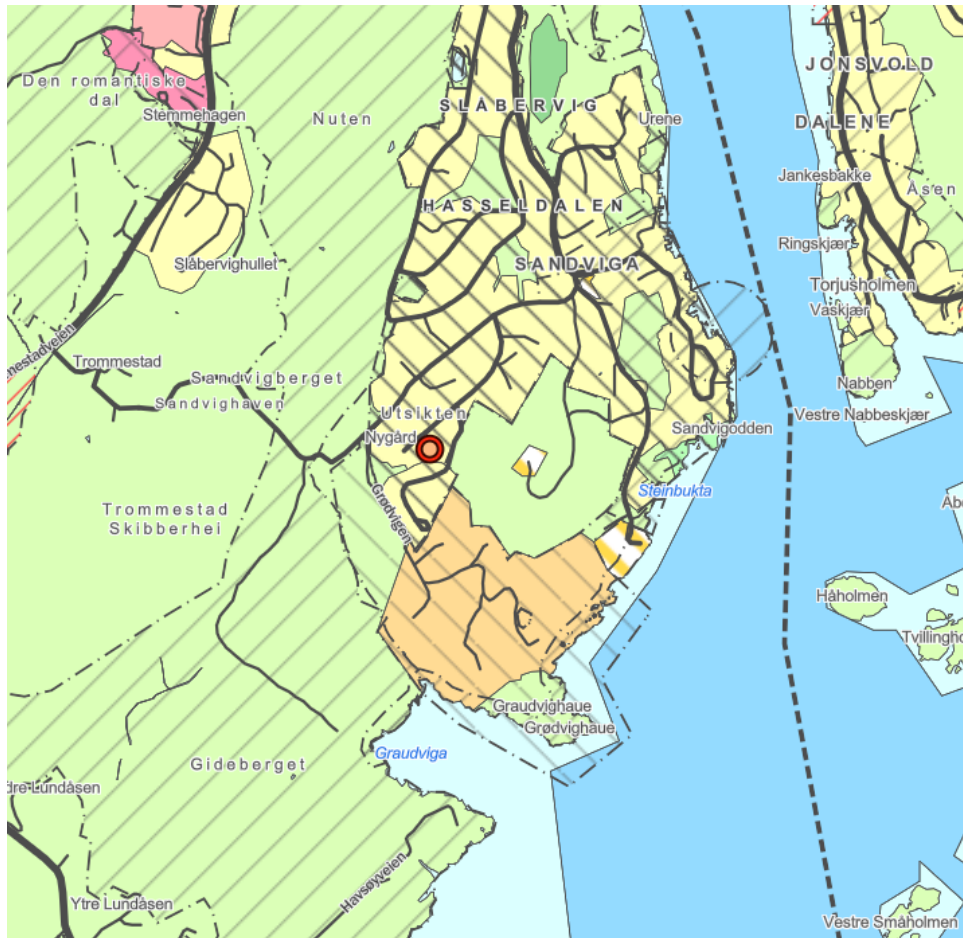
[Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune](#)

*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 2023-2023



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

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

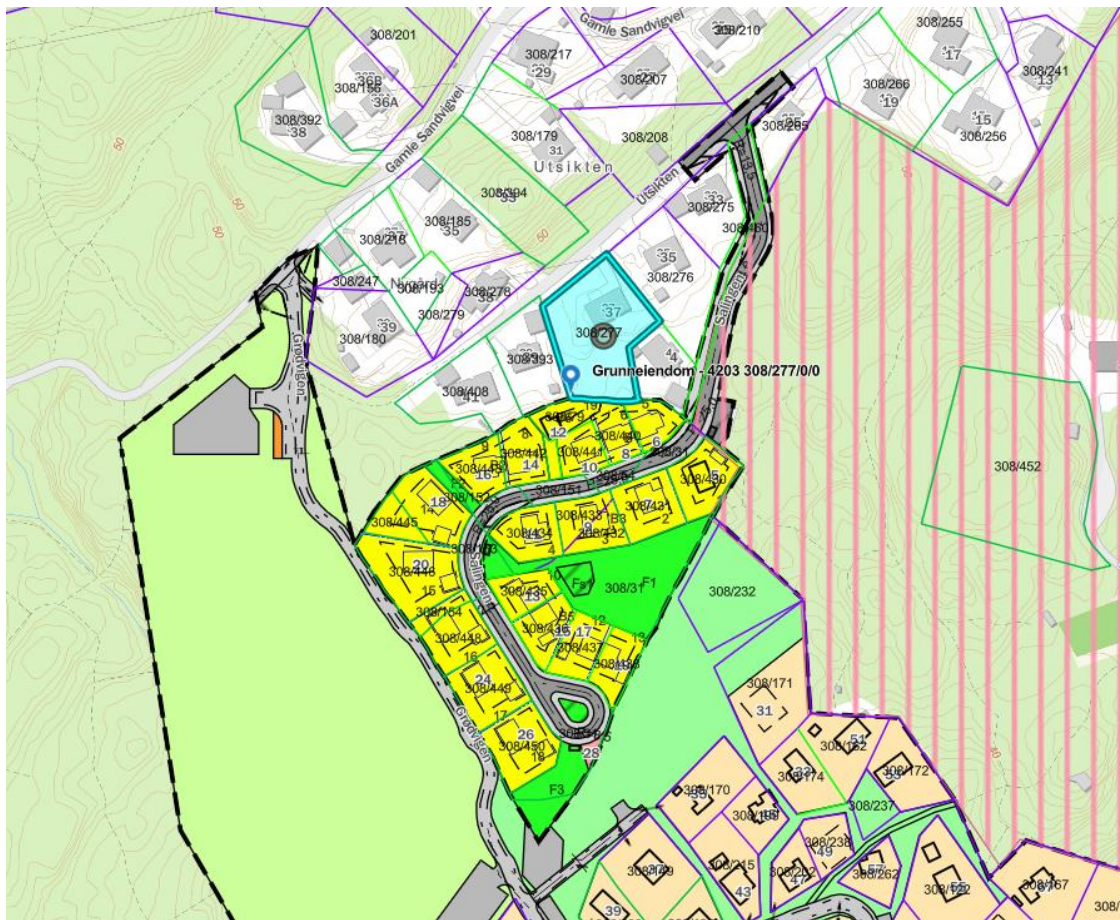

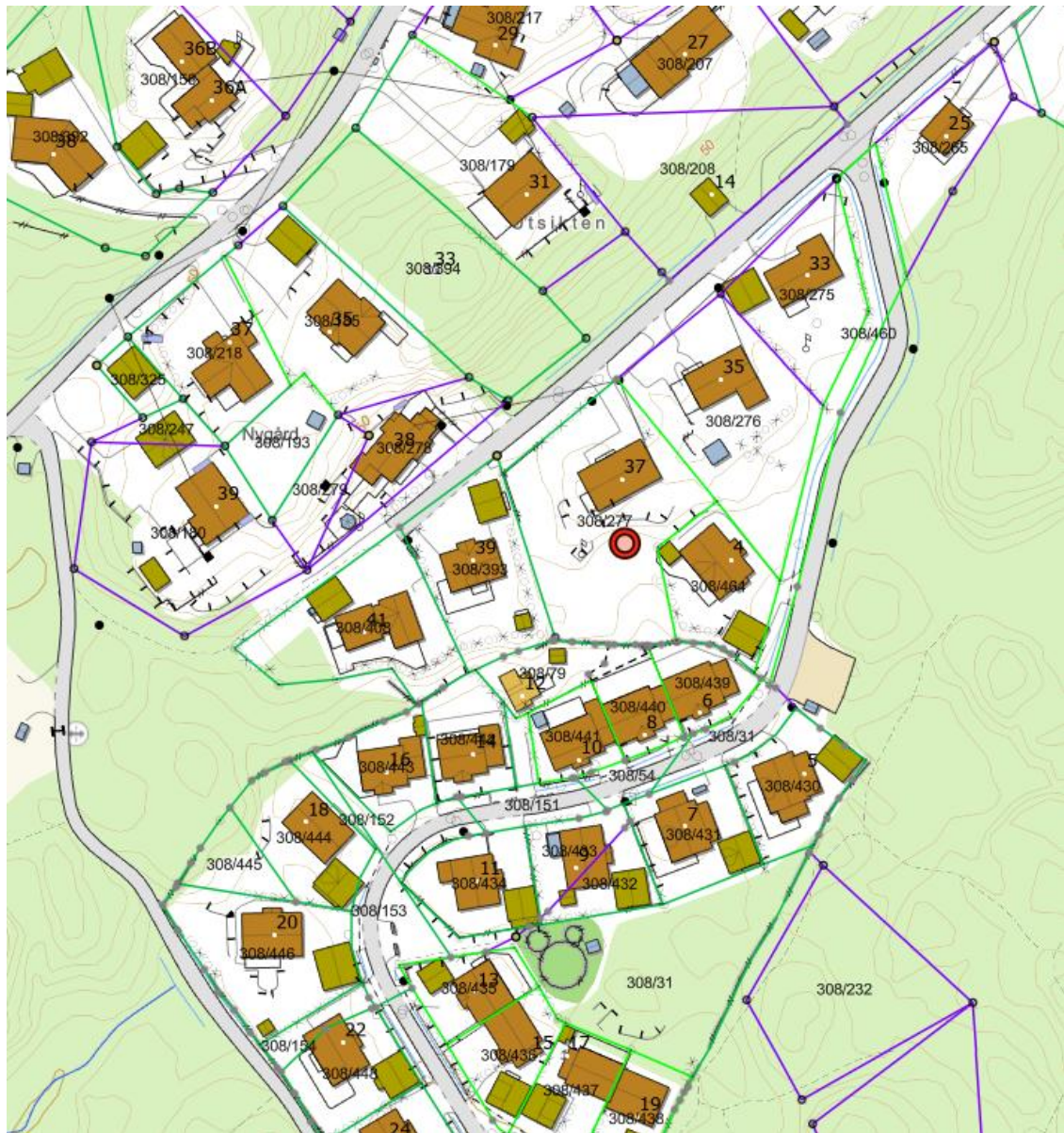









Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--

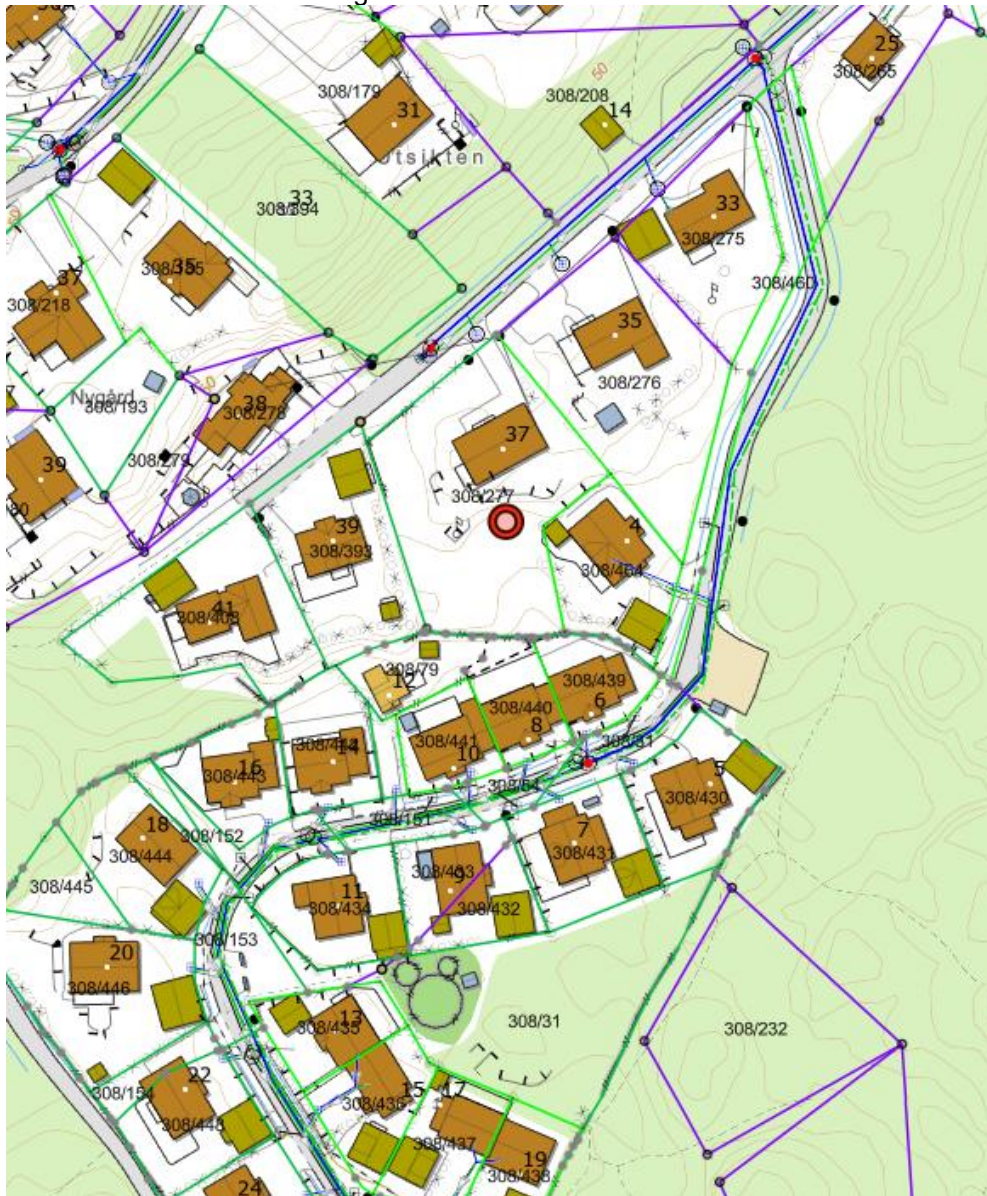



Kartet er ikke målestokkholdig

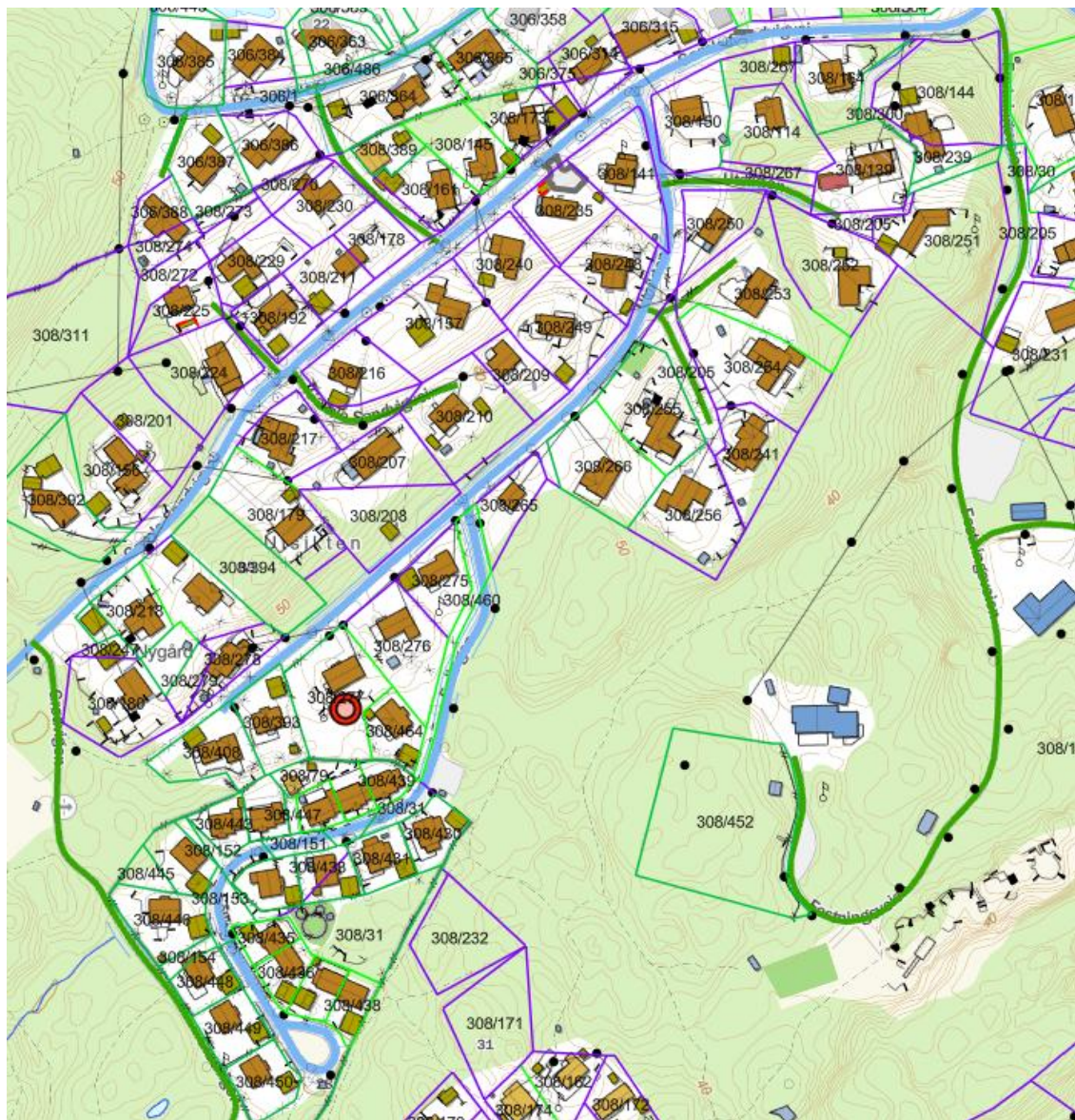


<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	

Kartet er ikke målestokkholdig



<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">—</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">—</span> Skogsblivveg</li> <li><span style="color: red;">—</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig





[← Reguleringsplaner under arbeid](#)

## Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig- Rævesand-Gjessøya

### Planident

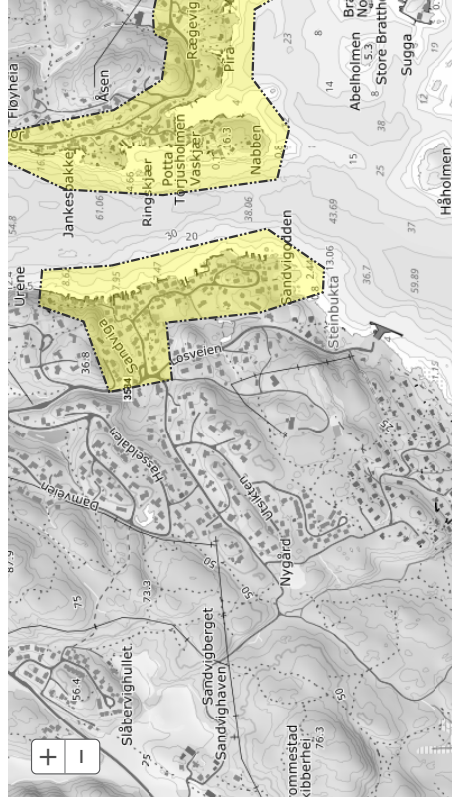
09062017-14

### Status

Planforslag (27.10.2022)

### Siste behandling

Ikraftsatt



Varsel om oppstart av planarbeid, områdereguleringsplan for Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen- Rægevig- Rævesand- Gjessøya

Det vises til vedtak fattet i Arendal Kommuneplanutvalg 8. mars 2017 i sak 17/31, som følger: «Arendal kommuneplanutvalg gir sin tilslutning til at rådmannen starter opp planarbeid med områdereguleringsplan for Havsøya- Sandvigen- Torjusholmen- Rægevig- Rævesand- Gjessøya- Merdø i samsvar med vedlagte forslag til planprogram.»

Med dette varsles oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for nevnte område. Hovedformålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygninger og andre kulturminner i hele planområdet, med særlig vekt på uthavsrelaterte kulturminner.

Et av formålene vil også være å avdekke eventuelle konflikter mellom friluftsliv / turisme og beboelse, og om mulig finne løsninger som vil være mindre konfliktskapende. I dag er det generelt byggeforbud i 100-meters-beltet langs sjø. Hensikten vil også være å differensiere dette forbudet ved å tegne inn konkret byggegrense. Havsøya er avsatt til hensynssone H570\_ 64 kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert. Utsiden av øya er en del av landskapsvernområdet Raet. Ny regulering bør avgrensnes mot denne grensen. Sandvigen er avsatt til hensynssone H570\_ 78 kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert. Dette er et stort bygningsmiljø med bygninger helt tilbake til 1600-tallet. Torjusholmen, Rægevig, Rævesand er avsatt til hensynssone H570\_ 46 i kommuneplanen og regulert til antikvarisk spesialområde i reguleringsplan for Rægevig – Revesand vedtatt 26.06.1985. Behov for omregulering vurderes. Gjessøya er avsatt til hensynssone H570\_ 75, kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert. På Gjessøya er det et lite og begrenset bygningsmiljø. Øya er et yndet utfartssted sommerstid. Behov for regulering må vurderes.

### Dokumenter

**Ikraftsatt (27.10.2022)**

**Plankart med markerte byggegrenser** [↗](#)

**Plankart Merdø, vedtatt** [↗](#)

**Bestemmelser vedtatte** [↗](#)

**Planbeskrivelse** [↗](#)

**Vedtatt** [↗](#)

22 JAN. 2013

02 F 8 1 / 113041  
2013/718-1 FER

Geomatikk

## FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

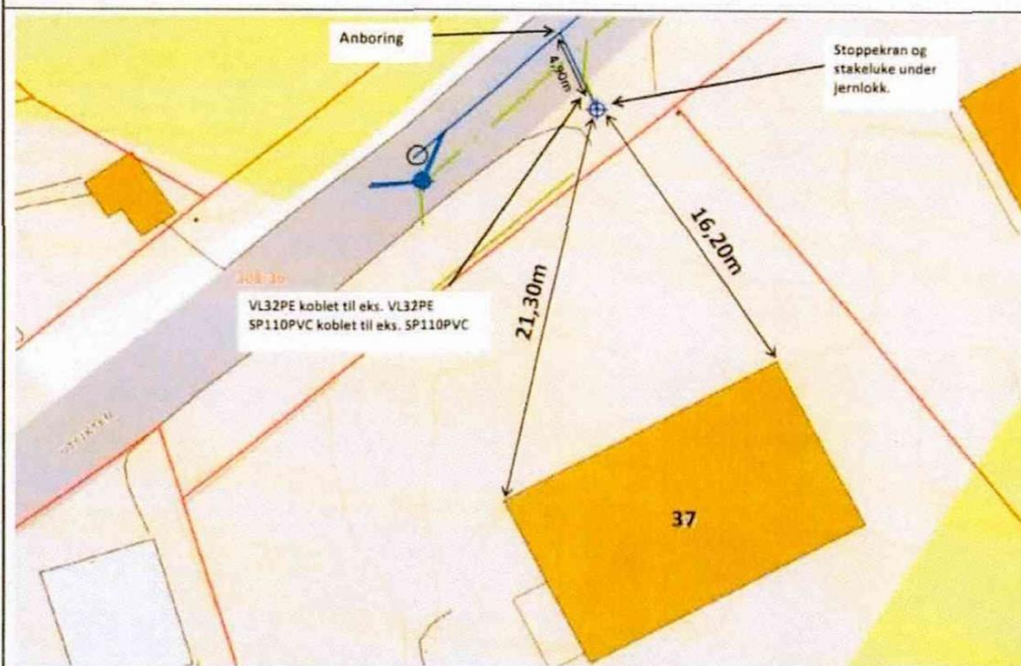
Tiltaket gjelder: Gnr: **308** Bnr: **277** Festenr: Eksjonsnr:

Navn: Leif Tore Gundersen

Gate: Utsikten 37 Område:

Målestokk: 1:200

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon og/overgang nytt eksisterende evt. Dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.  
Dersom stoppekran og/eller stakeluke ligger under kumlokk skal det komme frem av skisse

Dato tilkobling vann: 21.05.2012  
Dato tilkobling avløp: 21.05.2012  
Dato ferdigstilt slam-anlegg:  
Tømming/utkoblingsdato:  
Tømmefirma:  
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

GRUNNARBEID A/S

*Anne Gunnar Langmyr* 22/11-2012

St.mrk.kr. 130.00

## Festeseddel.

DOK. NR.  
02406 29.5.70

Undertegnede Johannes Trommestad født den 20/6 1921  
Fester for 90 år tomten Wibben 37 gr.nr.: 8 br.nr. 277  
av skyld 3 øre i Hisøy til herr. Lief Tore Gundersen

I årlig grunnleie erlegges kr. 1454- som betales  
meg og senere eiere av hovedbruket ukrevet og forskuddsvis  
hver 1. november. Første gang innen 1. nov. 1968 I innfestning  
av hver ny eier eller bruker betales kr. 200 Grunnleien  
blir å forhøye eller nedsette i forhold til kroneverdien,  
hvis denne går opp eller ned med 20% eller derover. Ved  
bedømmelse av kroneverdien legges indekstallet for leve-  
omkostningene til grunn.

Grunnleien og inntil 3 års restanser av denne  
skal til enhver tid hefte med 1-ste prioritets pant i  
tomten og de på denne til enhver tid oppførte bygninger  
og disses assurancesum. Betales ikke grunnleien ved for-  
fallstid er fordringshaverne berettiget til ikke alene  
å holde seg til herr. Lief Tore Gundersen og  
pantets senere eiere, men også til overensstemmende med  
lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge  
ved tvangsauksjon.

Rentetillegg skal betales for grunnleie som ikke er be-  
talt ved forfallstid.  
Gjerdeplikten påhviler leieren i forhold til hovedbruket.  
Grunneieren skal godta tegningene av bygninger som opp-  
føres på tomten.

På tomten må ikke oppføres flere enn et våningshus.

Har ikke festeren bebygget tomten innen to år er gått  
etter at festeseddelen er undertegnet, skal han overdra  
tomten til ny fester. Skal tomten overtas av ny fester  
før den er bebygget skal denne være godkjent av grunn-  
eieren.

Grunneieren har rett til å strekke lys og telegrafledninger  
over tomten, når det er nødvendig for andre tomter som  
bebygges.

Leieren betaler alle utgifter til overdragelse av tomten.

I tilfelle søksmål vedtas for meg og pantets senere  
eiere Hisøy forliksråd og Nedenes herredsrett som rett  
forum i saken.

Trommestad den 27/5 1970

*Lief Tore Gundersen*  
*Johannes Trommestad*

Vi bevitner at festeseddelen er underskrevet i vårt nær-  
vær og at underskriverne er over 21 år.

*Lingv Gundersen*

*Anny Trommestad*  
*kof.*

## Utsikten 37

Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Sandvigen Linje 103	6 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 7.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

### Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	6 min 3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 6.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

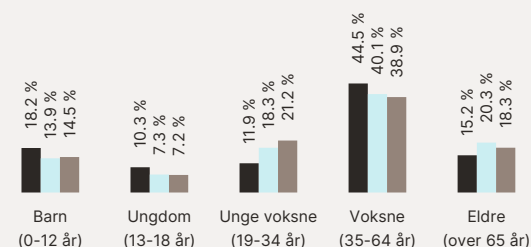


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	14 min 1.3 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 1.4 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	16 min 1.4 km

### Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	6 min 2.7 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 3.5 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

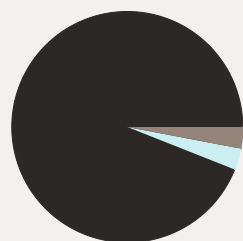
⚽ Hasseldalen balløkke 10 min 🚶  
Ballspill 0.9 km

⚽ Sandvikodden Fort - Beachvolleyb..11 min 🚶  
Sandvolleyball 1 km

🚴 Medvind Trening 14 min 🚗

🚴 Arendal Sport og Fitnessenter 15 min 🚗

## Boligmasse



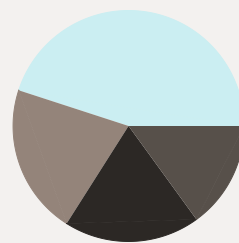
■ 94% enebolig  
■ 3% rekkehus  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

📺 Maxis Senter 11 min 🚗

📺 Vitusapotek Maxis 11 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder  
■ 45% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

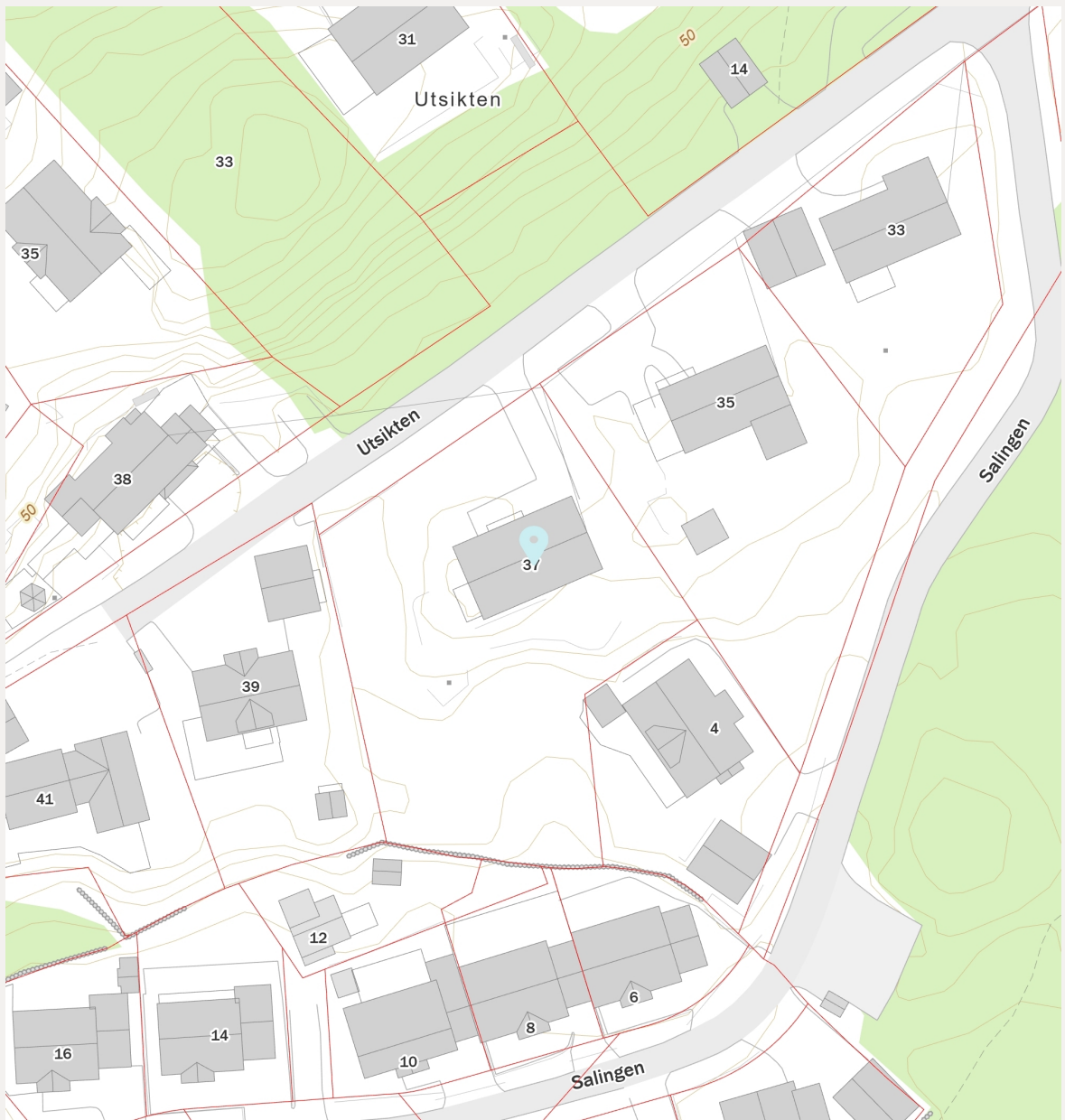
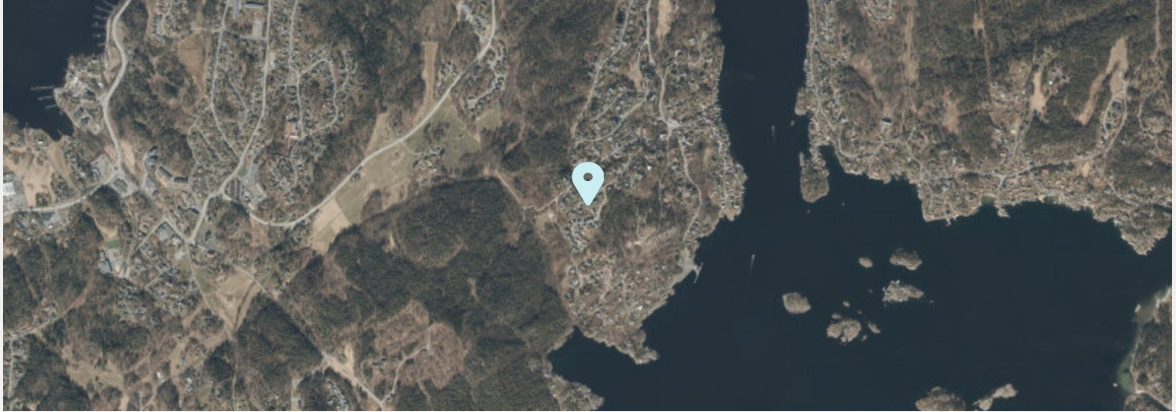
■ Sandvigen  
■ Arendal  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Utsikten 37

Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

🚏 Sandvigen Linje 103	6 min 🚶 0.6 km
🚏 Arendal stasjon Linje R50	17 min 🚶 7.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	52 min 🚶

### Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Arendal International School (Ais) (1-1... 211 elever, 10 klasser	6 min 🚶 3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 🚶 6.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min 🚶

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

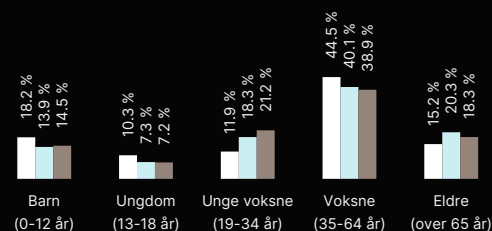


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	14 min 🚶 1.3 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 🚶 1.4 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	16 min 🚶 1.4 km

### Dagligvare

Rema 1000 His PostNord	6 min 🚶 2.7 km
Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 3.5 km



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av

# & MEGLERHUSET PARTNERS

## har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere 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:** 40260212

**Adresse:** Utsikten 37, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Betegnelse:** GNR 308, BNR 277 i Arendal kommune

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

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

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

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

## **BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

