

Nyperoseveien 6

innhold

04

Velkommen til Nyperoseveien 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

40

Plantegning

44

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nyperoseveien 6

En innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Vestre Nedenes. Boligen går over tre etasjer og byr på en praktisk planløsning med lyse oppholdsrom, flere soverom, to bad og gode oppbevarings muligheter – perfekt for familien.

Boligen er oppgradert gjennom årene, blant annet med kjøkken og våtrom fra 2011, innredet loftsetasje og solcelleanlegg montert i 2024.

Tomten er opparbeidet med hage, uteplasser, garasje og gode parkeringsmuligheter.

Beliggenheten er svært familievennlig, med trygg gangvei til barnehage, barne- og ungdomsskole, stor lekeplass, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Det er kort kjøreavstand til både Arendal og Grimstad, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Nyperoseveien 6

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	113 850
Totalpris	4 613 850

Bruksareal	283,0 m²
BRA-I	197,0 m²
BRA-E	86,0 m²
TBA	51,0 m²
Etasje	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	837 m²
Byggeår	1969



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn
Eiendomsmegler
+47 958 87 379
marius@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Entré, hall, bod, bad og soverom. Bod med inngang fra utsiden.

1.etasje: Bod, toalettrom, kjøkken, soverom og to stuer.

Loftsetasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA 283,0 m²

BRA-I 197,0 m²

BRA-E 86,0 m²

TBA 51,0 m²





Velkommen til Nyperosevien 6! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Dobbel garasje med elektriske porter.



Oversiktsbilde av boligen.



Boligen har vestvendt terrasse med gode solforhold.



Delvis overbygget terrasse.



Stor og flott terrasse med gode møblerings muligheter.



Uteplass ved siden av garasjen.



Inngang til innredet rom over garasje.





Lys og stor stue med god plass til sofagruppe og spisebord.



Lettstelt og pent inngangsparti.





Koselig og innbydende både til hverdags og sosiale sammenkomster.



God plass til spisebord i stuen.





Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og utgang til terrasse.





Peisovn som gir god varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



Praktisk og flott tv stue.





Åpen stue/kjøkken løsning.



Flott og moderne kjøkken med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.



God plass til kjøkkenbord på kjøkkenet.





Praktisk toalettrom i hovedetasjen.



Opp trappen får du boligens loftsetasje. Her finner du 3 soverom, et bad og en praktisk loftstue.



Soverom 1 - Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.





Flere gode møblerings muligheter.



Soverom 2.



Soverom 3.



Vegghengt toalett, varmekabler i gulv og downlights i tak.



Lekker og delikat flislagt bad fra 2015 med massasje badekar, dusjhjørne og dobbel servant med god skuffe plass i innredningen.



Stor hall i underetasjen med god plass til møblering og varmekabler i gulv.



Lys og fin kjellerstue/soverom 4 i underetasjen.



Pent bad/vaskerom i underetasjen med flislagt gulv og vegger, varmekabler, gulvstående toalett, dusjhjørne, gulvstående servant innredning og vegghengt speil.



Soverom 5 - her brukt som bod.



Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Innredet rom over garasje.



Egne notater Nyperoseveien 6

[illegible]



Beliggenhet

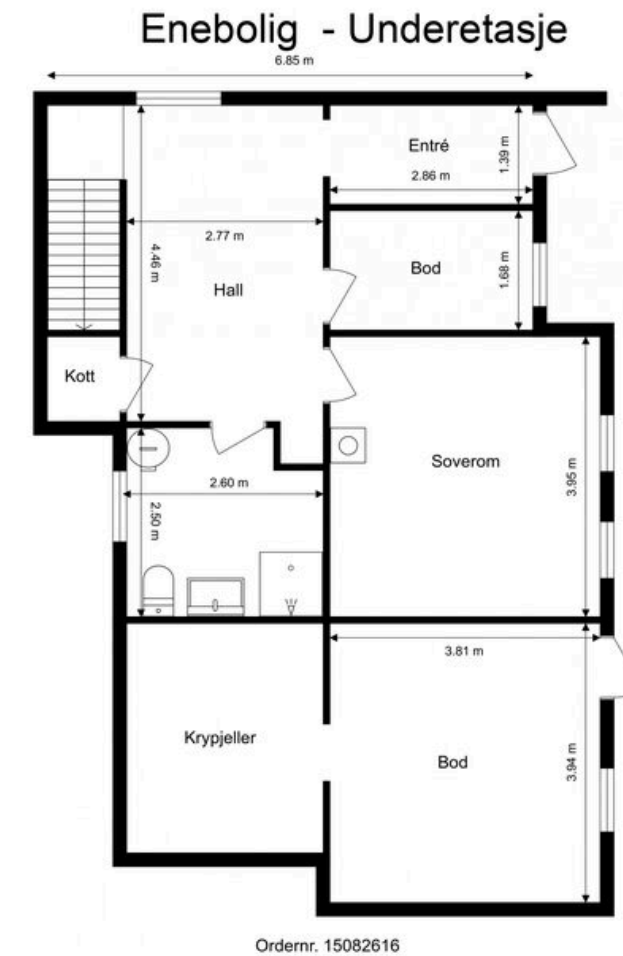
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Nyperoseveien på Vestre Nedenes – et rolig og svært barnevennlig boligområde. Gaten er en trafikkstille blindvei med kun seks boliger innenfor, noe som gir trygge omgivelser for barn og et godt bomiljø.

Like i nærheten ligger en stor lekeplass, og det er trygg gang- og sykkelvei til både barnehage samt barne- og ungdomsskole. Dagligvarebutikk og bussholdeplass ligger i kort avstand fra boligen, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Beliggenheten er sentral med omtrent like kort kjøreavstand til både Arendal og Grimstad, og passer derfor godt for pendlere. I tillegg er det flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder, samtidig som sjøen ligger en kort tur unna og byr på fine rekreasjonsmuligheter året rundt.

Plantegning

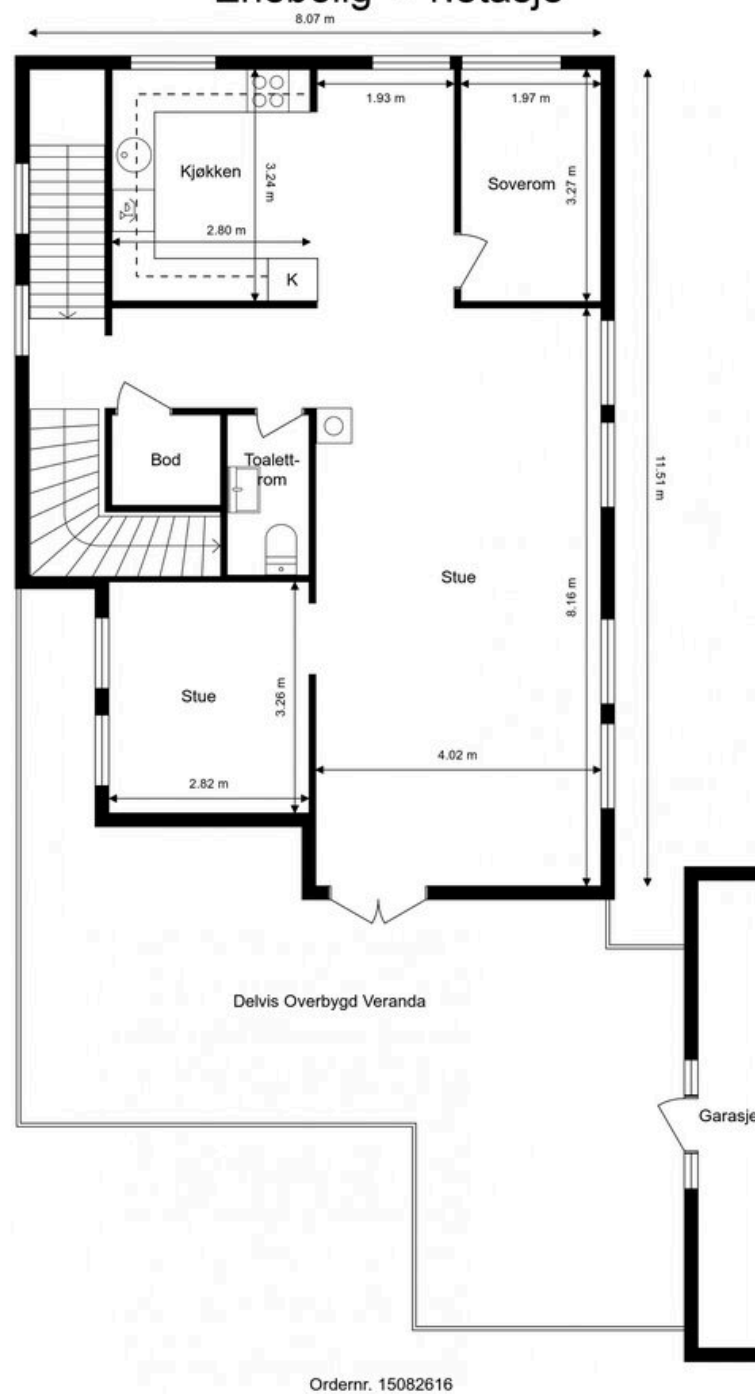
Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES



 Anticimex®

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

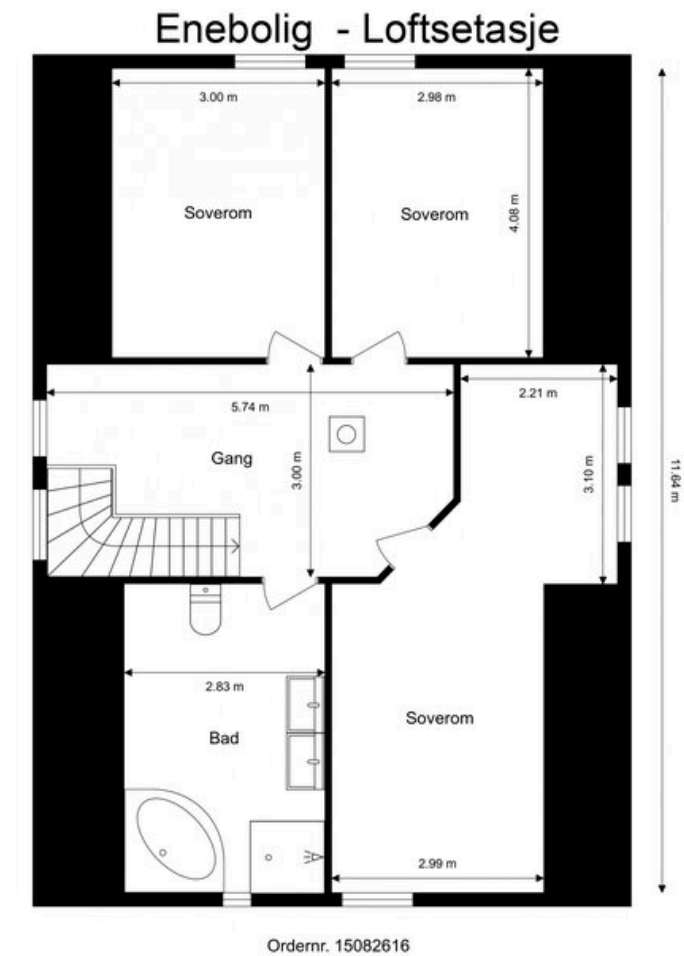
Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES Enebolig - 1.etasje



 Anticimex®

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

Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES



 Anticimex®

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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 283,0 m²

- BRA-i: 197,0 m²
- BRA-e: 86,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 51,0 m²

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

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

Standard

Boligen fremstår som en innholdsrik og familievennlig enebolig med en praktisk planløsning fordelt over tre etasjer. Hjemmet har lyse og romslige oppholdsrom, flere soverom, to bad og gode oppbevarings muligheter. Det er gjort flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet kjøkken og våtrom fra 2011, innredning av loftsetasje i ca. 2015, samt montering av solcelleanlegg i 2024.

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 dobbel garasje og på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Tak, yttervegg og fasade

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

4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert solceller på tak av hus og garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Sesol

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påkobling av solceller

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Sesol

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige

avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Byttet

ut noe avløp og vannledning. Pga vannlekkasje på

vannledning inn til hus

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? R&W maskin as

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for

eksempel grunnmur eller fliser? Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er

gjort Noe sprekk dannelse i mur. Vet ikke om det bare

er murpuss eller noe annet. Ikke utbedret noe

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 32 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 1 stk.)

fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Overflater himling: Det er antydning til fuktmerker i himlingen ved badekar. Fuktbelastning som følge av vannsprut vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning.

Våtrom - Bad underetasje:

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

Det er registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, med påfølgende riss/sprekker i enkelte fliser og flisfuger. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Med bakgrunn i at dusjonens vegger er av mur/betong og gulv mot grunnen er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Toalettrom - 1.etasje:

- **Sanitærutstyr og innredning:** Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Erfaringsmessig skyldes slike forhold aldersrelatert slitasje, men eksakt årsak kan ikke fastslås. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å bli nødvendig.

Tekniske anlegg:

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

Rom under terreng:

- **Overflate himling:** Det er målt forhøyede fuktverdier i himling i bod med inngang fra utsiden. Fuktpåvirkningen vurderes å ha sammenheng med forhold nevnt under avsnitt om krypkjeller. Se punkt "Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger" under avsnitt om Krypkjeller for kommentar.
- **Overflate vegg:** Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate ved pipe på soverom. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- **Overflate gulv:** Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn i bod med inngang fra utsiden. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandring i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- **Kontroll i lukkede konstruksjoner:** Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med

piggelektroder til 19,0 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fukttinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Det er påvist feil bruk av plastisolasjon (isopor) i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- **Maur:** Det ble observert maur i kott under trapp underetasje. Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Loft - innredet:

- **Konstruksjonsoppbygging:** Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst

til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- **Inspeksjonsmulighet:** Kneloft ved bad og møneloft: Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Luke er ikke etablert. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. Øvrige sjekkpunkter gjelder observasjoner på kneloft med tilkomst.
- **Kontroll av diffusjonssperre:** Dampspærren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet. Det ble stedvis oppdaget utettheter i dampsperre. Konsekvensen av utett dampspærresjikt er risiko for fuktskader (kondensskader). De deler av konstruksjonen som er undersøkt viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, samt andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Vinduer og ytterdører:

- **Vinduer og omramming:** Enkelte vinduer (inkl. omramminger og vannbrett) 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. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
- **Ytterdører og omramming:** Det registreres følgende avvik på ytterdør til bod: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Balkonger – Veranda:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på verandaen 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 og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Konstruksjon og fundamenter: Overbygg ved gavlvegg har ufagmessig utførelse, med mangler ved taktekking og underdimensjonert takkonstruksjon. Dette kan føre til utettheter og redusert bæreevne. Nødvendig utbedring av takkonstruksjon og taktekking anbefales.

Andre byggverk – Garasje:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Fasadematerialer har stedvis slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Yttertak og takkonstruksjon: Vannbord/dekkbord (bord ovenpå vindskier) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Innvendige forhold: Deler av bjelkelaget/etasjeskillet er utskåret for å gi plass til garasjeporter. Inngrepet kan ha svekket konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Det anbefales vurdering av kvalifisert fagperson. Eventuelle forsterkningstiltak bør prosjekteres og utføres ved behov.
- Vinduer, dører og porter: Innsettingsdetaljer rundt dører og vinduer i 1. etasje er ikke ferdigstilt. Manglende ferdigstilling kan føre til fuktinnslag, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å ferdigstille innsettingsdetaljene slik at tilstrekkelig tetting sikres.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på

ytterkledningens overflatebehandling.

Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir 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.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering:

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

Dreneringen har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

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. Grunnmurens utvendige fuktsperre er

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

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i 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. Avskalling av overflatebehandling observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

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. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i overliggende etasjeskille (også i bod). Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,6 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] 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 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.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Stikkledninger og tanker:

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

- Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Toalettrom - 1.etasje:
- 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.

Byggemåte
Enebolig opprinnelig oppført i 1969, med tilbygg/ombygging utført i 2011 hvor taket ble hevet og loftsetasje etablert. Loftet ble senere innredet ca. 2015. Boligen er oppført med grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet. 837,00 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, diverse beplantning og delvis overbygd veranda. Frittstående garasje fra 2010/2011.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for følgende tiltak boligen.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor

midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Dette vil kunne medføre ... (tilbakeføring/endret bruk/ny søknadsprosess ...)

Ferdigattest datert 25.01.2018 . Ferdigattest gjelder for ny garasje og påbygg hus.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: E - Gul
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 500 000,-

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

112 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 633 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 25 059,- 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
7616,00
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. 788 041,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 152 163,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årshall 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 KNIF Trygghet og Forsikring med politenr. AS-80, 746849.6.

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

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige

forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 381, tgl. 23.01.1969 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser

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

Boplikt
Ingen boplikt.

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

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese

gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Silje Wahlgren og Kristian Wahlgren Westin.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nyperoseveien 6. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 428, bnr. 327 i

Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260207.

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 55 000 inkl. mva)

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

Vederlag er summert til kr. 132 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 900,00

Utlegg er summert til kr. 19 900,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 152 300,-.

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

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

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

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig

Nyperoseveien 6
4823 NEDENES
Gnr./Bnr.: 428/327
Arendal kommune

Rapportdato: 30.07.2026
Befaringsdato: 27.05.2026
Referansenummer: 15082616

Areal

Enebolig
Bruksareal: 212 m² (BRA-i: 197 m²)
Garasje
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 283 m² (BRA-i: 197 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

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+AC (heretter kun omtalt som 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. Teppet, 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 bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

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

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den 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 sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

- TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
- TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)**

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)**

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
- TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)**

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

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

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.
- HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.05.2026
Referansenummer	15082616
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0207
Hjemmelshaver/selger	Kristian Wahlgren Westin/Silje Wahlgren
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Kristian Wahlgren Westin og Silje Wahlgren
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	30.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nyperoseveien 6
Postnummer/sted	4823 NEDENES
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	428/327
Tomt	Eiet tomt: 837 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1969	2011	
Garasje	2010/2011		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, diverse beplantning og delvis overbygd veranda. Frittstående garasje fra 2010/2011.

Byggemåte
Enebolig opprinnelig oppført i 1969, med tilbygg/ombygging utført i 2011 hvor taket ble hevet og loftsetasje etablert. Loftet ble senere innredet ca. 2015. Boligen er oppført med grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

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

Boligen inneholder
Underetasje:
Entré, hall, bod, bad og soverom.
Bod med inngang fra utsiden.

1.etasje:
Bod, toalettrom, kjøkken, soverom og to stuer.

Loftsetasje:
Gang, bad og tre soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad loftsetasje		Overflater himling	9	
Våtrom - Bad underetasje		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom - 1.etasje		Sanitærutstyr og innredning	10	
		Ventilasjon	10	Kr 0 - 10 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmepumper	11	
Rom under terreng		Overflate himling	12	
		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - innredet		Konstruksjonsoppbygging	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Inspeksjonsmulighet	13	
		Kontroll av diffusjonssperre	13	
Krypkjeller (innvendig inspeksjon)		Helhetsvurdering	14	
Skadedyr og fuktrevende insekter		Maur	15	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	15	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
Vinduer og ytterdører		Gnagersikring	15	
		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
		Inspeksjonsmulighet	16	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	16	
		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	
Balkonger - Veranda		Konstruksjon og fundamenter	16	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
		Utvendige avløpsledninger	17	
Andre byggverk - Garasje		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	18	
		Yttertak og takkonstruksjon	18	
		Innvendige forhold	18	
		Vinduer, dører og porter	18	

Areal

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

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

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

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

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

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

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	50	15		65	
	Entré, hall, bod, bad og soverom.	Bod.			
1.etasje	85			85	51
	Bod, toalettrom, kjøkken, soverom og to stuer.				Delvis overbygd veranda.
Loftsetasje	62			62	
	Gang, bad og tre soverom.				
SUM	197	15		212	51
Total bruksareal: 212 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		45		45	
		Garasje.			
Loftsetasje		26		26	
		Bod.			
SUM		71		71	
Total bruksareal: 71 m²					

Kommentar til arealmålingen

Boligen:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 77m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 62m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 15m2.
Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Garasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 26m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 23.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende påbygg hus og garasje, datert 25.01.2018.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan, ukjent dato.
Energiattest	Fremlagt energiattest, datert 26.01.2018.
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 loftsetasje

Baderom fra 2015 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med innebygget badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system. (Fordelerskap er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen ved badekar er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av badekar vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes. Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 34,3 prosent, ved 22,9 celsius med duggpunkt på 6,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater himling Det er antydning til fuktmerker i himlingen ved badekar. Fuktbelastning som følge av vannsprut vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling dersom det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom fra 2011 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Dusjinisje med vegger. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstamme for rør-i-rør system. Varmtvannsbereider. (Fordelerstamme og varmtvannsbereider er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert bom (hulrom) i enkelte gulvfliser, med påfølgende riss/sprekker i enkelte fliser og flisfuger. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Med bakgrunn i at dusjonens vegger er av mur/betong og gulv mot grunnen er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. De deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
	Oppsummert

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra 2011 (ifølge huseier). Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Flislagte vegger. Panelbord i himling.

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

Toalettrom - 1.etasje

Toalettrom fra 2011 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med fliser. Malte panelplater på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige 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 - Vannrør - Avløpsrør
 TG 2	Sanitærutstyr og innredning Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Erfaringsmessig skyldes slike forhold aldersrelatert slitasje, men eksakt årsak kan ikke fastslås. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å bli nødvendig.
 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 med rør-i-rør system fra 2011 og 2015. Vannrør av kobber fra byggeår og fra 2011. Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast fra 2011 og 2015. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad loftsetasje og fordelerstamme er plassert på bad underetasje. Varmtvannsbereder på 200L fra 2011 er plassert på bad underetasje. Luft til luft varmepumpe fra 2008 er plassert i trappeoppgang 1. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) fra byggeår har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Varmepumper På bakgrunn av 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 laminat. Veggflater med malte flater, panelplater (malt og ubehandlet), tapét og dels åpen veggkonstruksjon i bod. Himlingsflater med malt panel. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig innredet. Bod med inngang fra utsiden er uinnredet. Deler av etasjen ligger under bakkenivå.

Gulvflater belagt med fliser, laminat og gulvbelegg. Gulvvarme i entré og hall. Veggflater med panel (malt og ubehandlet), tapét og malte panelplater. Himlingsflater med panel (malt og ubehandlet). Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Bod med inngang fra utsiden.
Gulv med synlig støpt gulv og dels fjell. Vegger med synlig betong, malte flater og malt panel. Himlingsflater med panel. Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innerdører - Ventilasjon
	TG 2	Overflate himling Det er målt forhøyede fuktverdier i himling i bod med inngang fra utsiden. Fuktpåvirkningen vurderes å ha sammenheng med forhold nevnt under avsnitt om krypkjeller. Se punkt "Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger" under avsnitt om Krypkjeller for kommentar. Overflate vegg Det observeres stedvis tegn til riss i veggflate ved pipe på soverom. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Overflate gulv Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn i bod med inngang fra utsiden. 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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig. Kontroll i lukkede konstruksjoner Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 19,0 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at fuktinnholdet ligger i et område mellom forhøyet fuktnivå, og kritisk høyt fuktnivå i konstruksjonen, noe gir risiko for fuktskade. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som er forbundet med økt risiko ved brann, og tyder på ufagmessig utførelse av konstruksjonen. Fuktp problemer 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. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.

Loft - innredet

Ifølge huseier ble loftet innredet i ca. 2015. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med malte panelplater. Himlingsflater med panel. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon
	TG 2	Konstruksjonsoppbygging Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Kneloft: Adkomst via luker. Gulv er stedvis kledd med plater. Synlige isolerte taksperrer.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
	TG 2	Inspeksjonsmulighet Kneloft ved bad og møneloft: Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredede loft på befaringsdagen. Luke er ikke etablert. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. Øvrige sjekkpunkter gjelder observasjoner på kneloft med tilkomst.
		Kontroll av diffusjonssperre Dampspærren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet. Det ble stedvis oppdaget utettheter i dampsperre. Konsekvensen av utett dampspærresjikt er risiko for fuktskader (kondensskader). De deler av konstruksjonen som er undersøkt viser likevel ikke synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, samt andre tiltak dersom videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe med ildsted plassert i hall underetasje og i stue 1. etasje.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

To trapper i trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
	HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene 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.

1. etasje og loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Underetasje, 1.etasje og loftsetasje
	TG 1	Underetasje, 1.etasje og loftsetasje Underetasje: På soverom og i hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. 1.etasje: På kjøkken og begge stuer er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Loftsetasje: På alle tre soverom og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Krypkjeller under deler av boligen. Inngang til krypkjeller via åpning i grunnmur fra bod. Grunn hovedsakelig av stein og fjell. Grunnmur av betong. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Panel i etasjeskille. Naturlig ventilasjon via ventiler.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: 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. Det er utført fuktmåling med egnet instrument i overliggende etasjeskille (også i bod). Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 17,6 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.
		Oppsummert 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.



Stikktaking i treverk, fukt og fuktmålinger - Fuktmåling i etasjeskille.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

	TG 2	Maur	Det ble observert maur i kott under trapp underetasje. Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.
---	------	------	--

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Synlige skjevheter eller deformasjoner
	TG 2	Overflatebehandling
		Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjonen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)
		Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Konsekvens er at dette kan føre til økt fuktbelastning, forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.
		Lufting av ytterkledning
		Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, 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.
		Gnagersikring
		Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Underetasje:
Ytterdør entré med karmer av tre og tolags glass (datert 2008).
Ytterdør bod med karmer av tre (ukjent alder).
Vinduer med karmer av tre og tolags glass (fra byggeår - 2021).

1. etasje:
Vinduer med karmer av tre og tolags glass (enkelte datert 2010, flere med ukjent alder).
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass (datert 2022).

Loftsetasje:
Vinduer med karmer av tre og tolags glass (datert 2009/2010).

	TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer (inkl. omramminger og vannbrett) 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. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
		Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på ytterdør til bod: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det er ikke montert et fullverdig beslag i underkant av døren, noe som ikke bærer preg av faglig god utførelse. Konsekvens er mangelfull beskyttelse av materialer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2011 (ifølge huseier). Undertak fra 2011 (ifølge huseier), av trefiberplater (eller lignende). Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Skorsteiner (over tak)
	TG 2	Inspeksjonsmulighet
		Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende)
		Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	TGIU	Takkonstruksjon
		På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivarettatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Balkonger - Veranda

Utgang fra stue 1. etasje til delvis overbygd veranda. Rekkverkshøyde er målt til 85cm. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på verandaen 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 og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
		Konstruksjon og fundamenter	Overbygg ved gavlvegg har ufagmessig utførelse, med mangler ved taktekking og underdimensjonert takkonstruksjon. Dette kan føre til utettheter og redusert bæreevne. Nødvendig utbedring av takkonstruksjon og taktekking 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 balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre til veranda.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Utvendig trapp
	HMS	Rekkerkshøyde 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: Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Trappen har kun rekkverk på en side, noe som kan medføre fallfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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

 TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i 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. Avskalling av overflatebehandling observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
--	-----------------------	--

Drenering

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

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig fra byggeår. Ifølge eier ble deler av ledningsnettet for vann og avløp fornyet i 2018, eksakt omfang av oppgraderinger er ukjent.

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger fra byggeår 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 fra byggeår 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.

Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje fra 2010/2011. Støpt plate på mark. Yttervegger av lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Fasade med murpuss og liggende trekledning. Saltak med takopplett i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein (besiktiget fra bakkenivå). Loftet er innredet (ikke rom for varig opphold).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Fasadematerialer har stedvis slitt overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Stikktaking (stikkprøver) er utført på enkelte typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige, uten at tegn til råteskader er avdekket. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Yttertak og takkonstruksjon	Vannbord/dekkbord (bord ovenpå vindskier) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innvendige forhold	Deler av bjelkelaget/etasjeskillet er utskåret for å gi plass til garasjeporter. Inngrepet kan ha svekket konstruksjonens bæreevne og stabilitet. Det anbefales vurdering av kvalifisert fagperson. Eventuelle forsterkningstiltak bør prosjekteres og utføres ved behov.
	Vinduer, dører og porter	Innsettingsdetaljer rundt dører og vinduer i 1. etasje er ikke ferdigstilt. Manglende ferdigstillelse kan føre til fuktinnsig, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å ferdigstille innsettingsdetaljene slik at tilstrekkelig tetting sikres.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 05.10.2023, og har referansenummer 1081465. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop 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.

Det foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført etter godkjent el-kontroll.

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?

Lys til speilskap på bad underetasje fungerer ikke.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført 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?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkkenet. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold.

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?

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre 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 prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

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

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

[Ikke relevant.](#)

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: [Nei.](#)

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: [Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.](#)

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

[Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.](#)

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- 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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Egenerklæring

Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES

23 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nyperoseveien 6

Nyperoseveien 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80, 746849.6

Informasjon om selger

Selger

Westin, Kristian Wahlgren

Selger

Wahlgren, Silje

Forbehold

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

Side 1

78

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert solceller på tak av hus og garasje

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sesol

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

79



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstill

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Påkobling av solceller

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sesol

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstill

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut noe avløp og vannledning. Pga vannlekkasje på vannledning inn til hus



13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

R&W maskin as

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe sprekk dannelse i mur. Vet ikke om det bare er mur puss eller noe annet. Ikke utbedret noe

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

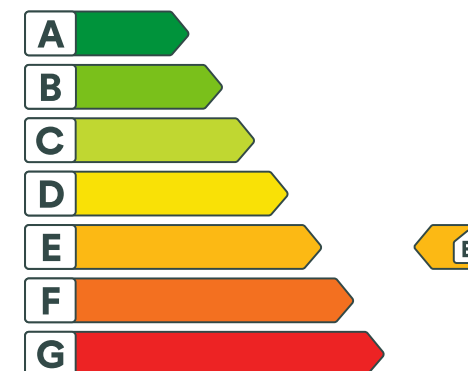
Forsikringsnummer 28097162



Energiattest



Adresse Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326479
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 166938716
Gårdsnummer 428	Bruksnummer 327
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 283,0 m²	Oppvarmet bruksareal 197,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
238,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
227,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 892 kWh



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak

Cato Pedersen
Nedenes Terrasse 2
4823 NEDENES

Kontaktperson

Dato: 25.01.2018
Vår ref: 17/12337-6
Deres ref:
Saksbeh.: Liv Cathrine Sælsbråten

Ferdigattest - 428/327, Nyperoseveien 6 - ny garasje og påbygg hus - Cato Pedersen

Tiltakshaver: Cato Pedersen, Nedenes Terrasse 2, 4823 NEDENES
Tiltakstype/-art: Garasje og påbygg bolig

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.240. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 26.10.17, supplert med dokumenter 18., 19. og 25.1.18. Tiltakshaver for tiltaket har påtatt seg ansvar for å søke ferdigattest for tiltaket, da foretaket som var ansvarlig søker for tiltaket er lagt ned. Tiltakshaver hadde den gang personlig ansvarsrett for utførelsen av de bygningsmessige arbeidene, Halberg Rørleggerfirma AS ansvar for sanitæranlegget. Da tiltaket er tidligere lovverk, skal det vedlegges kontrollklæring i fra Halberg og tiltakshaver. Eiendommen har i mellomtiden skiftet eier, men det foreligger samtykke i fra dagens eier om at Cato Pedersen kan søke om ferdigattest.

Vurdering:

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Med søknaden fulgte kontrollklæringer fra Cato Pedersen for arbeid godkjent som selvbygger, samt Halberg Rørleggerfirma AS for sanitæranlegg. Det fremgår av tiltakshaver sin redegjørelse at arbeidet i forbindelse med badet i loftsetasjen er utført av rørlegger Rune Jensen (rørøpplagg vann og avløp på bad) og Agder-Entreprenør AS (snekker- og

flisarbeider på bad). Disse har da erstattet hhv Halberg Rørleggerfirma og tiltakshaver sine ansvarsområder.

Etter dagens lovverk skal det ved endring av ansvarsrett i et tiltak sendes inn *Erklæring om ansvarsrett* fra foretakene som tar ansvar for et gitt ansvarsområde tilknyttet et tiltak. Her er det feilaktig sendt inn samsvarserklæringer til kommunen. Det fremgår likevel av samsvarserklæringene hva de to foretakene har påtatt seg av ansvar. Kommunen finner dermed å legge dette til grunn som dokumentasjon på ansvarsretter i tiltaket.

Kommunen legger innsendte dokumentasjon til grunn for å kunne utstede ferdigattest for tiltaket. Kommunen anser seg dermed som ferdig med saken.

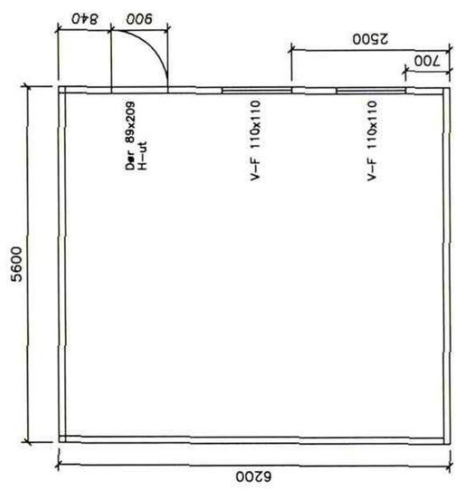
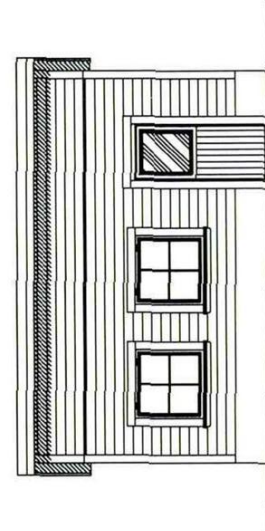
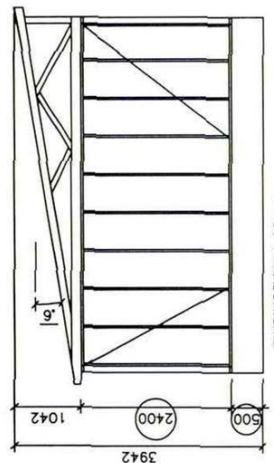
Med vennlig hilsen

Liv Cathrine Sælsbråten
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Pål Richard Løvliseter

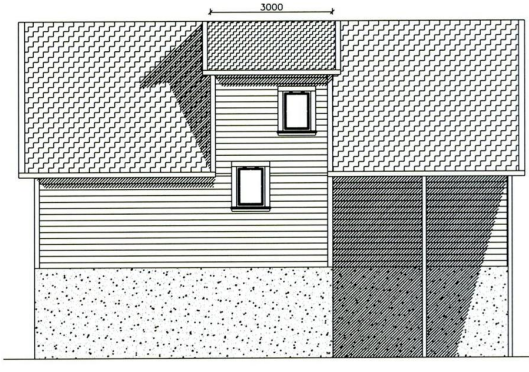
Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		



- 2 JULI 2008

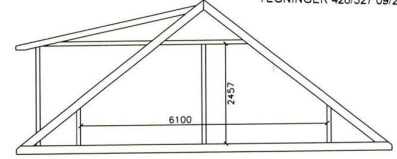
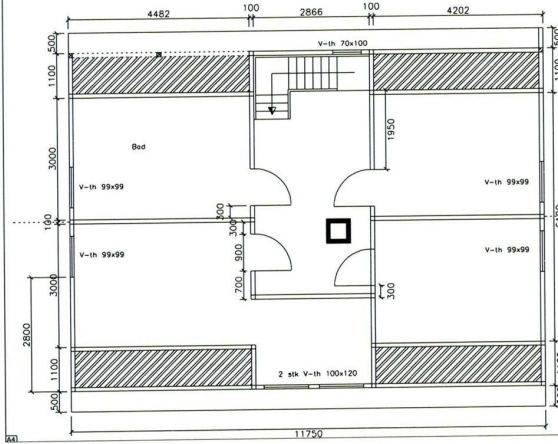
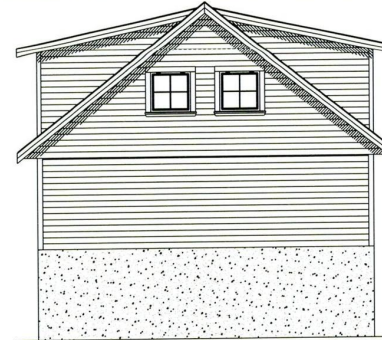
IGLAND GARASJEN		Byggherre: Anne Bulien	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			
Gnr:		Bnr:	Konstr/tegn: LLM
F4		Målestokk: 1:100	Dato: 19.06.08
		Ordrenr: 10055	Takvinkel: 9°
		Tegningsnr: 5662F4L9gr	

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ejers ferimøbler.



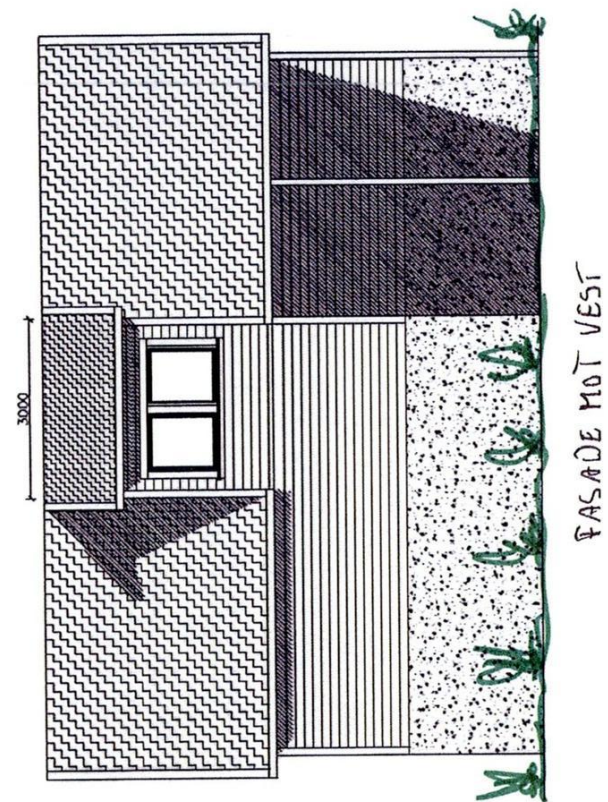
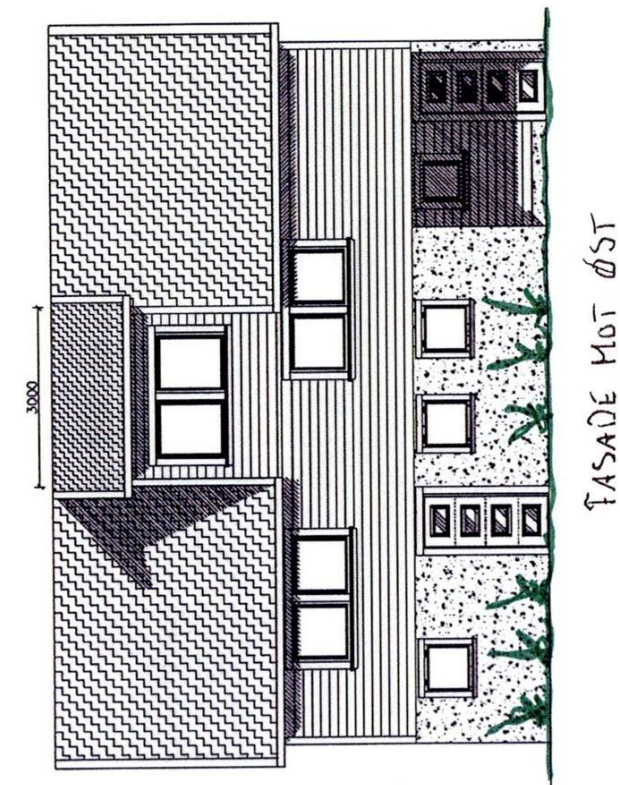
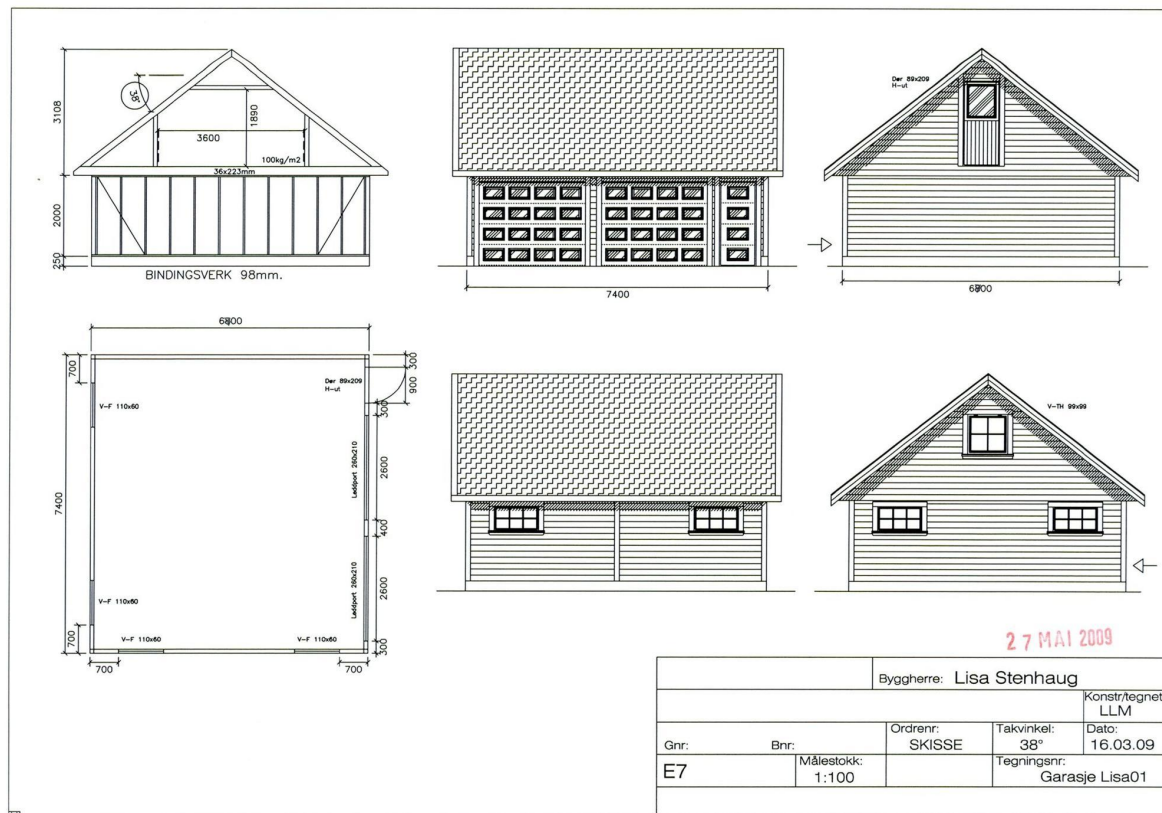
27 MAI 2009

		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnst: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: SKISSE	Takvinkel: 38°
			Date: 16.03.09
Hus	Målestokk: 1:100		Tegningsnr: Hus Lisa01

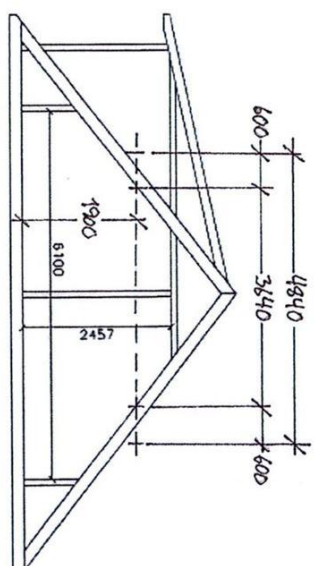
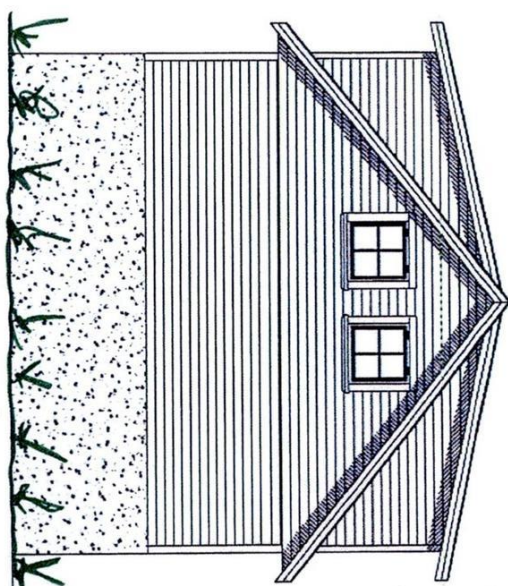
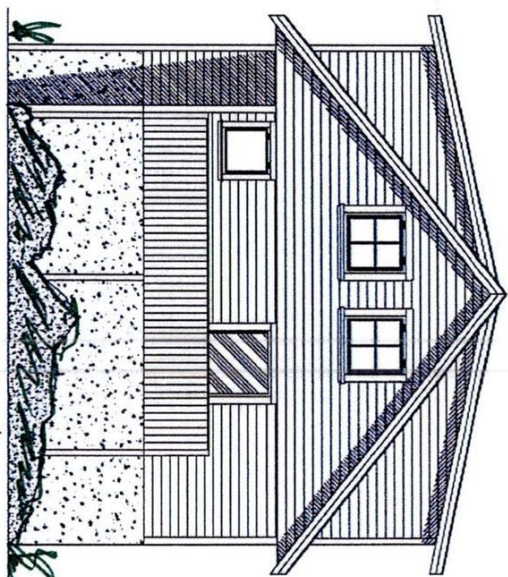


27 MAI 2009

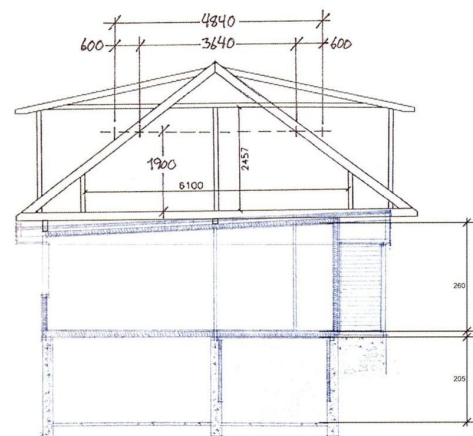
		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug		Konstr/tegner: LLM
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: SKISSE	Takvinkel: 38°	Dato: 16.03.09
Hus	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: Hus Lisa01		
		Tlf. :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@sigland.no		



		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: SKISSE	Takvinkel: 38°
Hus	Målestokk: 1:100	Tegningsnr:	Dato: 16.03.09
		Hus Lisa01	



		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
Gnr: Bnr:		Ordrenr: SKISSE	Takvinkel: 38°
Målestokk: 1:100		Dato: 16.03.07	
Hus		Konstr/tegnr: LLM	
		Tegningnr: Hus Lisa01	

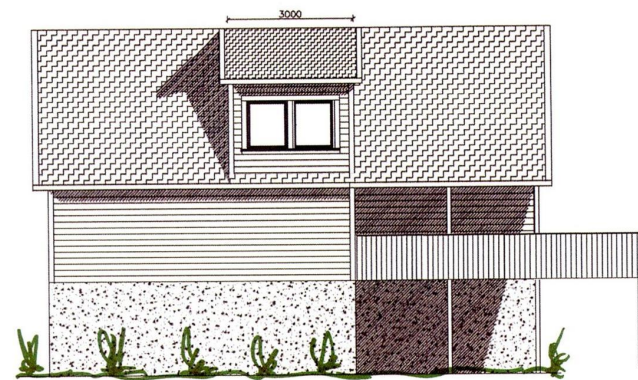


27 OKT. 2009



27 ОКТ. 2009

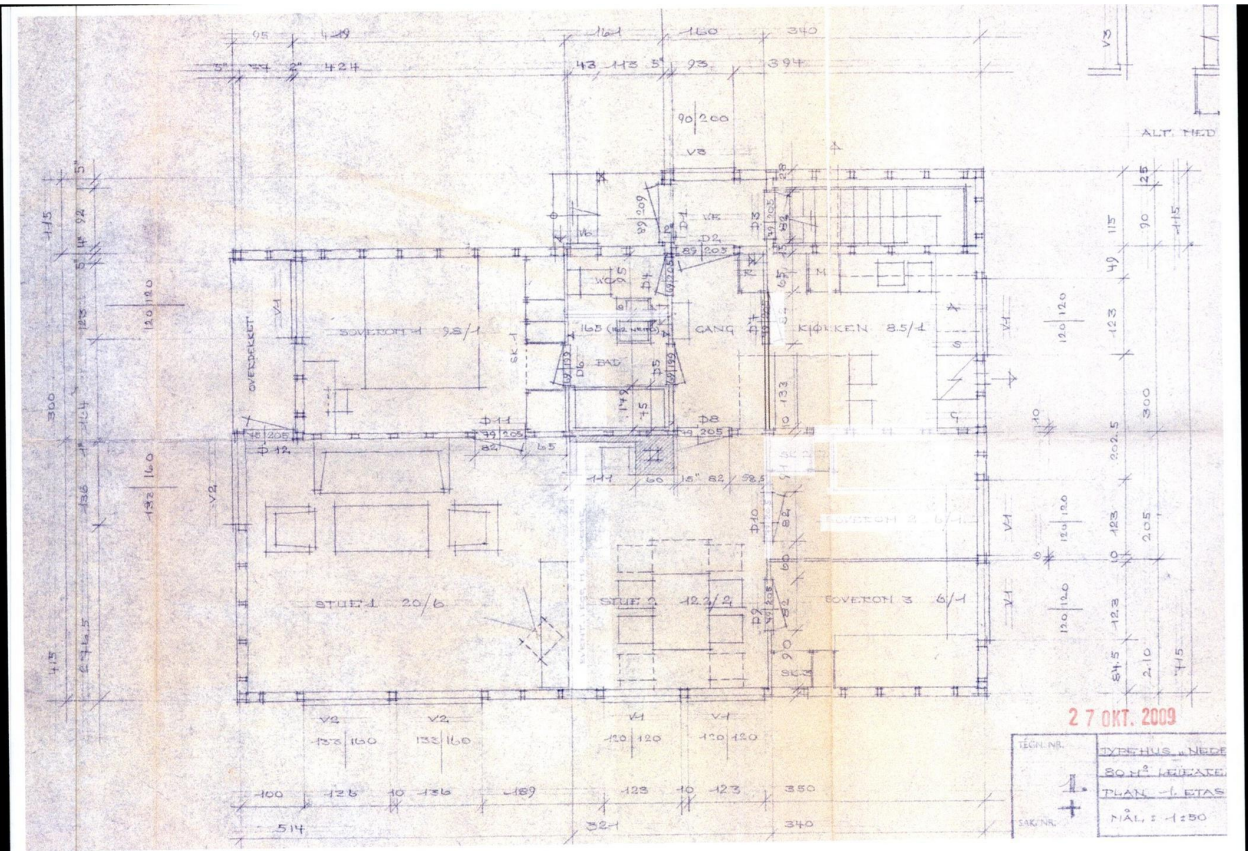




FASADE MOT VEST

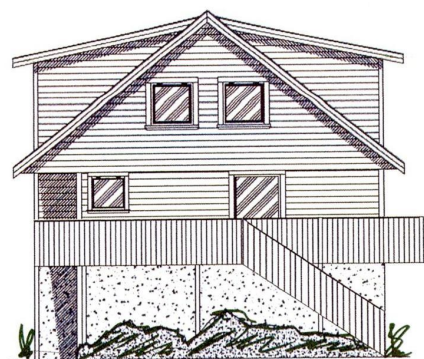
27 OKT. 2009

		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
		Konstruktør: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr:	Takvinkel:
Hus		SKISSE	38°
		Dato:	16.03.09
		Fagbetygning:	Hus Lisa01
		Målestokk:	1:100

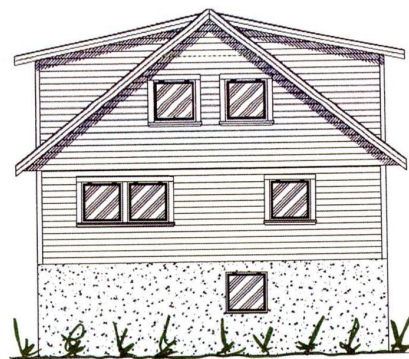


27 OKT. 2009

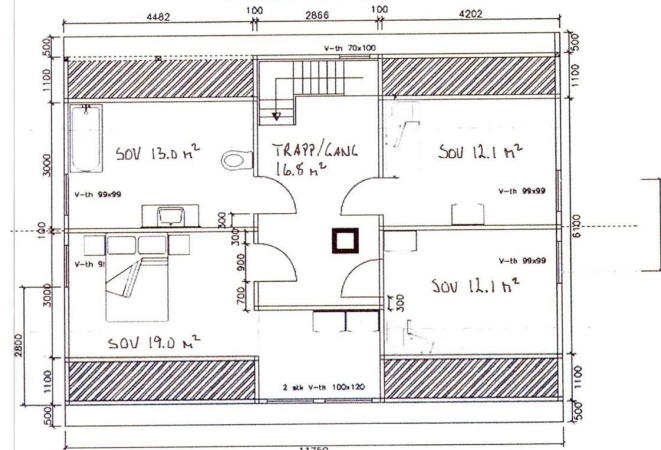
		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
		Konstruktør: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr:	Takvinkel:
Hus		SKISSE	38°
		Dato:	16.03.09
		Fagbetygning:	Hus Lisa01
		Målestokk:	1:100



FASADE MOT SØR

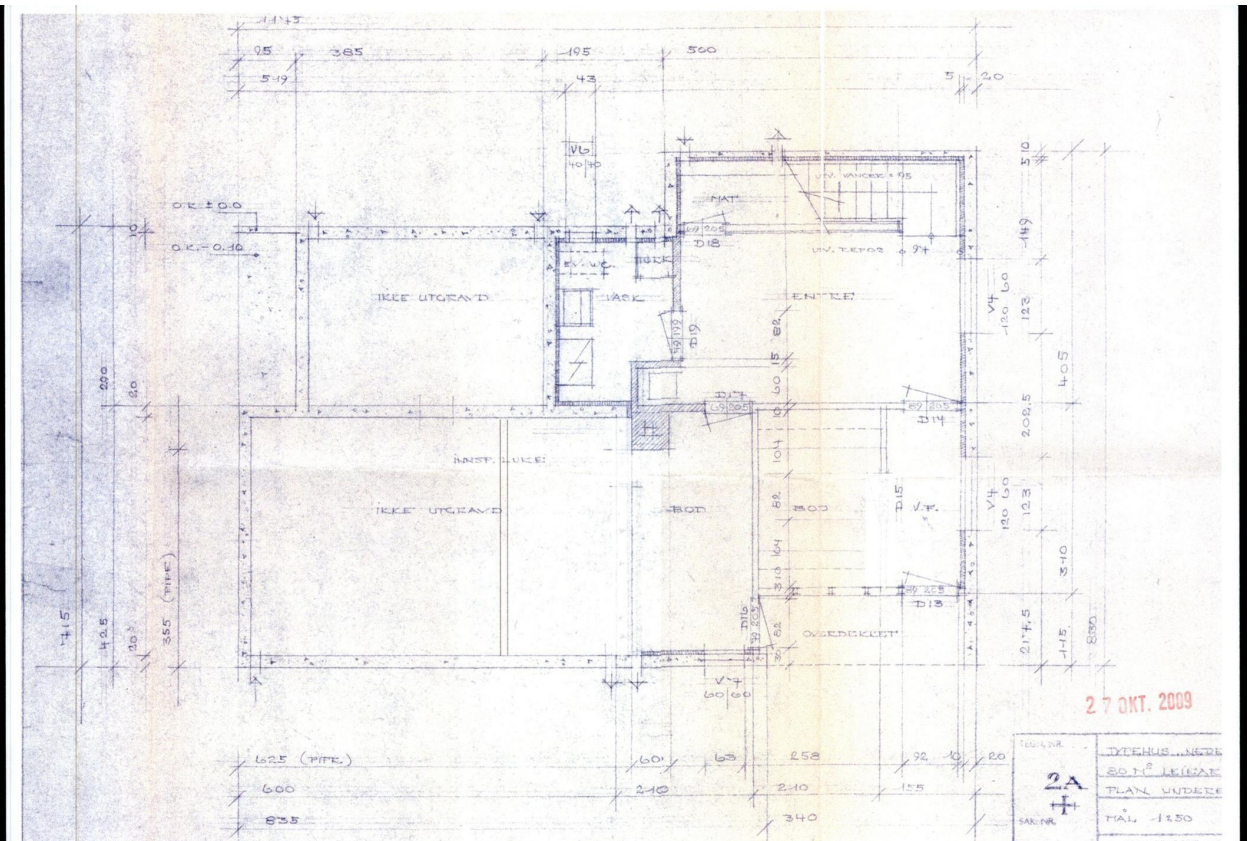


FASADE MOT NØRD



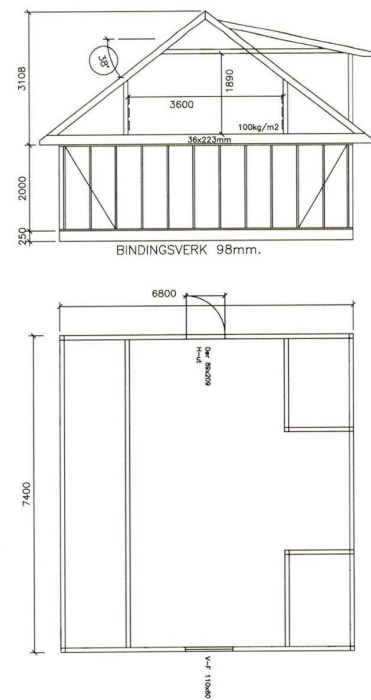
27 OKT. 2009

		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
		Konstruktør: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr:	Takvinkel:
Hus		SKISSE	38°
		Dato:	16.03.09
		Fagbetygning:	Hus Lisa01
		Målestokk:	1:100



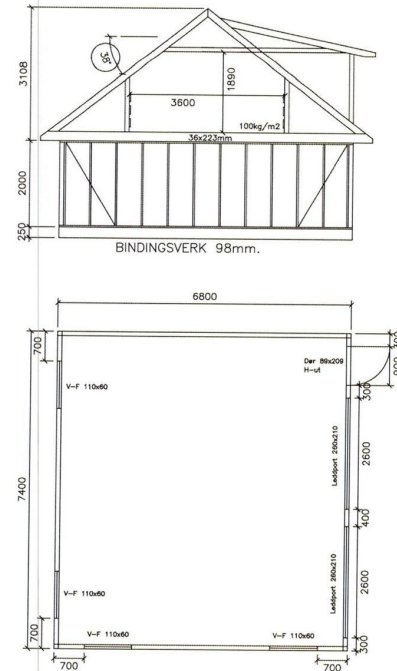
27 OKT. 2009

		Byggherre: Anna Lisa Stenhaug	
		Konstruktør: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr:	Takvinkel:
Hus		SKISSE	38°
		Dato:	16.03.09
		Fagbetygning:	Hus Lisa01
		Målestokk:	1:100



27 OKT. 2009

Byggherre: Lisa Stenhaug			
Gnr:	Bnr:	Ordrenr:	Takvinkel:
E7	Målestokk:	SKISSE	38°
	1:100	Tegningsnr:	Garasje Lisa01



27 OKT. 2009

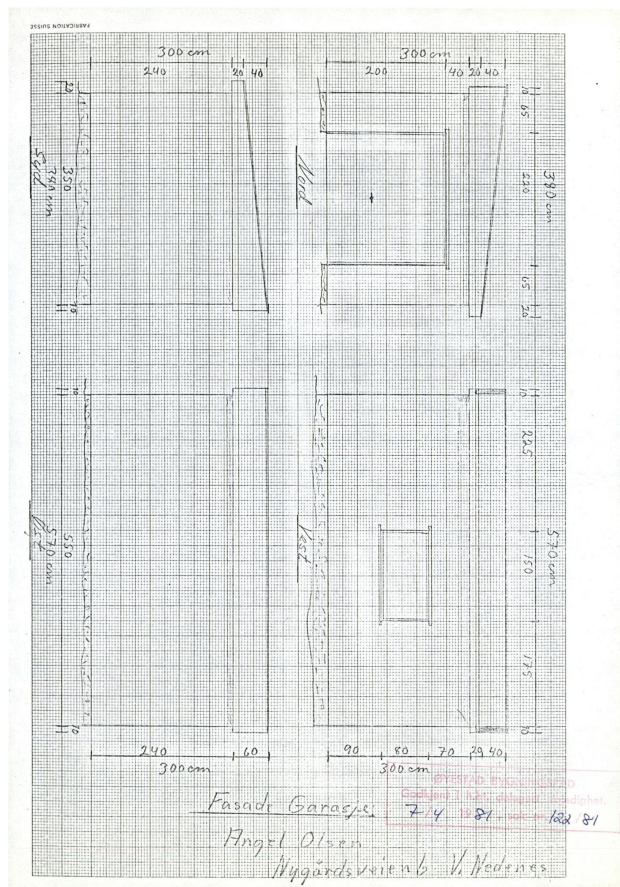
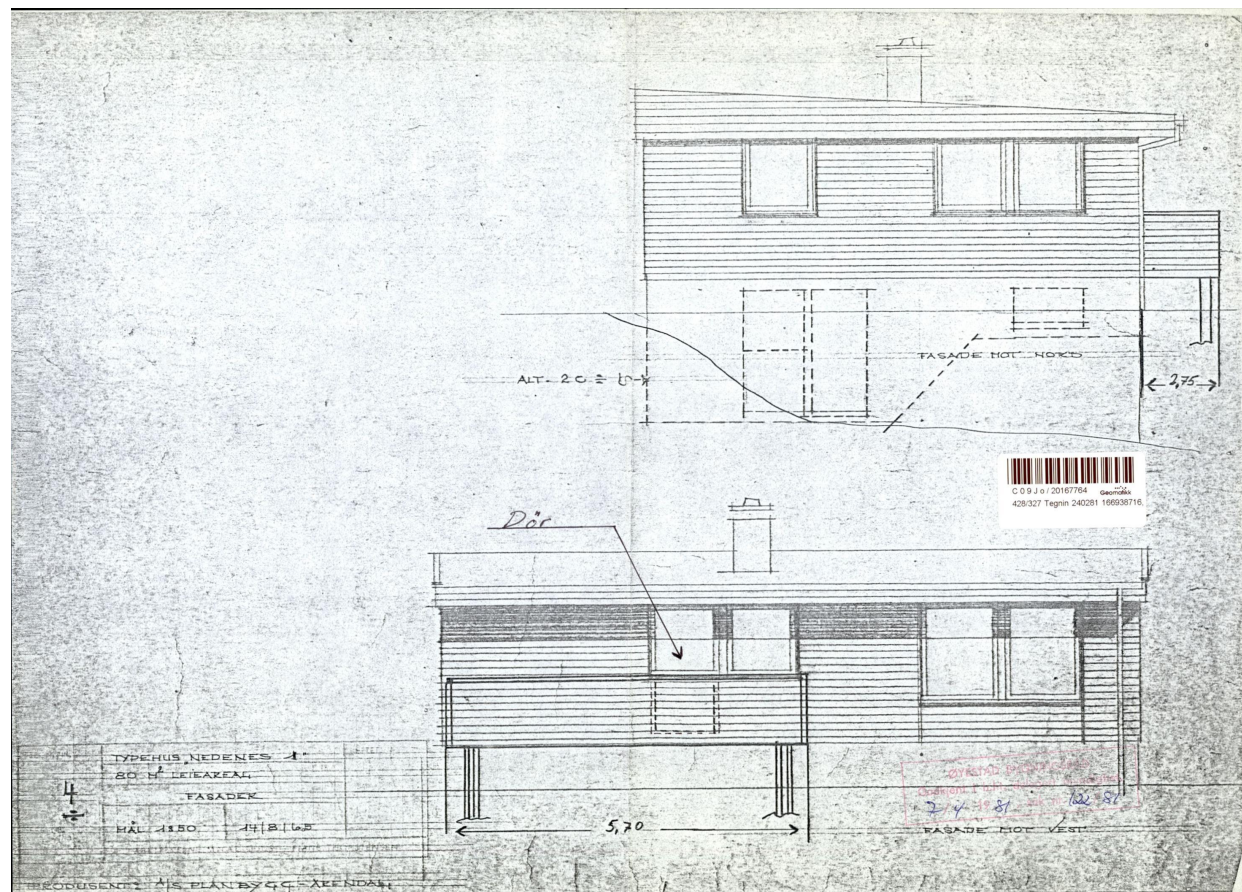
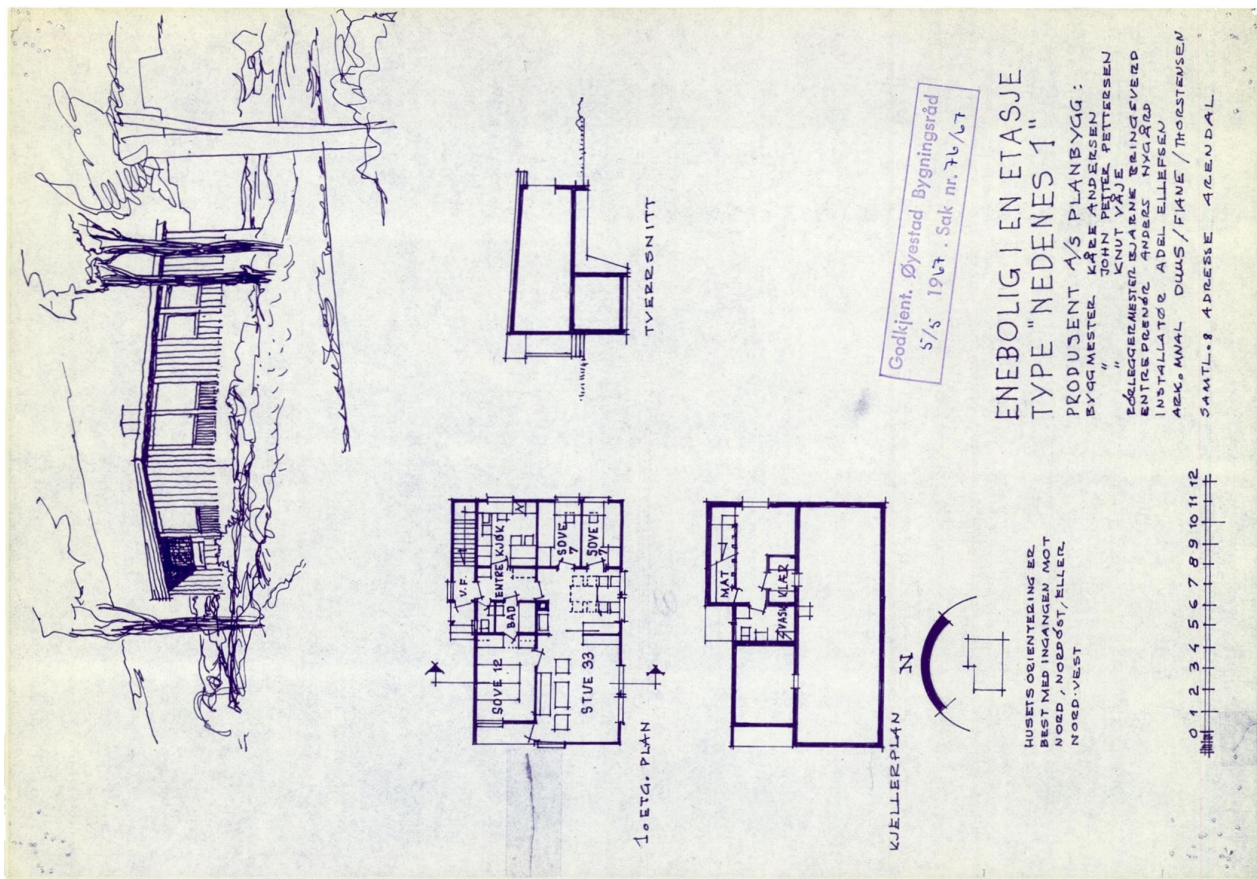
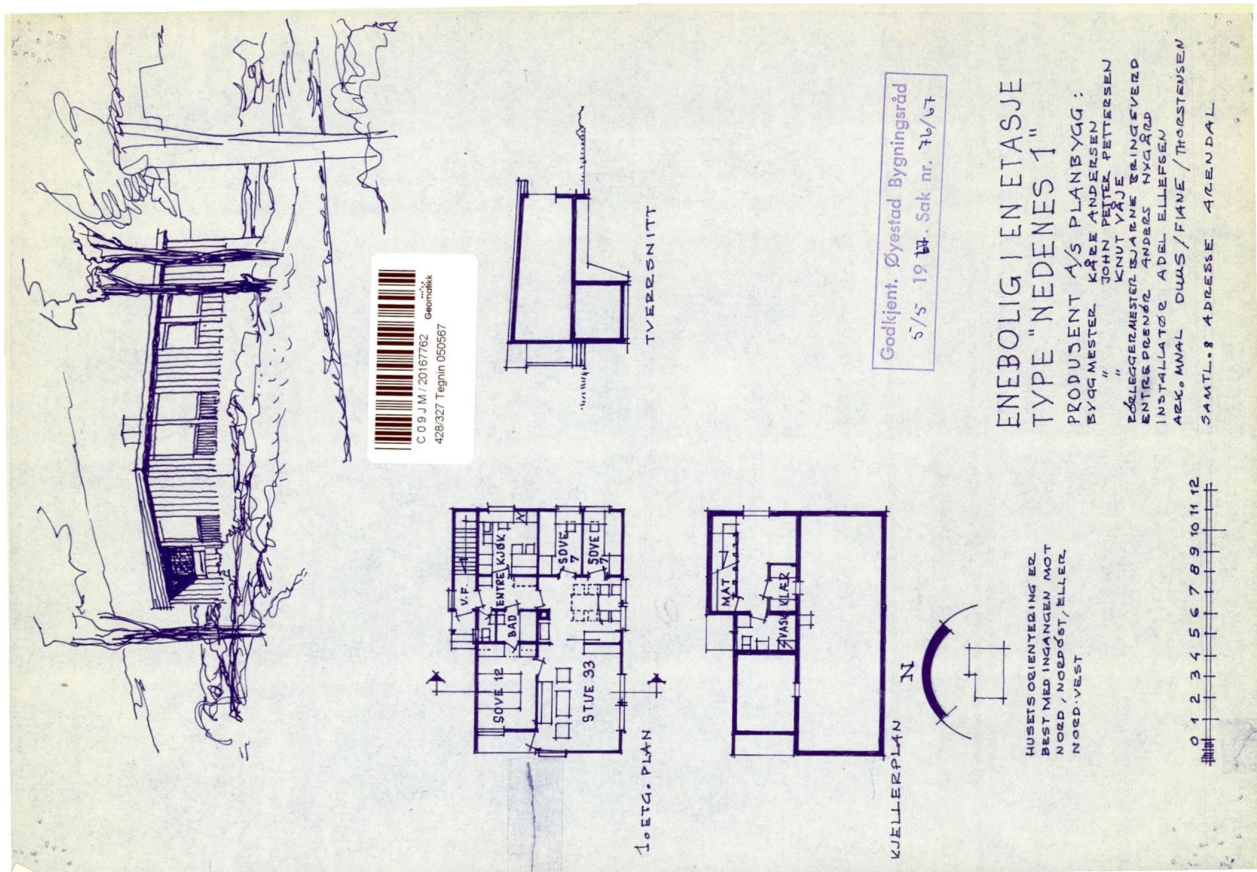
Byggherre: Lisa Stenhaug			
Gnr:	Bnr:	Ordrenr:	Takvinkel:
E7	Målestokk:	SKISSE	38°
	1:100	Tegningsnr:	Garasje Lisa01



FASADE MOT ØST

27 OKT. 2009

Byggherre: Anna Lisa Stenhaug			
Gnr:	Bnr:	Ordrenr:	Takvinkel:
Hus	Målestokk:	SKISSE	38°
	1:100	Tegningsnr:	Hus Lisa01



Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYGÅRDSVEIEN 6
Etableringsdato:	23.12.1968
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport		
Tekst		Areal Kommentar
Beregna areal for 428 / 327	837,3 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050687	WAHLGREN SILJE		Nyperoseveien 6 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		040581	WESTIN KRISTIAN WAHLGREN		NYPEROSEVEIEN 6 4823 NEDENES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050687	WAHLGREN SILJE		Nyperoseveien 6 4823 NEDENES	
Eier registrert hos Skatteetaten		040581	WESTIN KRISTIAN WAHLGREN		NYPEROSEVEIEN 6 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6473754	482151		837,3 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
--	--	--	--	--	--	--	--



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	20.05.2026 kl. 12:18
Gårdsnummer:	428	Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen
Bruksnummer:	327		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.09.2017				0906spj 11.01.2018
Oppmålingsforretning	17/10030	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 428/227	-16 402,2	
		Mottaker	0906 - 428/986	16 402,3	
		Berørt	0906 - 428/204	0	
		Berørt	0906 - 426/10	0	
		Berørt	0906 - 426/26	0	
		Berørt	0906 - 428/42	0	
		Berørt	0906 - 428/217	0	
		Berørt	0906 - 428/219	0	
		Berørt	0906 - 428/226	0	
		Berørt	0906 - 428/230	0	
		Berørt	0906 - 428/233	0	
		Berørt	0906 - 428/234	0	
		Berørt	0906 - 428/235	0	
		Berørt	0906 - 428/236	0	
		Berørt	0906 - 428/237	0	
		Berørt	0906 - 428/238	0	
		Berørt	0906 - 428/239	0	
		Berørt	0906 - 428/240	0	
		Berørt	0906 - 428/241	0	
		Berørt	0906 - 428/242	0	
		Berørt	0906 - 428/243	0	
		Berørt	0906 - 428/244	0	
		Berørt	0906 - 428/246	0	
		Berørt	0906 - 428/247	0	
		Berørt	0906 - 428/248	0	
		Berørt	0906 - 428/249	0	
		Berørt	0906 - 428/250	0	
		Berørt	0906 - 428/251	0	
		Berørt	0906 - 428/252	0	
		Berørt	0906 - 428/253	0	
		Berørt	0906 - 428/254	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen 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 - 428/327		
		Omnummerert fra:	0906 - 428/327		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 428/327		
		Omnummerert fra:	0920 - 28/327		
		Var 920 - 28/327/0/0			
Skylddeling	23.12.1968				
Skylddeling	P12/60	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 28/227	-839	
		Mottaker	0920 - 28/327	839	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.11.2017				0906spj 10.01.2018
Oppmålingsforretning	17/10030	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/227	0	
		Berørt	0906 - 428/233	0	
		Berørt	0906 - 428/264	0	
		Berørt	0906 - 428/265	0	
		Berørt	0906 - 428/266	0	
		Berørt	0906 - 428/327	0	
		Berørt	0906 - 428/328	0	
		Berørt	0906 - 428/329	0	
		Berørt	0906 - 428/330	0	
		Berørt	0906 - 428/331	0	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	0906 - 428/357		0		
							Berørt	0906 - 428/360		0		
							Berørt	0906 - 428/368		0		
							Berørt	0906 - 428/372		0		
							Berørt	0906 - 428/384		0		
							Berørt	0906 - 428/388		0		
							Berørt	0906 - 428/389		0		
							Berørt	0906 - 428/390		0		
							Berørt	0906 - 428/391		0		
							Berørt	0906 - 428/392		0		
							Berørt	0906 - 428/396		0		
							Berørt	0906 - 428/397		0		
							Berørt	0906 - 428/398		0		
							Berørt	0906 - 428/399		0		
							Berørt	0906 - 428/400		0		
							Berørt	0906 - 428/401		0		
							Berørt	0906 - 428/403		0		
							Berørt	0906 - 428/404		0		
							Berørt	0906 - 428/405		0		
							Berørt	0906 - 428/406		0		
							Berørt	0906 - 428/407		0		
							Berørt	0906 - 428/408		0		
							Berørt	0906 - 428/409		0		
							Berørt	0906 - 428/411		0		
							Berørt	0906 - 428/412		0		
							Berørt	0906 - 428/414		0		
							Berørt	0906 - 428/415		0		
							Berørt	0906 - 428/942		0		
							Berørt	0906 - 428/975		0		
							Berørt	0906 - 428/981		0		

20.05.2026 12:18

Side 6 av 13

Bygningsnr:

Løpenr:

Repr.punkt:

166 938 716

1

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6473763

Øst: 482145

Bygningsendringkode: Påbygg

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

35

0

35

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

0

2

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

03.12.2009

01.01.2012

25.01.2018

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

H02

0

35

0

35

0

0

0

H01

0

0

0

0

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

46600 Nyperoseveien 6

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bruksareal

35

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

428/327

Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

020679

Navn

PEDERSEN CATO

Bruksenhet

Adresse

Nedenes terrasse 2

4823 NEDENES

Bygningsnr:

Løpenr:

Repr.punkt:

300 098 403

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6473751

Øst: 482148

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

50

0

45

45

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

0

1

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

03.12.2009

01.01.2012

25.01.2018

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

H01

0

0

45

45

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Unummerert bruksenhet

Bruksareal

0

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

Bad

0

WC

0

Matrikkelenhet

428/327

20.05.2026 12:18

Side 8 av 13

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 428/255	0	
		Berørt	0906 - 428/256	0	
		Berørt	0906 - 428/257	0	
		Berørt	0906 - 428/258	0	
		Berørt	0906 - 428/260	0	
		Berørt	0906 - 428/263	0	
		Berørt	0906 - 428/264	0	
		Berørt	0906 - 428/284	0	
		Berørt	0906 - 428/285	0	
		Berørt	0906 - 428/286	0	
		Berørt	0906 - 428/287	0	
		Berørt	0906 - 428/288	0	
		Berørt	0906 - 428/289	0	
		Berørt	0906 - 428/290	0	
		Berørt	0906 - 428/294	0	
		Berørt	0906 - 428/295	0	
		Berørt	0906 - 428/296	0	
		Berørt	0906 - 428/297	0	
		Berørt	0906 - 428/298	0	
		Berørt	0906 - 428/299	0	
		Berørt	0906 - 428/300	0	
		Berørt	0906 - 428/301	0	
		Berørt	0906 - 428/324	0	
		Berørt	0906 - 428/325	0	
		Berørt	0906 - 428/327	0	
		Berørt	0906 - 428/328	0	
		Berørt	0906 - 428/330	0	
		Berørt	0906 - 428/334	0	
		Berørt	0906 - 428/340	0	
		Berørt	0906 - 428/354	0	
		Berørt	0906 - 428/355	0	
		Berørt	0906 - 428/356	0	

20.05.2026 12:18

Side 5 av 13

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser
Vegadresse	Nyperoseveien	46600	6				
			EUREF89 UTM Sone 32				
			6473764			482145	
							Grunnkrets: 4102 Nedenes
							Stemmekrets: 8 Nedenes
							Kirkesokn: 05070601 Øyestad
							Postnr.område: 4823 NEDENES
							Tettsted: 3511 Arendal
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	166 938 716	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6473764 Øst: 482145	Bruksareal totalt:	195	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1969
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	75	0	75	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
46600 Nyperoseveien 6	H0101		Bolig		195	0	Kjøkken
						0	0
							428/327

20.05.2026 12:18

Side 7 av 13

20.05.2026 12:18 Side 10 av 13



20.05.2026 12:18 Side 9 av 13



Areal og koordinater

Areal: 837,3

Representasjonspunkt: Koordsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6473754

Øst: 482151

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6473740,20	482153,80	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6473752,90	482129,28	27,61	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6473776,88	482142,12	27,20	Bolt	69 Beregnet	15	
4	6473757,69	482173,41	36,71	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			26,28				



Gnr.:	428	Bnr.:	327	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nyperoseveien 6, 4823 Nedenes					Dato:	20.05.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

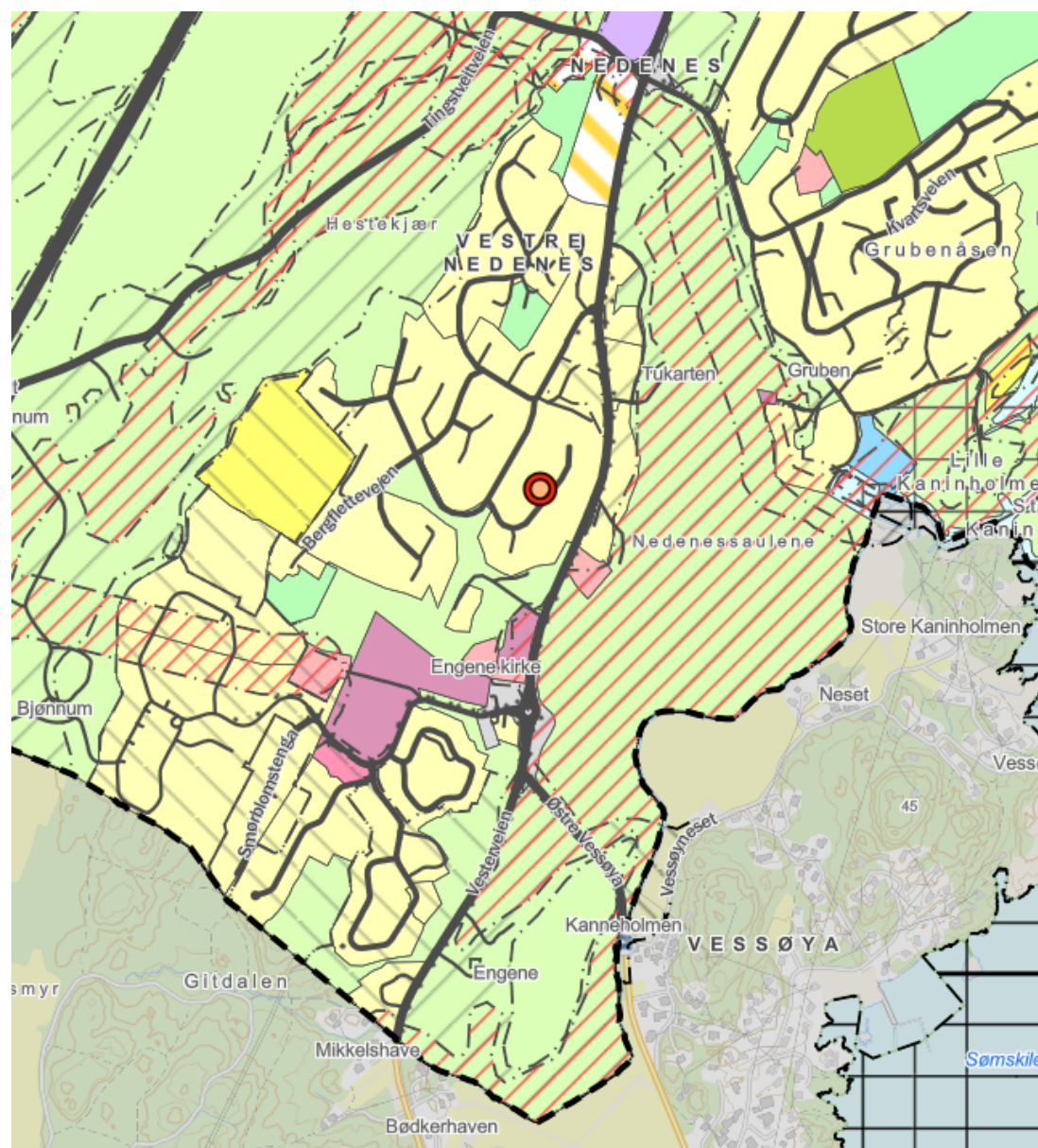


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU/PUA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

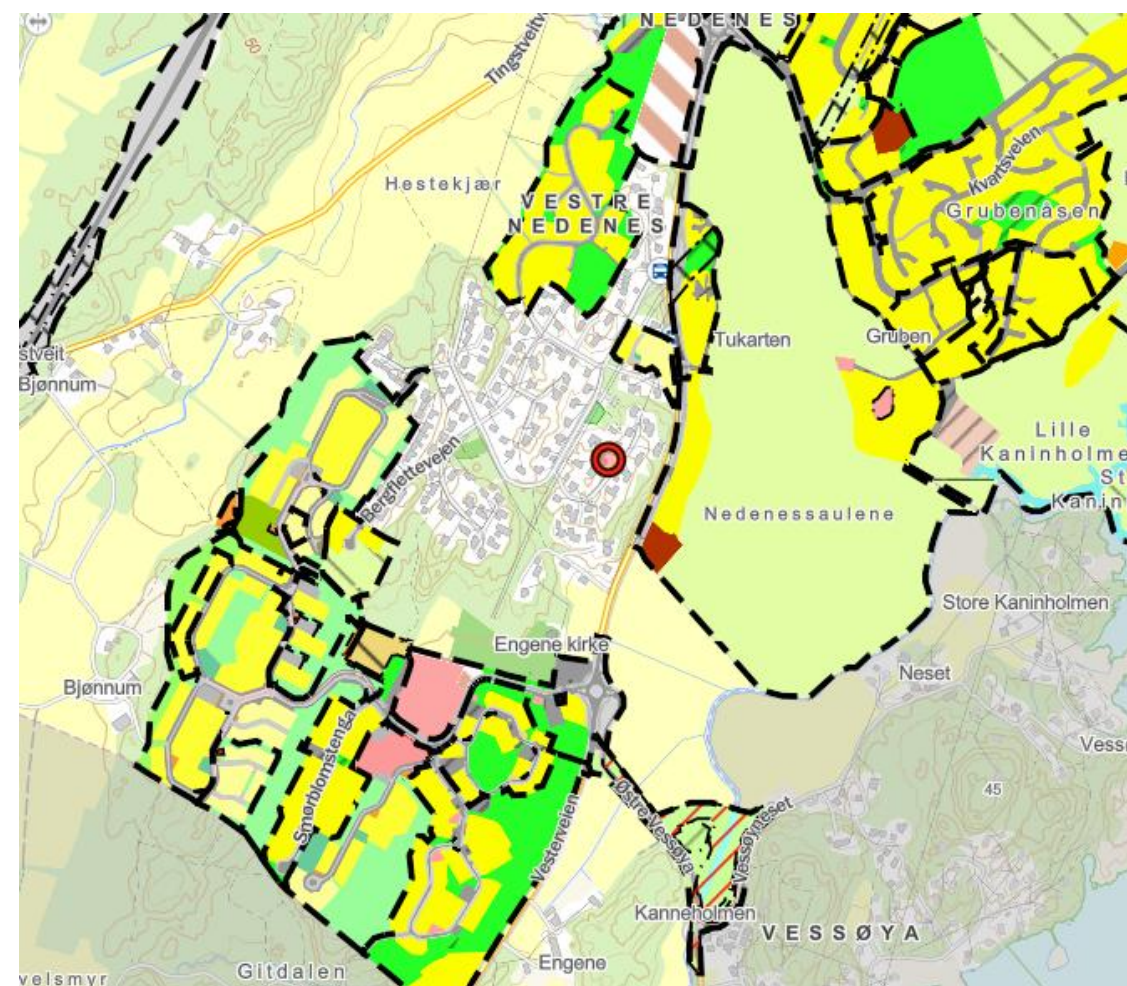


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



MARCUSSEN VVS
Att: Marcussen Glenn
Trolldalsveien 115A
4870 FEVIK

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
UOEB6291	GID 428/327	20215902	Trond Reinum	Arendal, 06.07.21

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen428/327 - Nyperoseveien 6

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 428/327 - Nyperoseveien 6 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

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

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

MOTTATT Dokumentsenteret 13 JUN 2019			
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning			
Tiltaket gjelder:	Gnr: 428	Bnr: 327	Festnr: Seksjonsnr:
	Navn: Kristian Westin		
	Gate: Nyproseveien 6		
Område:			
Målestokk 1:300 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, overgang nytt/eksisterende evt dim/mat. rørdimensjon, grenrør og retningsendringer.			
Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.			
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumløkk skal det komme frem av skissen.			
Dato tilkobling vann: 2/7 - 18			
Dato tilkobling avløp: 2/7 - 18			
Dato ferdigstilt slam-anlegg:			
Tømming/utkoblingsdato:			
Tømmefirma:			
Dato lekkasje utbedret: 29/6 - 18			
Traseen på kart som ligger som vedlegg er viktig. Nye rør fra nr. 6 til pkt der 6 og 8 går sammen.			
Ansvarlig foretak m/underskrift: R&W MASKIN AS BRØMNESVEIEN 23 4849 ARENDAL			
Dato: 14/10 - 18			

20/8-1968

Toukene har ikke
fått bruknummer.

Ikke oppmålte

Ellers ferdig

- 3 -

11. Ingen har etter disse regler krav på bidrag.

12. Kommunen har rett til, om nødvendig, å vedta at eventuelt bidrag fordeles over flere budsjett.

13. Kommunestyret kan, etter søknad fra de interesserte, vedta å overta til vedlikehold private veger som fremmes og bygges i overensstemmelse med ovennevnte regler. For overtagelsen gjelder følgende spesielle betingelser:

- a. For uten veggrunnen gis fri grunn inntil 2,5 m på begge sider av vegen.
- b. Mindre uthus, garasjer, gjerder og hekker etc. bør flyttes til nevnte avstand etter pålegg i de enkelte tilfeller.
- c. Vegen må ha tilknytning til annen offentlig veg.
- d. Vegen skal være forsynt med fast vegdekke.
- e. Kommunestyret kan dispensere fra ovennevnte bestemmelser.

Øyestad Vegnemnd, den 25. juni 1968.

A. E. Tengs
komm. ing.

Fra (stem)

Jnr. 31/67.

BYGNINGSGEBYR

Anmodning om innbetaling

A/S Planbygg,
4800 Arendal..

Bygge- melding	Datert	Vedrørende
	3/5-67.	Nybygg 40 eneboliger.
Gebyr	Kr.	Eier
	2.822,75	A/S Planbygg
Betales til		
Kommunekassereren i Øyestad.		

Kvittering for at dette gebyr er betalt må forevises bygningsrådet før god-
kjennelse og byggetillatelse kan gis.
Byggearbeidet må ikke påbegynnes før gebyret er betalt, byggetillatelsen mottatt
og erklæring fra ansvarshavende innsendt.

Øyestad bygningsråd den 1. juli 1968.

Gebyr betalt

Kr.	Dato	Stempel og underskrift

T/D

Jnr. 592/67.

Øyestad helseråd,
Distriktslege G. K. Ruud,
Arendal.

Vedr. byggefeltet Vestre Nedenes.

Til behandling i bygningsrådets møte den 5.ds. forelå det byggemelding
på 41 nye eneboliger for A/S Planbygg, Vestre Nedenes.

././. Som det fremgår av vedlagte særutskrifter, ble planen godkjent
under forutsetning av at helserådet godkjenner kloakkavløpet.

En tør be om Deres uttalelse.

Øyestad kommuneingeniørkontor, den 10.5.1967.

A. E. Tengs
komm.ing.

Vedlegg.

Øyestad

67

5.5.

bygningrådet

*Her skal
spesifiseres*

t76/67. Byggemelding for nybygg av 40 eneboliger
for A/S Planbygg - Ringveien nr. ~~6, 7, 13,~~
~~17, 18, 21, 23, 25, 27, 29, 31.~~ *19*
Nygårdsveien nr. ~~11, 13, 8, 10 og 10A.~~ *15*
Furuliveien nr. ~~2, 4, og 6.~~ *1*
Granliveien nr. ~~2.~~ Skogveien nr. ~~1, 3, 5, 5A, 7, 7A,~~
~~8, 11, 13, 13A, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.~~

Vedtak: Planene godkjennes forutsatt at helserådet
godkjenner kloakkavløpet.
Sendes Øyestad helseråd.

Rett utskrift:

A. E. Tengs
komm.ing.

Snr. 28, bnr. ~~327~~ 327.

Nygårdsveien 8.6

Tomt nr. 10.

Utskrift av
møtebok

Blad 135.

Kommune Øystad	Styre, råd, utvalg m. v. Bygningsrådet	Møtested Bjorbekk	Møte dato 4. juli 1968.
--------------------------	--	-----------------------------	-----------------------------------

Sak nr. 78/68.

Byggeanmeldelse for 41 eneboliger på Vestre Nedenes.

Merknader:

Saken har vært behandlet i møte den 5.5.1967, sak nr. 75 og 76. P.g.s. kloakkforholdene ble byggetillatelse ikke gitt.

Innstillings

Nå som det foreligger tillatelse til utslipp av kloakk iflg. godkjente planer utarbeidet av Østlandakonsult A/S, Fredrikstad gis herved byggetillatelse til oppføring av anmeldte 41 stk. eneboliger.

Vedtak:

Bygningssejefens innstilling tiltres. Enstemmig.

Sign. J.W. (sign) J.M.J. (sign) A.L. (sign)	Utskrift sendt til
---	--------------------

Nr. 59C. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 3-65.

Stempel

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Vestre-Nedenes	Journalnr. 30-31/67.
Arbeidets art Tre - lett bindingsverk.	Byggemeld. innlevert dato 5/5-67.
Bygningens art Nybygg eneboliger	Tegning nr.
Byggherre A/S Planbygg	
Byggemelder A/S Planbygg v/ ark. Duus.	
Ansvarshavende A/S Planbygg v/ark. Duus.	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Bjorbekk den 4. juli 1968.

A. E. Tengs
komm. ing.

Nr. 2252. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 9.66.

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Vestre-Nedenes	30-31/67.	
Arbeids art	Innlevert	
Tre - lett bindingsverk.	5/5-67.	
Bygningens art		
Nybygg eneboliger		
Byggherre		
A/S Planbygg		
Byggemelder		
A/S Planbygg v/ark. Duus.		
Dato		
4. juli 1968.		

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Nå som det foreligger tillatelse til utslipp av kloakk iflg. godkjente planer utarbeidet av Østlandskonsult A/S, Fredrikstad gis herved byggetillatelse til oppføring av anmeldte 41 stk. eneboliger.

Rett utskrift:

A. I. Tengen
komm.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i Øystad., ikke til saksbehandler.

Dato: 05.07.2021

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: UQEB6291 Saksnummer: 20215902

Foretak

MARCUSSEN VVS
Org.nr: 992916850
Treiløvsveien 115A
4870 FEVIK
Kontakt
GLENN MARCUSSEN
Telefon
90601164
Mobil
90601164
Epost
gmarsc@online.no

Kontaktperson

Marcussen Glenn
Telefon
90601164
Telefon
90601164
Epost
gmarsc@online.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Hyperoseveien 6
Gårds- og bruksnummer
428/327
Andre opplysninger
1/2 vannmåler

Bygningsnummer
166938716
Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Wahlgren-westin Silje
Hyperoseveien 6
4823 Nedenes
NORGE

Telefon
Mobil

Type pålegg

Bytte av vannmåler

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
428/327

Adresse
Hyperoseveien 6

Eier
Westin Kristian, Hyperoseveien 6, 4823 Nedenes
Eier
Wahlgren Silje, Hyperoseveien 6, 4823 Nedenes

Fjernet vannmåler

Type
Enkel
Fabrikat
AA451056
Modell
2383
Serienummer
Målerstand
2383
Blide
Flere bilder
Ny vannmåler
Type
Enkel
Dimension
1/2 tomme
Monteringsretning
Universal
Fabrikat
Kamstrup
Modell
FlowIQ 2200
Antall siffer
6
Poters
0
Serienummer
23493561
Målerstand
1
Sender nr
23493561
Blide
Flere bilder
Ny måler 2.jpg

Automatisk
Privat

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
24.06.2021
Tilleggsopplysninger

Nyperoseveien 6

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	8 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	12 min 8.9 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	3 min 2.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

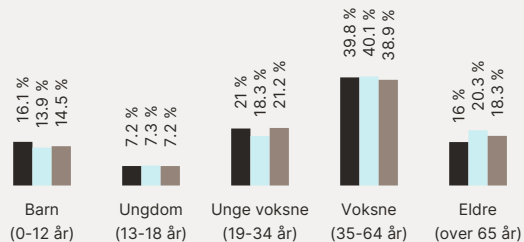


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1 km
Nedenesåsen barnehage (0-5 år) 19 barn	19 min 1.7 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	12 min
Rema 1000 Nedenes PostNord	20 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

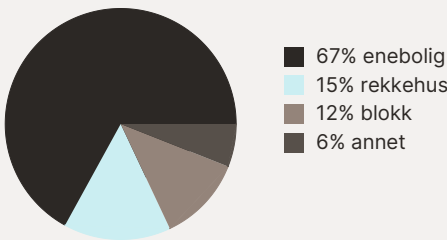


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Vestre Nedenes - Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Nedenes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 1.5 km
SKY Fitness Fevik	6 min
Friskis & Svettis Arendal	10 min

Boligmasse



«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

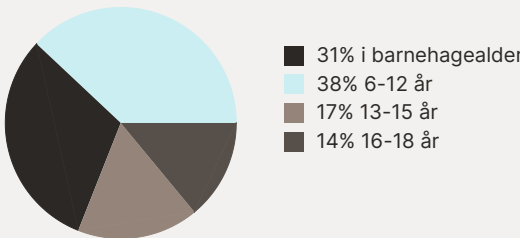
Sitat fra en lokalkjent



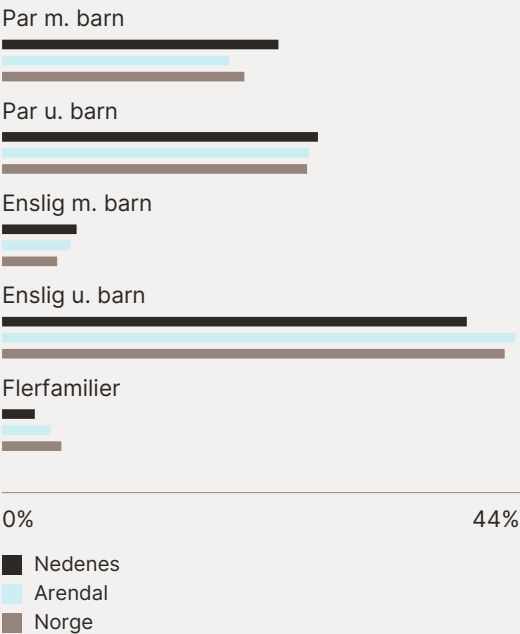
Varer/Tjenester

Fevik Senter	6 min
Apotek 1 Nedenes	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

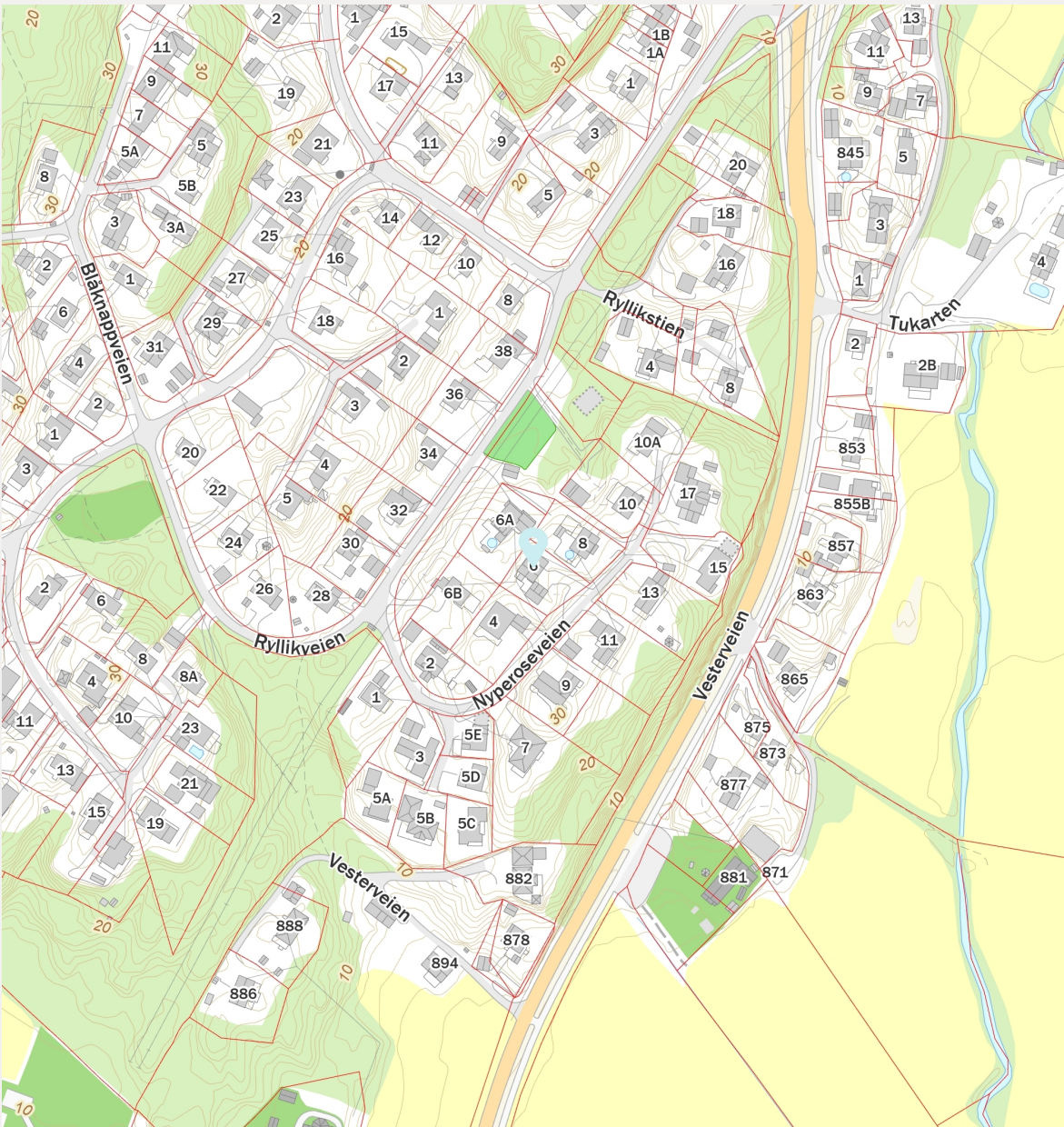
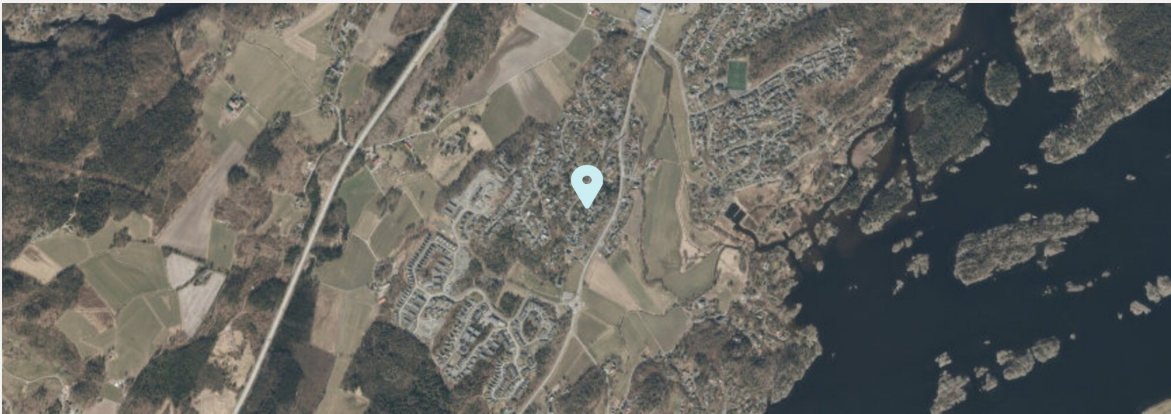
	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%



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 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyperoseveien 6

Nabolaget Nedenes - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Engene kirke	8 min
Linje 100, N100, 101, N101	0.5 km
Bråstad stasjon	12 min
Linje R50	8.9 km
Kristiansand Kjevik	44 min

Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.)	3 min
487 elever, 30 klasser	2.2 km
Sam Eydes videregående skole	14 min
951 elever	10.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent

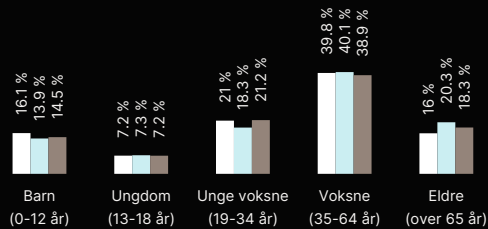


Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engene barnehage (0-5 år)	13 min
54 barn	1 km
Nedenesåsen barnehage (0-5 år)	19 min
19 barn	1.7 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	5 min
55 barn	3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Nedenes	12 min
Rema 1000 Nedenes	20 min
PostNord	1.8 km

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 m³.

Egne notater Nyperoseveien 6

[illegible]



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, skade-insekter, 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, skade-insekter, mus og rotter

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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: 40260207

Adresse: Nyperoseveien 6, 4823 NEDENES

Betegnelse: GNR 428, BNR 327 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 03.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET
PARTNERS

