

Granvegen 5

innhold

04

Velkommen til Granvegen 5

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

36

Plantegning

39

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Granvegen 5

Velholdt og innholdsrik enebolig med sentral og familievennlig beliggenhet på Neset i Froland. Her bor du med kort vei til skole, barnehage, Frolandia, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Osevollen med badestrand, tennisbane og volleyballbane ligger kun en kort spasertur unna, og området byr på flotte turmuligheter året rundt.

Boligen har en romslig og praktisk planløsning med gode oppholdsrom, flere soverom og en gjennomgående god standard.

En fordel for noen kan være mulighet for utleieinntekter i underetasjen, eller som i dag at leiligheten benyttes som en fleksibel del av boligen.

Tomten er pent opparbeidet med gode uteområder for både lek og avslapning. Eiendommen har også en romslig dobbel garasje med gode parkerings- og lagringsmuligheter.

Granvegen 5

Prisantydning	3 850 000
Omkostninger	97 600
Totalpris	3 947 600
Bruksareal	278,0 m ²
BRA-I	232,0 m ²
BRA-E	46,0 m ²
TBA	35,0 m ²
Soverom	4
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 327 m ²
Byggeår	1975



Kontakt vår megler



Jan Terje Øygarden

Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no

**&MEGLERHuset
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Gang, to boder, bad, vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.

1. etasje: Entré, gang, garderobe, vaskerom, bad, to soverom, stue/spisestue og kjøkken.

BRA 278,0 m²

BRA-I 232,0 m²

BRA-E 46,0 m²

TBA 35,0 m²





Boligen presenterer seg med en tidløs, pen og velholdt fasade.



Velkommen til Granveien 5! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.



Boligen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt. Her får du et idyllisk uteområde med frodig beplantning, velholdt gressplen og fine, solrike soner som innbyr til hygge.





Luftig, fritt og lettstelt. En veranda med gode møbleringsmuligheter.



Koselig steinbelagt uteplass med gode møbleringsmuligheter, med inngang til underetasjen.



Nyt varme dager på en luftig veranda med pent rekkverk. Her sitter du litt opp fra bakkenivå, og siden verandaen er helt åpen, føles uteplassen ekstra lys og innbydende.





Ekstra lagringsplass eller barnas eget drømmehus? Dette koselige bygget i hagen kan brukes til akkurat det som passer din familie best!



Overbygget balkong med utsikt til Neset.



Store flotte plenarealer med beplantning.





Lettstelt og pent steinbelagt inngangsparti.



Velkommen inn! Romslig og lys gang med gode møbleringsmuligheter og plass til å henge fra seg jakker og sko.



Pent opparbeidet og steinbelagt innkjørsel med dobbel garasje.



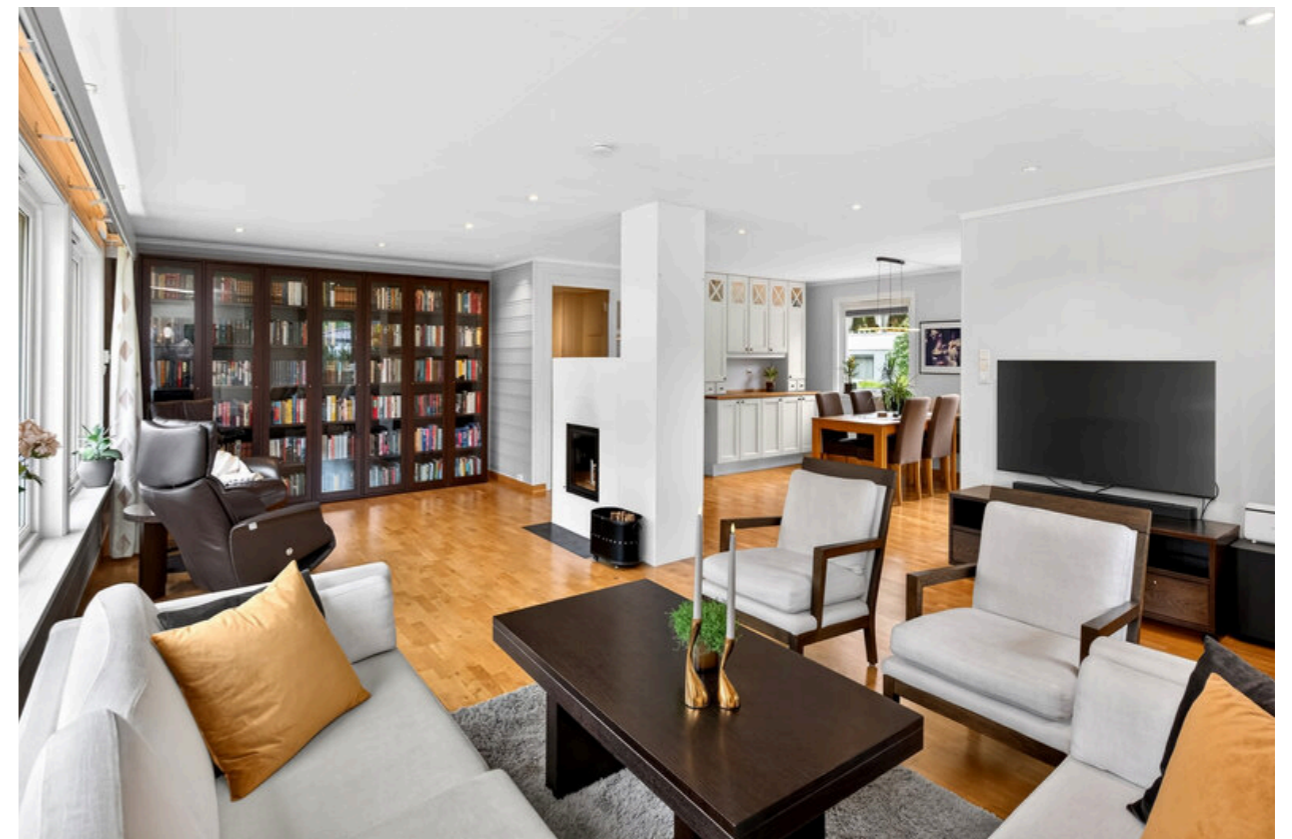
Boligen byr på en lys og åpen løsning. Fra stuedelen er det en sømløs og luftig overgang mot spisestuen og kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse.



Luftig atmosfære og gode soner.



Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utgang til veranda.





Den perfekte romdeleren! Denne tosidige peisen gir lun varme til sofakroken, og fantastisk stemning når middagen skal nytes på kjøkkenet.



Sømløs overgang mellom spiseplass og stue.



Innbydende og flott - både til hverdags og sosiale sammenkomster.



God plass til spisebord på kjøkkenet.





Lyst og pent kjøkken med profilerte fronter, god skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og benkeplate i tre.



Soverom 1 - med god plass til dobbelt seng og nattbord på hver side.



Soverom 2 - har utgang til balkong.



Bad med vegghegt servanttinnredning- og toalett, speil med overlys og dusjnise med glassvegger.



Praktisk vaskerom med god benkeplass, oppbevarings muligheter og opplegg for vaskemaskin.



Flislagt bad med gulvvarme.



Lys og luftig gang i underetasjen med gode møbleringsmuligheter.



Peis i kjellerstue som gir god varme på kalde vinterdager.



Kjellerstuen fungerer som et flott supplement til boligens øvrige oppholdsrom.



Soverom 3 - med god plass til dobbel seng og nattbord på hver side.

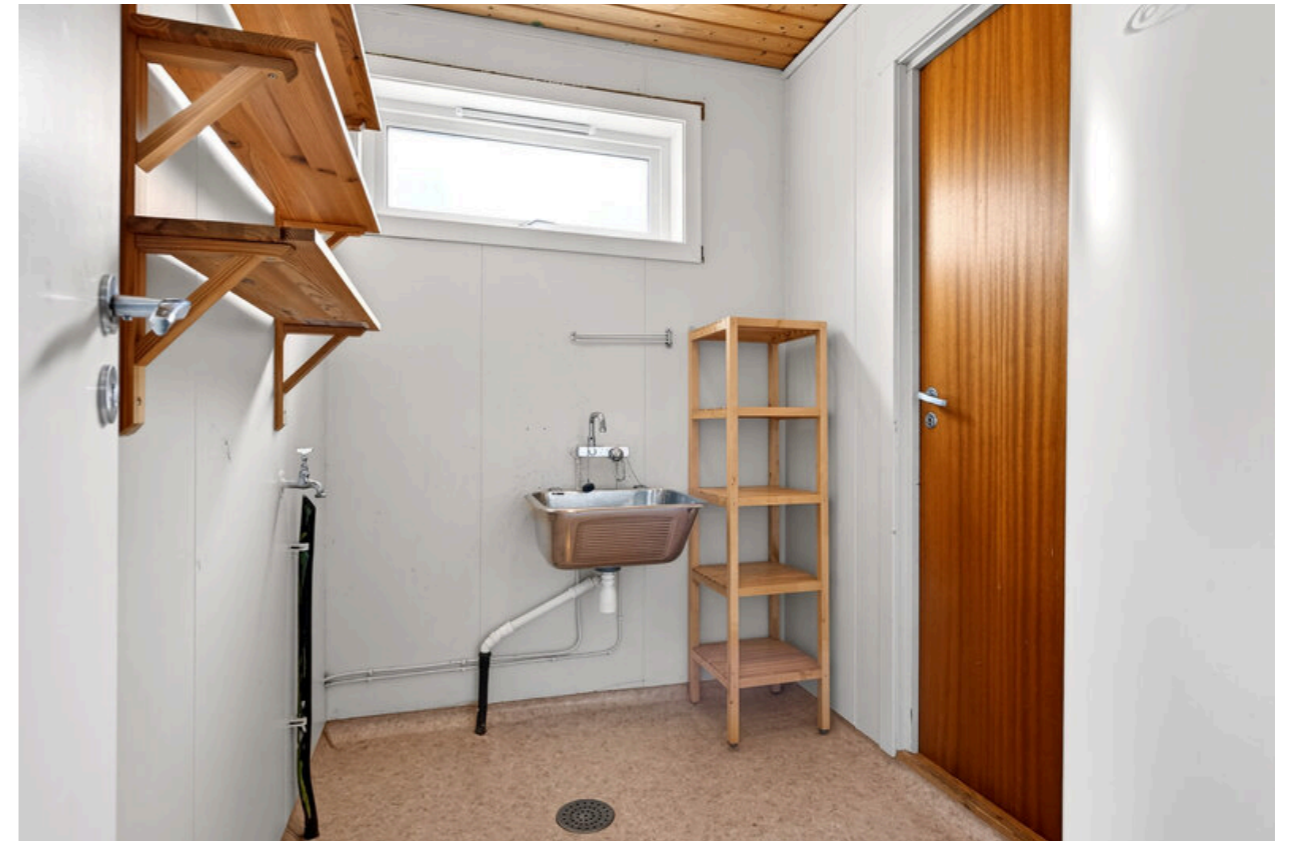


Soverom 4.

Kjøkkenet i underetasjen med god skap- og benplass, profilerte fronter og laminert benkeplate.



Bod - her innredet som soverom. (Ikke godkjent som soverom.)



Vaskerom med utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Bad med gulvstående toalett, dusj med glassdører, vegghengt servanttinnredning og speil med overlys.



Bod - her innredet som verksted.



Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet på Neset i Froland kommune. Her bor du med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen, som Froland skole, barnehage, Frolandia, idrettsanlegg på Kringla, dagligvarebutikk, vinmonopol, café, frisør og øvrige servicetilbud.

Kun en kort spasertur unna ligger Osevollen, et populært friområde med badestrand, tennisbane og volleyballbane. Området byr også på flotte turmuligheter i nærliggende skog og mark, med gode forhold for både mosjon og friluftsliv året rundt.

Dette er et attraktivt område for både barnefamilier, par og andre som ønsker å bo sentralt med nærhet til natur, aktivitetstilbud og servicetilbud.

Plantegning

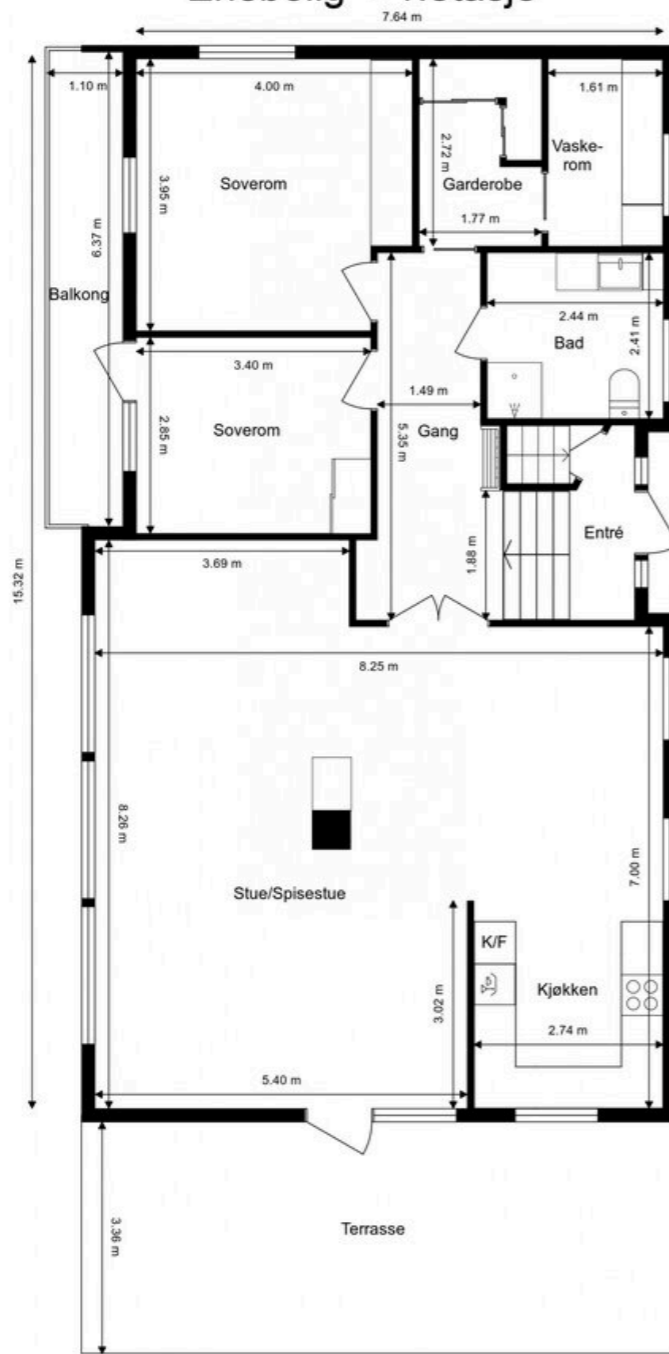
Granvegen 5, 4820 FROLAND



 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.

Granvegen 5, 4820 FROLAND
Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15083110



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: 278,0 m²

- BRA-i: 232,0 m²
- BRA-e: 46,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m²

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

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

Standard

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene. Kjøkken, bad i hovedetasjen og vaskerom i hovedetasjen ble oppgradert i 2009. Badet i underetasjen ble oppgradert med nytt gulvbelegg og toalett i 2009, og fikk ytterligere oppgraderinger med baderomsplater, servantinnredning, dusjvegger og dusjarmatur i 2021.

Vaskerommet i underetasjen fikk nytt gulvbelegg i 2009, og det er installert varmpumpe i 2023. Kjølenskap/fryser på kjøkkenet i hovedetasjen ble skiftet i 2021, og det ble montert vifte/røyksuger på pipen i 2024 for bedre trekkforhold. Det er også utført utvendige arbeider med legging av belegningsstein i 2024.

Det er utarbeidet en byggeteknisk tilstandsrapport fra Anticimex i forbindelse med salget. Rapporten gir en nærmere beskrivelse av boligens tekniske tilstand og bør gjennomgås av interessenter.

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 med installert elbil lader, samt parkeringsmuligheter på egen tomt.

Selgers egenerklærings skjema

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

Våtrom

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

2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Totalrenovering av baderom i hovedetg. Alt gjort av faglærte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester

Oddvar Rønningen og Br. Hansen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

2.2.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

2.2.2 Årstall 2009

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom i underetg. Bytte av klosett, våtromsgulv, blandebatteri mm.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? VVS Sør, Blakstad,

Fargerike Arendals fargehandel

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

2.3.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

2.3.2 Årstall 2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skifte

av veggplater på bad i underetg. Nye dusjvegger, ny servant og nytt baderomsskap.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Rørleggermester

Bjarne Bringsverd

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppsetting av baderomsvegger.

Tak, yttervegg og fasade

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

Beskriv feilen og omfanget Lekkasje i soverom nede grunnet hull på dreneringsslange fra avrenningsrør fra takrenne. Forsikringssak. Arbeid utført av fagfolk.

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

4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

4.1.2 Årstall 2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet tak (papp, lekter/sløyfer og takplater).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Recover

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

4.2.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

4.2.2 Årstall 2012

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet verandadør og vindu ved siden av.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester

Oddvar Rønningen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

4.3.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

4.3.2 Årstall 2018

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Skiftet alle vinduer.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Nils

Lyngroth

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Kjeller

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja

Beskriv omfanget Ved rydding i verksted nylig, ble det oppdaget fukt ved nedre hjørne mellom verksted og bod. Ikke oppdaget tidligere.

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer i forb. med renovering av hovedetg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Andreassen & Aastveit

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 Rep. av kobberrør til utekran.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Kjetil Bringsverd VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen Montert ny peisovn i hovedetg. i 2009. Montert avtrekksvifte på pipe i 2024. Arbeid utført av fagfolk. Pipa ble sist sjekket av

feier i 2024, og funnet i orden. Feier utførte samtidig rensing av peis i hovedetg.

Planer og godkjenninger

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja
Skriv opplysningene her: I 2009 ble hovedetg. renoveret - stue, kjøkken, bad, vaskerom, garderobe, gang mm. Arbeidene ble utført av fagfolk. Ny terrasse og veranda i 2018 (av fagfolk). De fleste rom er pusset opp en eller flere ganger i løpet av den tiden vi har eiet boligen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 33 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 4 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør: Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Våtrom - Bad underetasje:

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre

overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Vannrør: Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Våtrom - Vaskerom underetasje:

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vannrett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befarings. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Kjøkken - 1.etasje:

- Vannrør: Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken - Underetasje:

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

Tekniske anlegg:

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

Våtrom - Vaskerom 1.etasje:

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.): Misfarging observeres stedvis i taktro (på siden av taket mot balkong), noe som indikerer negativ påvirkning av fukt. Det ble imidlertid ikke målt forhøyede fuktnivåer i de berørte materialene ved kontroll (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt til 10,6 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold. Det presiseres at målingene kun gir et øyeblikksbilde og kan variere med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak til misfarging er ikke kjent. På bakgrunn av dette anbefales det at konstruksjonen holdes under oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes dersom det oppstår eller avdekkes videre utvikling.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- 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). Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

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

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

Yttertak:

- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Vindskier viser synlige tegn på råteskader i nedre del. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er risiko for skadeutvikling. Utbedring av råteskader bør iverksettes.
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Andre byggverk - Garasje:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: Enkelte kledningsbord viser tegn til begynnende nedbrytning i nedre del. Det er derimot ikke

registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

- Yttertak og takkonstruksjon: Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre byggverk - Lekestue/bod:

- Veggkonstruksjon og fasadematerialer: 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.
- Fundament, grunnmur og gulv mot grunn: Det er stedvis liten avstand mellom gulvkonstruksjonen 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.

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Ytterkledningen viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Dette gjelder hovedsakelig i nedre deler av kledningen, blant annet enkelte kledningsbord ved blomsterbed mot innkjørsel samt på gavlvegg mot terrasse. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

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

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Stikkledninger og tanker:

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller

alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Rom under terreng:

- Overflate vegg: Det er registrert misfarging på veggflater i begge boder, som vurderes å kunne være relatert til påviste fuktforhold i lukkede konstruksjoner. Det vises til punktet «Kontroll i lukkede konstruksjoner» for nærmere vurdering og sjablongmessig prisanslag.
- Overflate gulv: Det er registrert misfarging på gulvflater i begge boder, som vurderes å kunne være relatert til påviste fuktforhold i lukkede konstruksjoner. Det vises til punktet «Kontroll i lukkede konstruksjoner» for nærmere vurdering og sjablongmessig prisanslag.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Utlekede vegger og opplekede gulv. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon fra bod ved soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid samt fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt til over 20 vektprosent, noe som indikerer et kritisk høyt fuktnivå og en pågående fuktskade. Det er registrert misfarging på gulv- og veggflater i samme område samt i bod ved kjøkken, og overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument bekrefter indikasjon på fuktpåvirkning. Det er observert vindspærrepapp og dampspærre i veggkonstruksjonen, løsninger som erfaringsmessig øker risikoen for henholdsvis mikrobiell vekst og redusert uttørking. Fuktproblemene vurderes å kunne skyldes en kombinasjon av flere forhold, herunder drenering, konstruksjonsoppbygging og manglende eller utilstrekkelig dampspærre mot grunnen. Undersøkelsen er begrenset til området ved hulltaking, og det kan ikke utelukkes - og anses som sannsynlig - at det foreligger skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, omfang, årsak og nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser.

Drenering:

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

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

i direkte eller nær kontakt med bakken.

Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1975. Grunnmur av betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør/ytterdør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre. Terrassedører 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. 1327,00 kvm. Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og balkong. Frittstående garasje og lekestue/bod

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 01.09.1978. Ferdigattest gjelder for boligen. Det foreligger ikke ferdigattest på garasje. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet. Boligen er godkjent oppført med leilighet i underetasjen. Nåværende eier har selv benyttet leiligheten som en del av

hovedboligen. Dersom ny eier ønsker å leie ut, må det gjøres en mindre ombygging i underetasjen.

Oppvarming / energiforbruk

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

Energikarakter: D - Gul

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 850 000,-

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

96 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 967 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 26 232,- 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.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)
355

Eiendomsskatt

8488,00

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. 1 046 326,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 185 303,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. Nuf-39.

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 vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 127861, tgl. 13.02.2008 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om ryddebelt

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 medfølger ikke handelen og vil bli fjernet før overtakelse:

- Lampe over spisebord.
- Nattbord på stort soverom i hovedetasjen.
- Leselamper på stort soverom i hovedetasjen og stort soverom i underetasjen.
- Gardiner og gardinstenger på stort soverom i hovedetasjen og stort soverom i underetasjen.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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 budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre

dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Granvegen 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 184 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260223.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

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

Vederlag er summert til kr. 126 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

Utlegg er summert til kr. 17 000,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 143 400,-.

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

Ansvarlig megler er Jan Terje Øygarden / +47 95 23 95 59 / jan.terje@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Tilstandsrapport

Enebolig

Granvegen 5
4820 FROLAND
Gnr./Bnr.: 18/184
Froland kommune

Rapportdato: 07.06.2026
Befaringsdato: 05.06.2026
Referansenummer: 15083110

Areal

Enebolig
Bruksareal: 232 m² (BRA-i: 232 m²)
Garasje
Bruksareal: 40 m² (BRA-i: 0 m²)
Lekestue/bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 278 m² (BRA-i: 232 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

 Halvard Grina
 90925549

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.06.2026
Referansenummer	15083110
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0223
Hjemmelshaver/selger	Bernt Skutlaberg
Bygningsakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Bernt Skutlaberg og Marit Venemyr Skutlaberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	07.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Granvegen 5
Postnummer/sted	4820 FROLAND
Kommune	4214 - Froland
Gnr./Bnr.:	18/184
Tomt	Eiet tomt: 1327 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1975		
Garasje	1994		
Lekestue/bod	2010		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og balkong. Frittstående garasje og lekestue/bod.

Byggemåte

Enebolig oppført i 1975. Grunnmur av betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. Entrédør/ytterdør med glassfelte. Vinduer med karmen av tre. Terrassedører 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 panelovner.

Boligen inneholder

Underetasje: Gang, to boder, bad, vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.

1. etasje: Entré, gang, garderobe, vaskerom, bad, to soverom, stue/spisestue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
Våtrom - Bad underetasje		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Avløp (inkl. sluk)	10	
		Ventilasjon	10	
Våtrom - Vaskerom underetasje		Tettesjiktets tilslutning til sluk	11	
		Vannrør	11	
		Avløp (inkl. sluk)	11	
		Ventilasjon	11	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Ventilasjon	12	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	12	
		Avløpsrør	12	
Kjøkken - Underetasje		Vannrør	13	
		Avløpsrør	13	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
		Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	13	
Rom under terreng		Overflate vegg	14	
		Overflate gulv	14	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	14	Kr 0 - 10 000
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	15	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	15	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Underetasje og 1.etasje	16	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	16	
		Lufting av ytterkledning	16	
		Gnagersikring	16	
Yttertak		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	17	
		Snøfangere	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	
Andre byggverk - Garasje		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	19	
		Yttertak og takkonstruksjon	19	
Andre byggverk - Lekestue/bod		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	19	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	19	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Side 6/23

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	111			111	
	Gang, to boder, bad, vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.				
1.etasje	121			121	35
	Entré, gang, garderobe, vaskerom, bad, to soverom, stue/spisestue og kjøkken.				Terrasse (28m ²) og balkong (7m ²).
SUM	232			232	35
Total bruksareal: 232 m²					

Garasje	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje		40		40	
		Garasje.			
SUM		40		40	
Total bruksareal: 40 m²					

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

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle 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 02.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger fra byggetiden.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt kvittering vedrørende avtrekk/røysuger til pipe, datert 05.11.2024. Fremlagt faktura vedrørende legging av belegningsstein, datert 31.08.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i 2009 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel med downlights i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil, lys og vegghengt skap. Dusjnise med glassvegger. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømming under dør.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
- Lekkagesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkagesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkagesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant ved terskel).
- Utført kontroll i tilleggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 45,4 prosent, ved 20,6 celsius med duggpunkt på 8,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk) Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling.

Våtrom - Bad underetasje

Baderom oppgradert med gulvbelegg og toalett i 2009, baderomsplater, dusjvegger, dusjarmatur og servantinnredning i 2021 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Gulvstående servantinnredning. Speil og overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømming under dør.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik. 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 54,0 prosent, ved 18,8 celsius med duggpunkt på 9,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Vannrør Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Avløp (inkl. sluk) Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende røropplegg fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.




Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med nytt gulvbelegg i 2009 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og malte plater på vegger. Panel i himling. Vegghengt utslagsvask med armatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider. (Varmtvannsbereider er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 2	Tettesjiktets tilslutning til sluk Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Vannrør Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Avløp (inkl. sluk) Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtsone gulv mot grunn og våtsone ved utslagsvask mot grunnmur). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra 2009 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og malte panelplater på vegger. Takplater i himling. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt vask med armatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømming under dør. Opplegg for vaskemaskin.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er tilnærmet flatt. Basert på en samlet skjønnmessig vurdering anses forholdet likevel som forsvarlig ved dagens bruk av våtrommet, og klassifiseres derfor som et mindre avvik. Vurderingen forutsetter uendret bruk, uten økt fuktbelastning som for eksempel ved installasjon av dusj eller tilsvarende.
- Lekkagesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkagesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkagesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (etablert oppkant ved terskel).
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 41,6 prosent, ved 21,0 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Ventilasjon Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken oppgradert i 2009, kjøleskap/fryser i 2021 (ifølge huseier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Veggheventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater med downlights i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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



Kjøkken - Underetasje

Kjøkken fra byggeår. Oppgradert med ny armatur til kjøkkenskiv i 2009 (ifølge huseier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenskiv med armatur. Komfyr med avtrekksvifte på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Malte plater på veggflater. Takplater i himling. Belegg mellom kjøkkenbenk og overskap.

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


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber hovedsakelig fra byggeår. Vanninntaksrør i plast fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast hovedsakelig fra byggeår. Stakeluke er plassert på soverom ved trapp og i bod ved kjøkken. Varmtvannsbereider på 300L fra 2008 (installert i 2009) er plassert på vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2022 (installert i 2023) i stue/spisestue.

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

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og heltre gulvbord. Veggflater med malte panelplater, malt panel og tapet. Himlingsflater med takplater. Downlights i stue/spisestue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlekkede vegger. Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater belagt med laminat, teppe og gulvplater. Veggflater med malt panel, tapét, veggplater (malt og ubehandlet) og dels synlig grunnmur (under trapp). Himlingsflater med panel (malt og ubehandlet) og takplater. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon
TG 3	Overflate vegg Overflate gulv Kontroll i lukkede konstruksjoner

Det er registrert misfarging på veggflater i begge boder, som vurderes å kunne være relatert til påviste fuktforhold i lukkede konstruksjoner. Det vises til punktet «Kontroll i lukkede konstruksjoner» for nærmere vurdering og sjablongmessig prisanslag.

Det er registrert misfarging på gulvflater i begge boder, som vurderes å kunne være relatert til påviste fuktforhold i lukkede konstruksjoner. Det vises til punktet «Kontroll i lukkede konstruksjoner» for nærmere vurdering og sjablongmessig prisanslag.

Utlekkede vegger og opplekkede gulv.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlekket veggkonstruksjon fra bod ved soverom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan variere med årstid samt fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt til over 20 vektprosent, noe som indikerer et kritisk høyt fuktnivå og en pågående fuktskade. Det er registrert misfarging på gulv- og veggflater i samme område samt i bod ved kjøkken, og overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument bekrefter indikasjon på fuktpåvirkning. Det er observert vindsperrpapp og dampsperre i veggkonstruksjonen, løsninger som erfaringsmessig øker risikoen for henholdsvis mikrobiell vekst og redusert uttørring. Fuktproblemene vurderes å kunne skyldes en kombinasjon av flere forhold, herunder drenering, konstruksjonsoppbygging og manglende eller utilstrekkelig dampsperre mot grunnen. Undersøkelsen er begrenset til området ved hulltaking, og det kan ikke utelukkes - og anses som sannsynlig - at det foreligger skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, omfang, årsak og nødvendige tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlekket vegg mot terreng, utført i bod ved soverom.



Overflate gulv - Fuktsøk på området med misfarging i bod ved soverom.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke med nedfellbar trapp. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperner. Takro av heltre-bord. Luftåpninger mellom taksperner (nedre del av taket).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
TG 1	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (takro, vegger, gulv, o.l.) Misfarging observeres stedvis i takro (på siden av taket mot balkong), noe som indikerer negativ påvirkning av fukt. Det ble imidlertid ikke målt forhøyede fuktnivåer i de berørte materialene ved kontroll (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fukttinnholdet i treverket ble målt til 10,6 vektprosent, som er under grensen for kritisk fukttinnhold. Det presiseres at målingene kun gir et øyeblikksbilde og kan variere med årstider samt fukt- og temperaturforhold. Eksakt årsak til misfarging er ikke kjent. På bakgrunn av dette anbefales det at konstruksjonen holdes under oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes dersom det oppstår eller avdekkes videre utvikling.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue underetasje og i stue/spisestue 1. etasje. Vifte for bedre avtrekk installert i 2024.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ildsteder
TG 2	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). Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.


TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand
HMS	Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Underetasje:
Støpt gulv mot grunn med tilfarergulv/opplettet gulv.



1. etasje:
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

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


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Lufting av ytterkledning Gnagersikring	Ytterkledningen viser stedvise tegn til begynnende nedbrytning og elde. Dette gjelder hovedsakelig i nedre deler av kledningen, blant annet enkelte kledningsbord ved blomsterbed mot innkjørsel samt på gavlvegg mot terrasse. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmen av tre og tolags glass fra 2018, ett i stue/spisestue fra 2003.
Terrassedør stue/spisestue med karmen av tre og tolags glass fra 2004.
Terrassedør soverom med karmen av tre fra ca. 2012.
Ytterdør underetasje med karmen av tre og trelags glass fra 1995.
Ytterdør 1. etasje med karmen av tre og trelags glass fra 2020.

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



Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takplater av metall fra 2016 (ifølge huseier). Undertak fra 2016 (ifølge huseier), av duk. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Takrenner og utvendige nedløp - Skorsteiner (over tak)	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
 TG 2	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Snøfangere	Vindskier viser synlige tegn på råteskader i nedre del. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er risiko for skadeutvikling. Utbedring av råteskader bør iverksettes. Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.



Balkonger

Utgang fra soverom til balkong fra 2018 (ifølge huseier). Rekkverkshøyde er målt til 91cm. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

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


Terrasse / platting - Inkl. Trapp

Utgang fra stue/spisestue til terrasse fra 2018 (ifølge huseier). Rekkverkshøyde er målt til 90cm. Terrasse og trapp i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket i trappen har horisontale åpninger større enn 5cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen og trappen dagens krav til sikkerhet. Om de oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Grunnmur, fundament

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

 TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.
--	-----------------------	--


Drenering

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeår.
Det opplyses at det i 2018 ble gravd opp langs grunnmuren ved gavlvegg mot terrasse. I den forbindelse ble dreneringen skiftet ut i dette området.

 TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukning som igjen kan føre til fuktskader.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått straktiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000



Stikkledninger og tanker

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

 TG 2	Utvendige vannledninger	Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede 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 1994, elektrisk garasjeport fra 2022 (ifølge huseier). Støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	Enkelte kledningsbord viser tegn til begynnende nedbrytning i nedre del. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre byggverk - Lekestue/bod

Frittstående lekestue/bod fra 2010 (ifølge huseier). Gulv i trekonstruksjoner. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med shingel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Yttertak og takkonstruksjon - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter	
 TG 2	Veggkonstruksjon og fasadematerialer	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.
	Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	Det er stedvis liten avstand mellom gulvkonstruksjonen 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.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt med enkelte oppgraderinger i senere tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang 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 ufangmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealene. Deler av stuen i underetasjen er omdisponert til soverom. I 1. etasje var vaskerommet tidligere plassert ved kjøkkenet, men er nå etablert i et rom som på byggetegningene er angitt som soverom, og som er omgjort til vaskerom og garderobe. Avvikene anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Et rom i underetasjen som på byggetegningene er angitt som matbod, benyttes i dag som soverom. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendring av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

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

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Ja. Det er observert forhold som tyder på åpenbare feil eller mangler ved en av boligens branntekniske konstruksjoner. Det observeres at en vegg som tidligere skilte hoveddel og leilighet i underetasjen er fjernet (vegg i området ved trapp i hall). Forholdet vurderes å svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på branntekniske konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Dersom leiligheten i underetasjen skal benyttes til utleie, må det foretas en utvidet kontroll og kartlegging av de branntekniske forholdene i boligen. Kun en slik tilleggsundersøkelse utført av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse vil kunne gi en fullstendig oversikt over forholdene og avdekke eventuelt behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

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

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

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

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

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

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

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

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

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Egenerklæring

Granvegen 5, 4820 FROLAND

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Granvegen 5	Granvegen 5	

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 1989

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.

Mars 1989 til juni 1990, August 1991 til juni 1994, August 2006 til mai 2007.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Skutlberg, Bernt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av baderom i hovedetg. Alt gjort av faglærte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Oddvar Ronningen og Br. Hansen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2009

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom i underetg. Bytte av klosett, våtromsgulv, blandedbatterier mm.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

VVS Sor, Blakstad, Fargerike Arendals fargehandel

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av veggplater på bad i underetg. Nye dusjvegger, ny servant og nytt baderomsskap.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Rorleggermester Bjarne Bringsverd

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppsetting av baderomsvegger..

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i soverom nede grunnet hull på dreneringsslange fra avrenningsrør fra takrenne. Forsikringssak. Arbeid utført av fagfolk.

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

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet tak (papp, lekter/sloyfer og takplater).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2012

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet verandador og vindu ved siden av.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Oddvar Ronningen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2018

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle vinduer.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Nils Lyngroth

4.3.6 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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved rydding i verksted nylig, ble det oppdaget fukt ved nedre hjørne mellom verksted og bod. Ikke oppdaget tidligere.

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 Årstall

2009

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer i forb. med renovering av hovedetg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andreassen & Aastveit

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 Årstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rep. av kobberrør til utekran.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjetil Bringsverd VVS

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny peisovn i hovedetg. i 2009. Montert avtrekksvifte på pipe i 2024. Arbeid utført av fagfolk. Pipa ble sist sjekket av feier i 2024, og funnet i orden. Feier utførte samtidig rensing av peis i hovedetg.

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

I 2009 ble hovedetg. renov rt - stue, k kken, bad, væskerom, garderobe, gang mm. Arbeidene ble utført av fagfolk.
 Ny terrasse og veranda i 2018 (av fagfolk).
 De fleste rom er pusset opp en eller flere ganger i løpet av den tiden vi har eiet boligen.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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

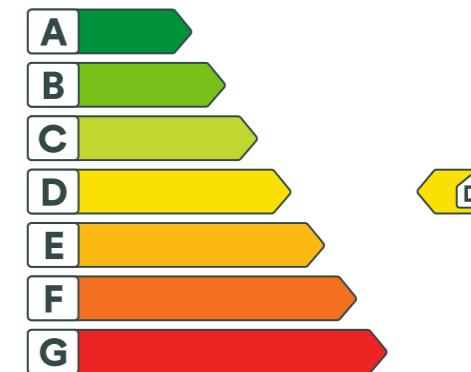
Forsikringsnummer 67285539



Energiattest



Adresse Granvegen 5, 4820 FROLAND	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310022
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167606326
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 184
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 1975	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 278,0 må	Oppvarmet bruksareal 232,0 må
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

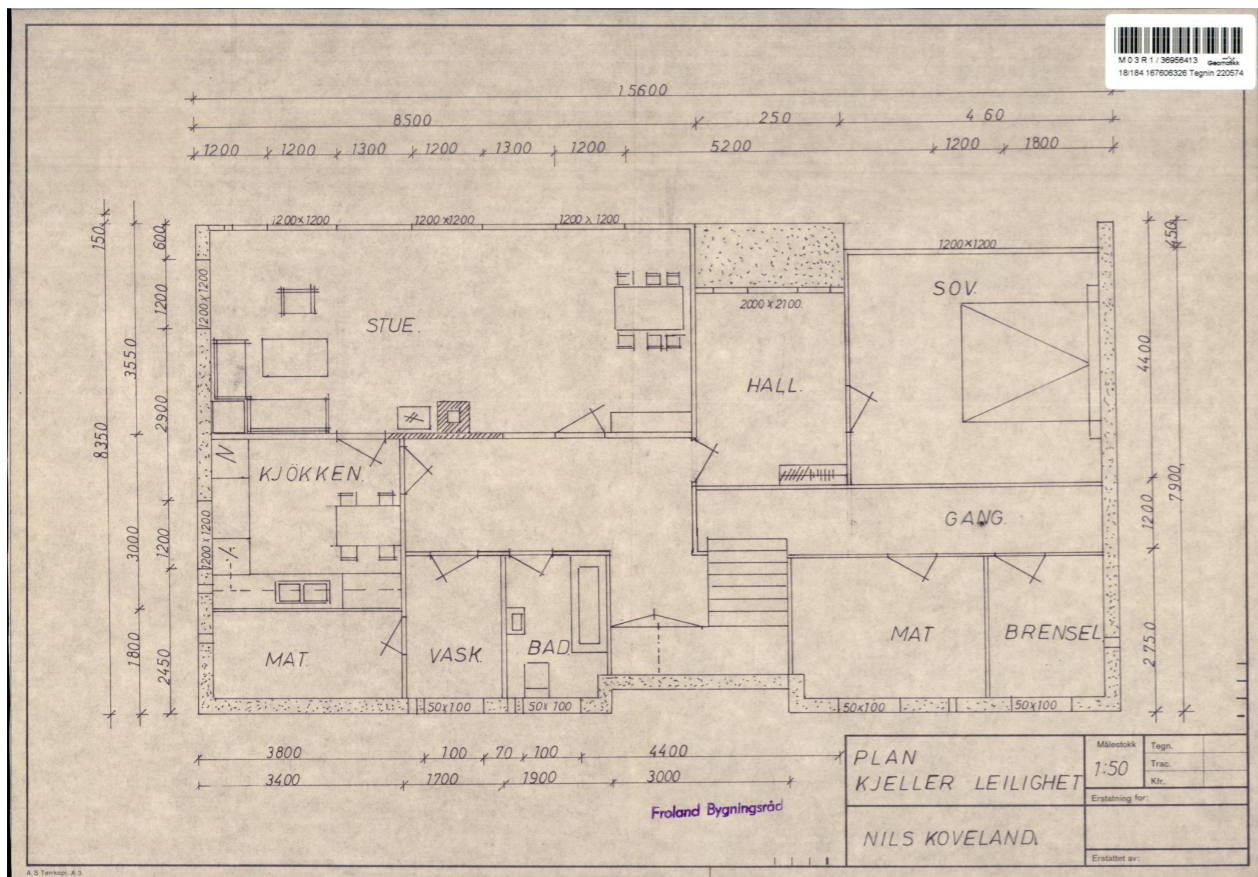
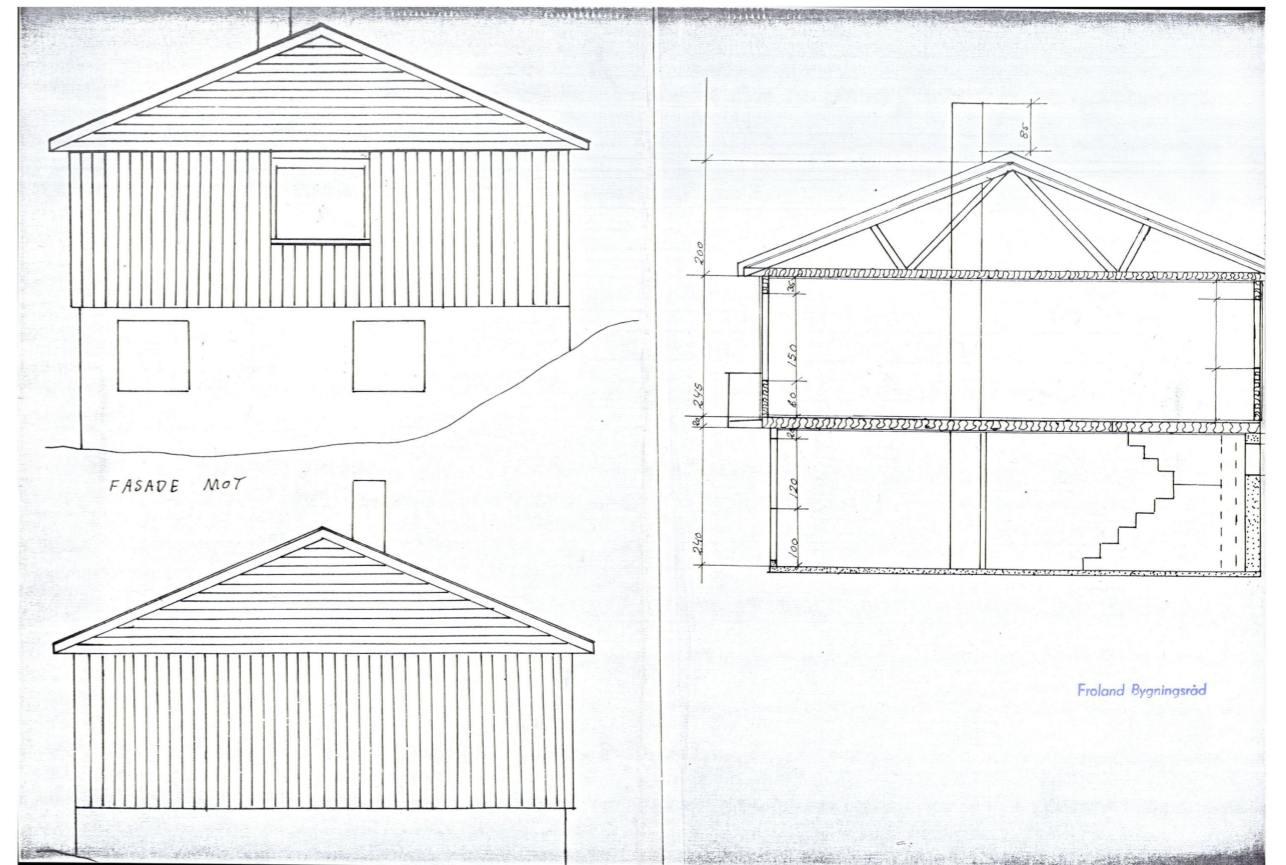
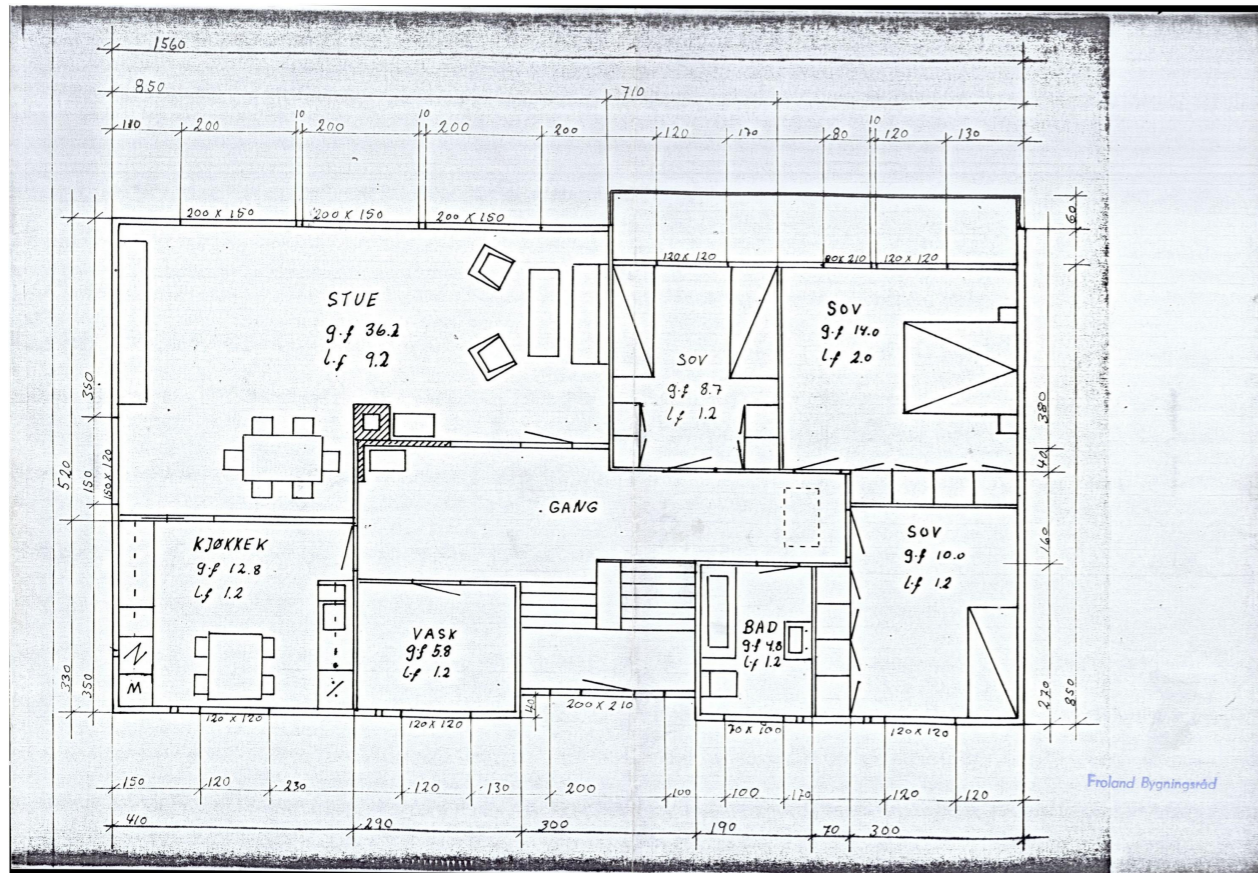
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr.  r
192,01 kWh/m 

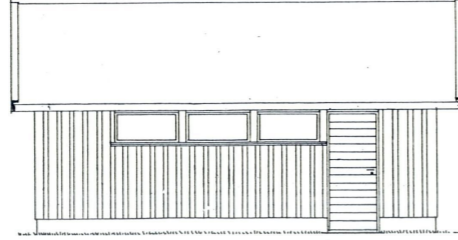
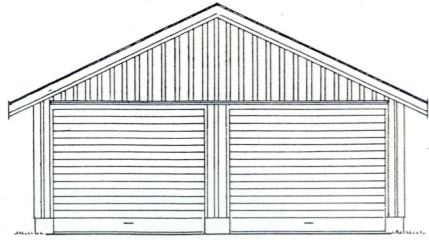
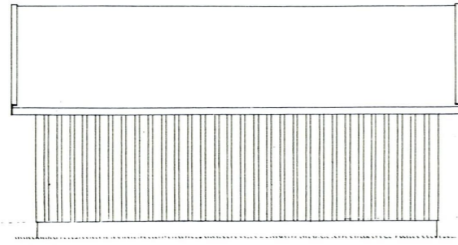
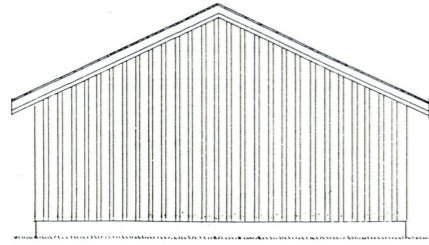
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr.  r
193,28 kWh/må

Totalt levert pr.  r
47 940 kWh



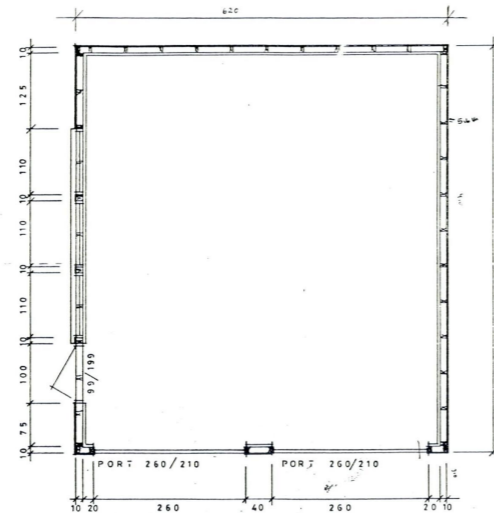
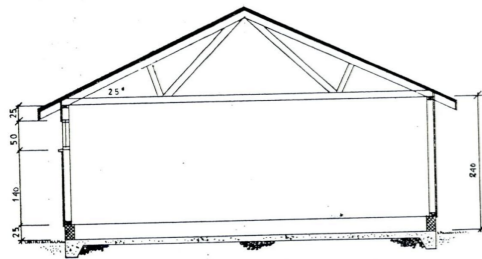
Myrene Bruk AS, 4828 Mjåvatn
Telefon: (041) 39 856



Frøland Bygningsråd

MÅL 1:50

M 0 3 Q R / 36956403
18/184 16768755 Tegning 260794



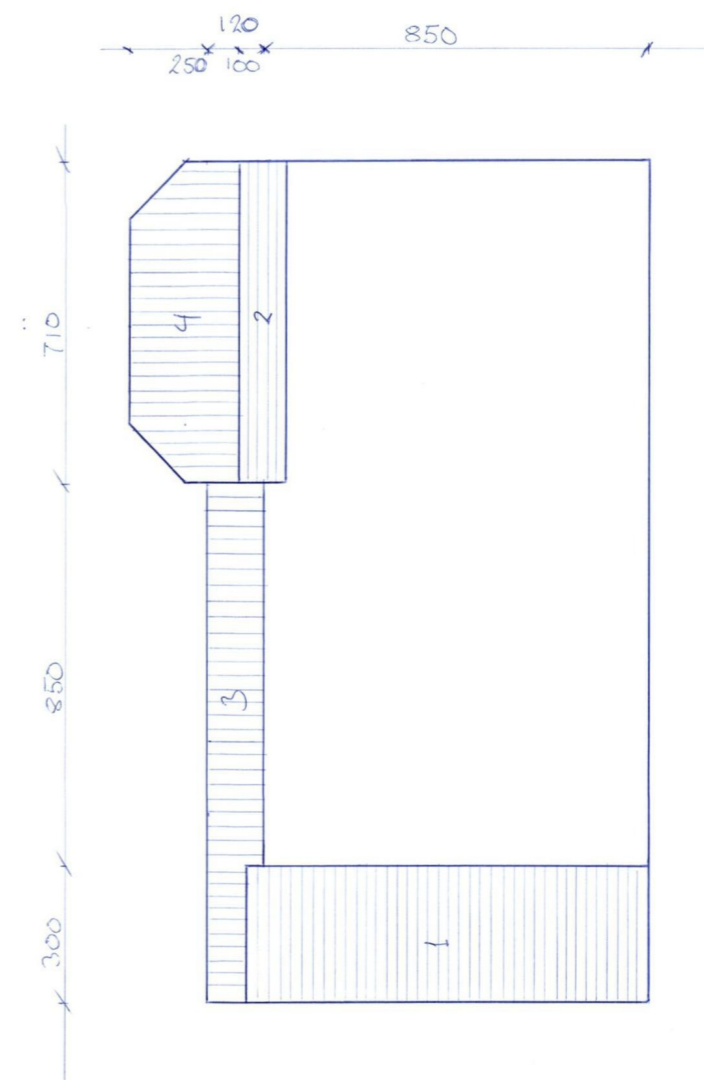
P L A N

Frøland Bygningsråd

PÅBYGG AV TERRASSE - GRANVN. 5

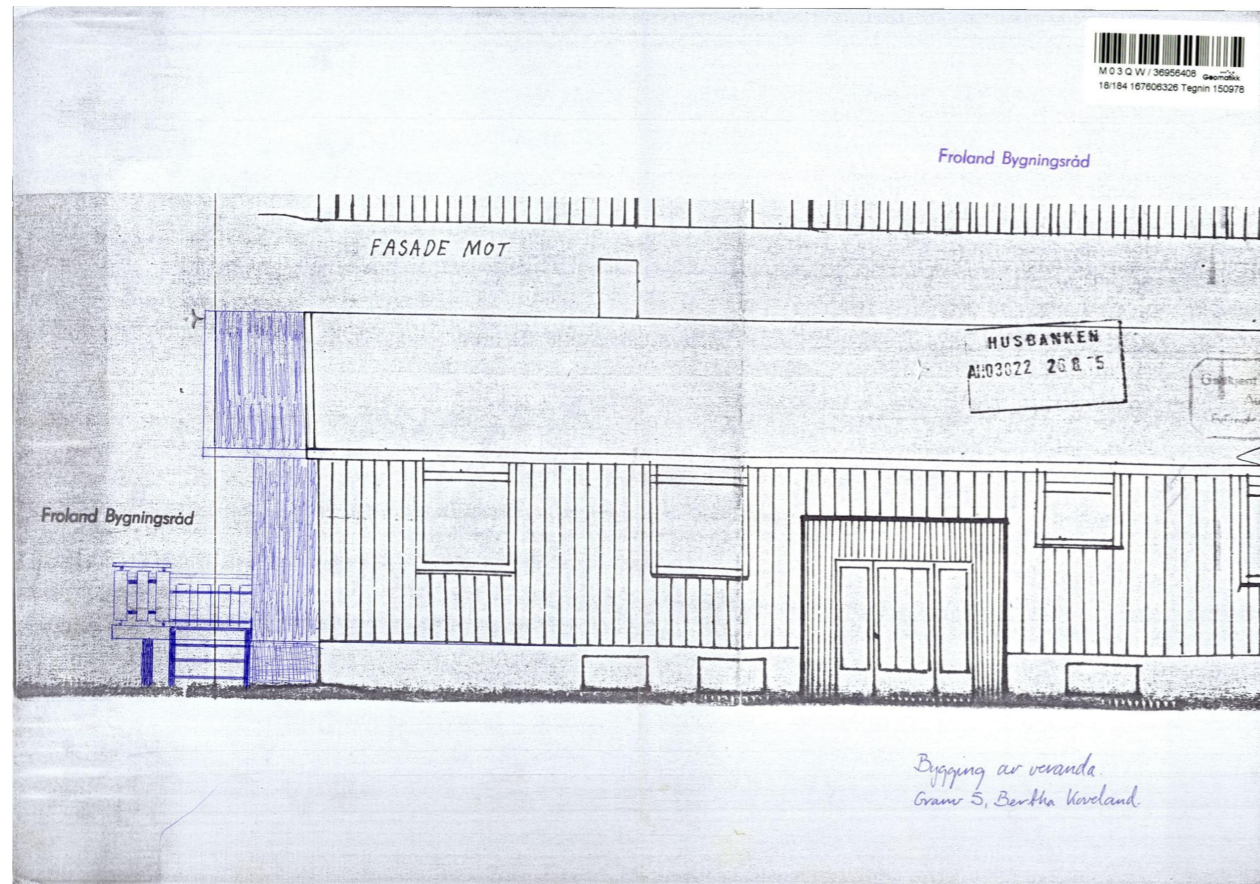
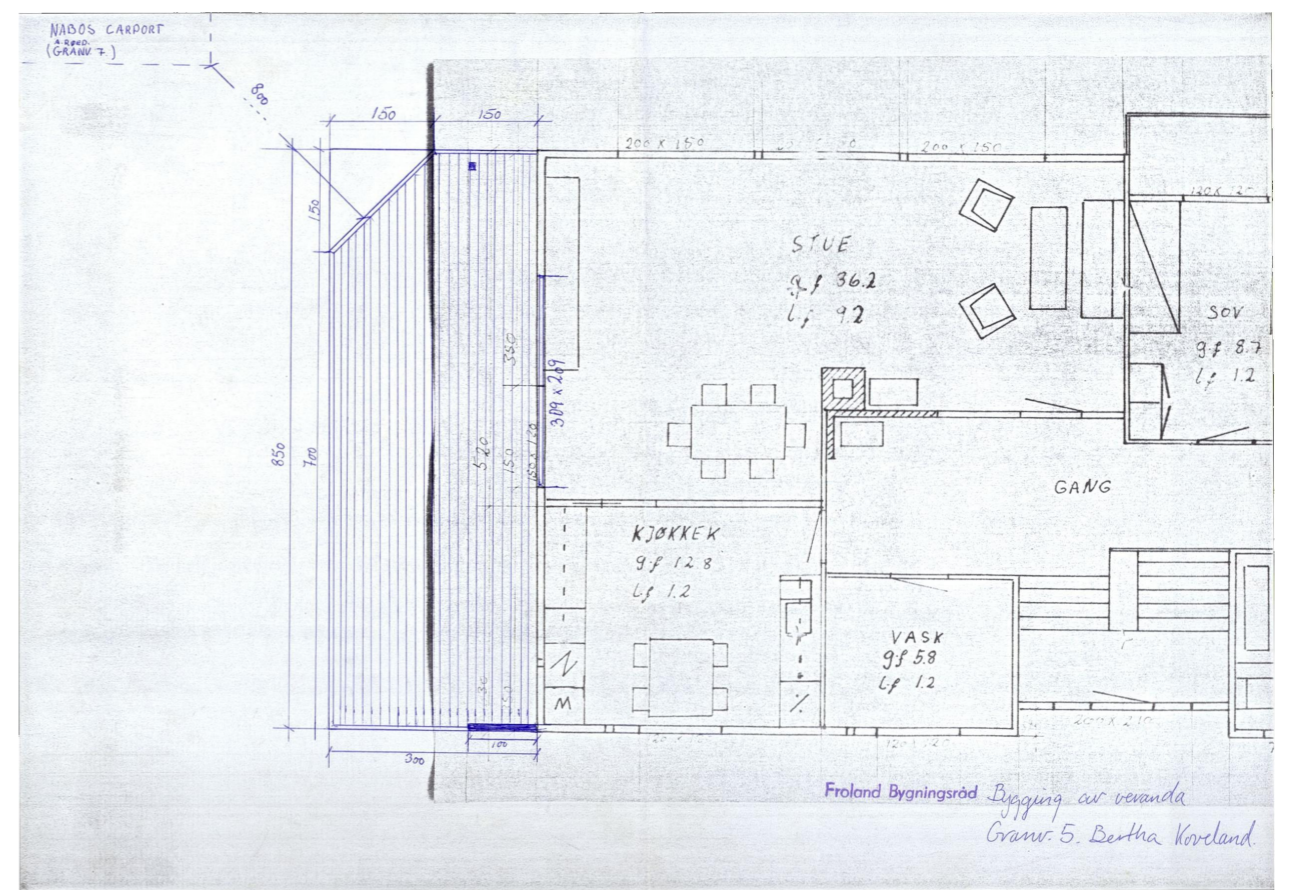
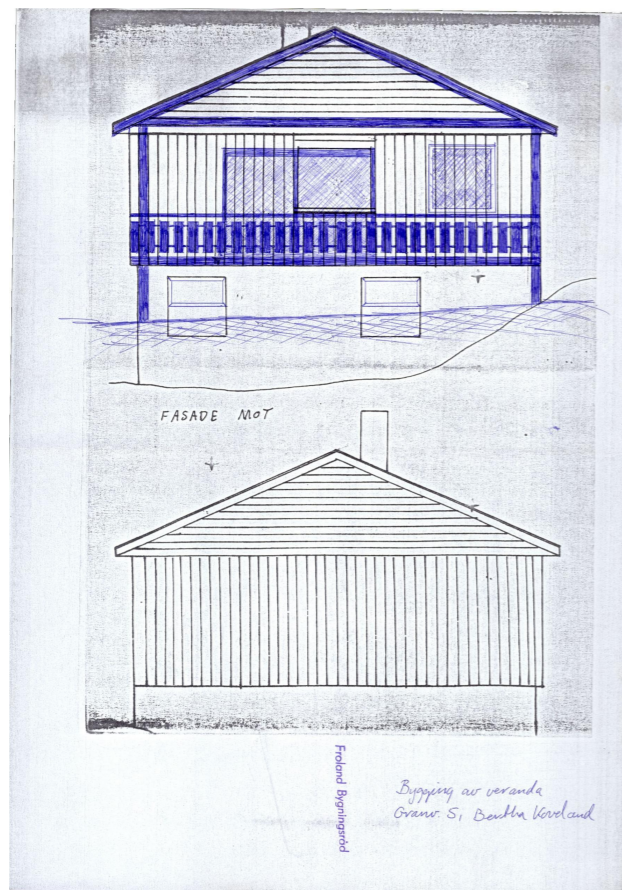
utvidelse/påbygg: 3 og 4: $12,6 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2 = 28,6 \text{ m}^2$

eksisterende terrasse: 1 og 2: $26,7 \text{ m}^2 + 71 \text{ m}^2 = 97,7 \text{ m}^2$



FRØLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
26/6-01

Bernt Skutlabb
GRANVN. 5
4820 FRØLAND - TEL: 370 38067
Dato: 22.05.2001.



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.



M 0 3 Q X / 36956409 Geomatikk
18/184 167606326 Ferdig 1978-09-1

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
GRANEVEGEN 5			18	184	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
NYBYGG	BOLIGBYGG	15/76	dato	31/5-74	sak 149
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Nils Koveland	4228 Mjåbatten		77765		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
- - -	- - -		-		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
- - -	- - -		-		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

FROLAND den 29/7-26.
[Signature]
bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

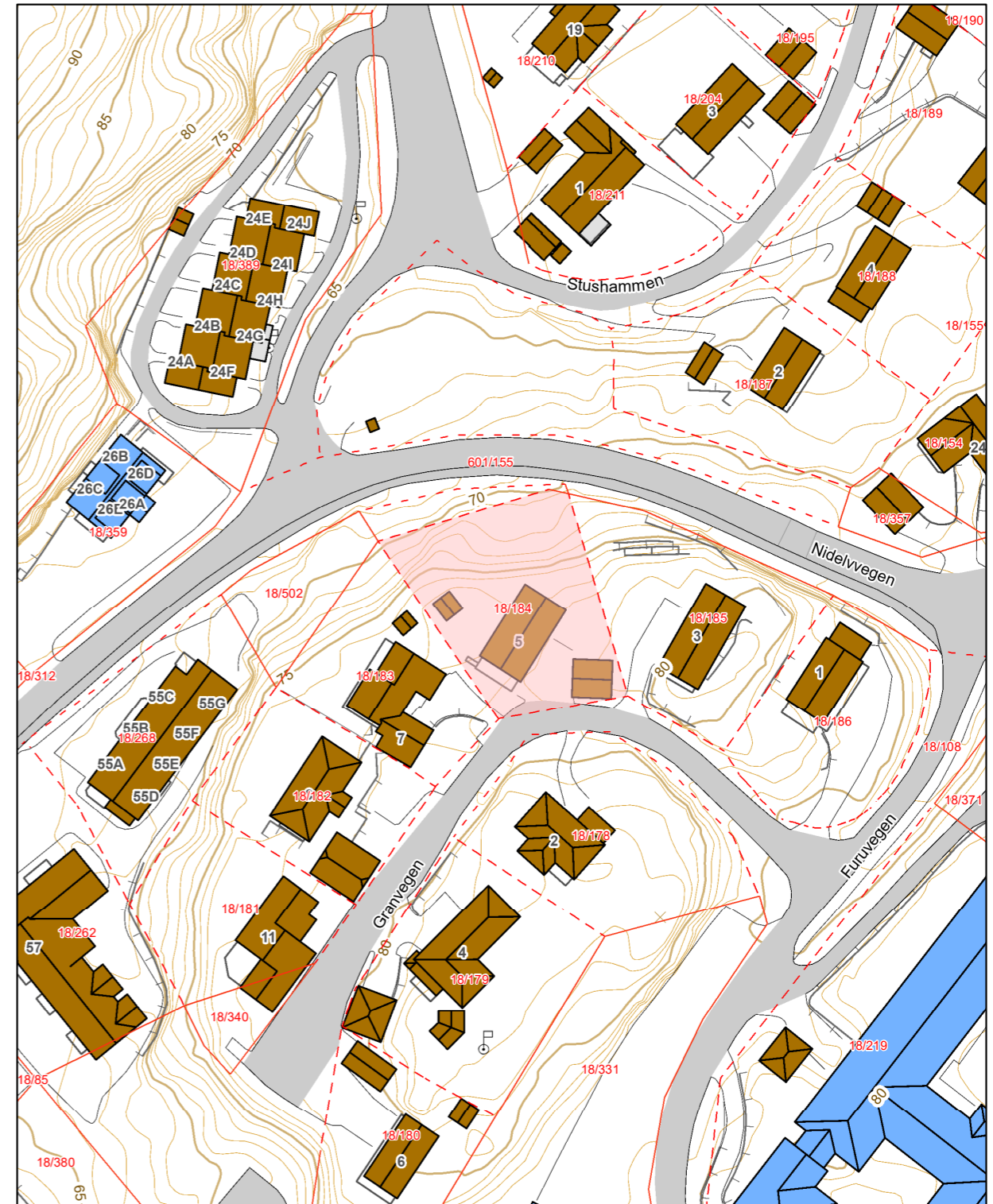
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 18/184/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1327 m²
Dato: 2026-05-28



Matrikkelkart

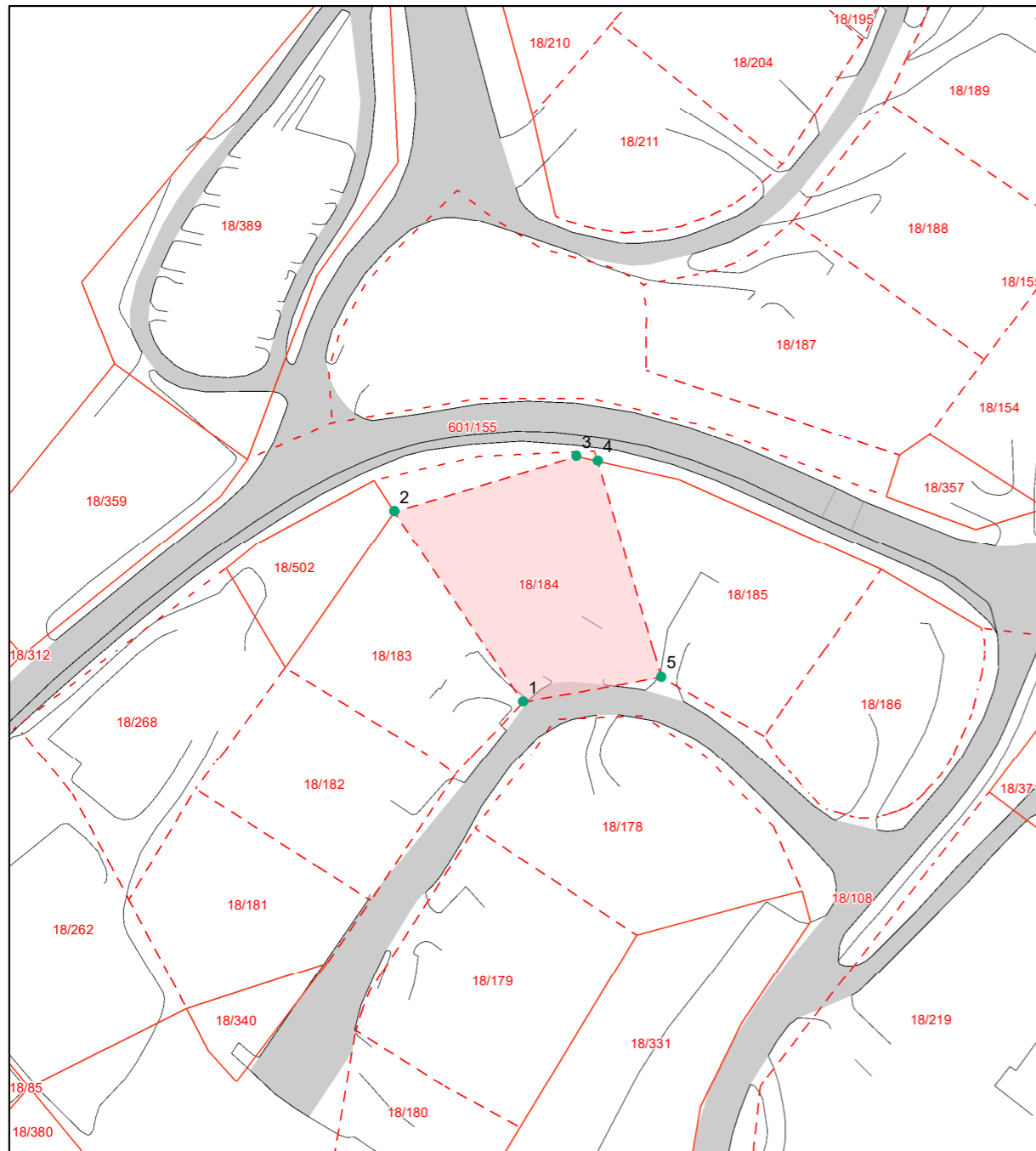


Adresse:
Gnr/Bnr: 18/184/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1327 m²
Dato: 2026-05-28



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1326.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485225.86439	479025.051494	Ikke spesifisert	42.23	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6485260.77162	479001.414721	Ikke spesifisert	35.03	Kamjern		Teodolit med elektronisk avstandsmåler	13	0
3	6485270.93843	479034.883263	Ikke spesifisert	3.99	Ukjent		Terrengmålt	13	0
4	6485270.07399	479038.769606	Fjell	41.4	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
5	6485230.42934	479050.482348	Ikke spesifisert	25.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneierendom 4214-18/184/0

Bruksnavn	GRANVEGEN 5	Beregnet areal	1 326.9
Etablert dato	01.08.1974	Historisk oppgitt areal	1 069.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skjyd	0.01	Antall leiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Bestående
 Sekspont
- Har feste grunn
 Har grunnforurensning
 Mangler matrikkelføring
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERNT SKUTLABERG	H.	Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARIT VENEMYR SKUTLABERG	H.	Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forrettingsdato	Matrikkelkort	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	01.08.1974			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelkort	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Fert dato

28.05.2026

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Fert dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Fert dato

Teiger

Hovedteig elere	Avklart elere	Tvist	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Berareal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	1 326.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16766755	0	181 - Garasjeuthus annekts til bolig	TB - Tatt i bruk
167668326	0	112 - Enebolig m/hvyl/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 16766755: 181 - Garasjeuthus annekts til bolig

Opprinnelsekode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	40.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	40.0
Avleip		Har hals	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammelløstelse	25.07.1994	12.06.1994
IG - Igangsettingslåtelse	31.10.1995	06.11.1995
TB - Tatt i bruk	01.04.1996	13.05.1996

Bruksenheter

Type	Løslighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	0

28.05.2026

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

28.05.2026

side 3 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All areal
H01	0	0.0	40.0	40.0	0.0

Bygning 167668326: 112 - Enebolig m/hvyl/sokkelleil.

Opprinnelsekode	M - Massivregulering	BRA Bolig	234.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	234.0
Avleip		Har hals	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammelløstelse	31.05.1974	09.02.2005
IG - Igangsettingslåtelse	15.09.1974	09.02.2005
TB - Tatt i bruk	15.09.1975	09.02.2005

Bruksenheter

Type	Løslighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	83.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	151.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	All areal
U01	1	114.0	0.0	114.0	0.0
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0

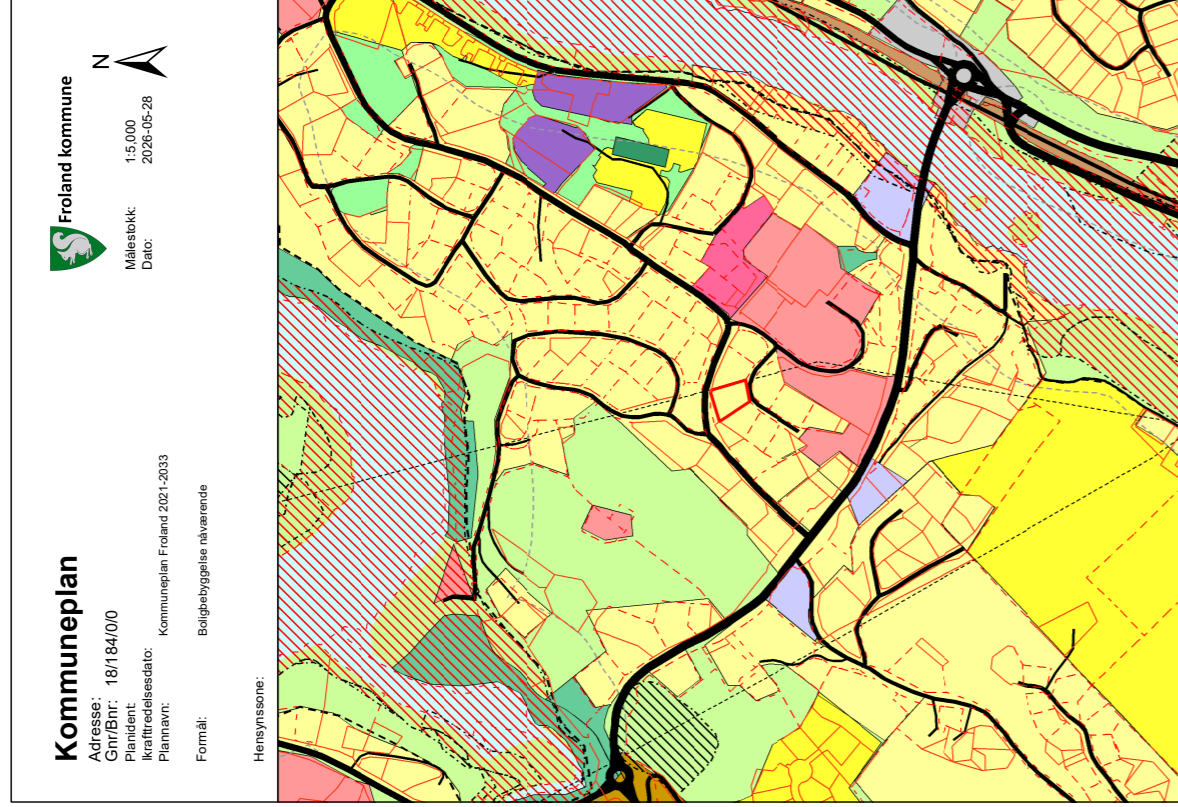
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Grønvegen	5		4820 FROLAND

28.05.2026

side 3 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS



Tegnforklaring - Kommuneplass

Eiendomsgrænser

- noyaktighet**
- Eiendomsgrænse sikker 0-14 cm
 - - - Eiendomsgrænse usikker 15-199 cm
 - - - Eiendomsgrænse usikker > 200 cm
 - - - Grænse for planbestemmelse
 - Fjernveg N
 - Hovedveg N
 - Samleveg N
 - Adkomstveg N
 - Bane N
 - - - Byggegrænse
 - - - Forbudsgrense vassdrag
 - - - Overføringsanl., energi N
 - - - KpHensynssoneGrænse
 - KpArealformalGrænse
 - Område for planbestemmelse
 - /// KpAngittHensynSone
 - /// KpFareSone
 - Boligbebyggelse nåværende
 - Boligbebyggelse framtidig
 - Sentrumsformål nåværende
 - Forretningsformål nåværende
 - Tjenesteyting nåværende
 - Tjenesteyting framtidig
 - Næringsvirksomhet framtidig
 - Idrettsanlegg nåværende
 - Uteoppholdsareal, nåværende
 - Uteoppholdsareal, framtidig
 - Veg nåværende
 - 2020_1
 - Grensstruktur nåværende
 - Filområde nåværende
 - LNRF nåværende
 - Bruk og vern sjø, vassdr, stranda nåværende
 - KpOmrade



Tegnforklaring - Reguleringssplan

Eiendomsgrænser

- noyaktighet**
- Eiendomsgrænse sikker 0-14 cm
 - - - Eiendomsgrænse usikker 15-199 cm
 - - - Eiendomsgrænse usikker > 200 cm
 - <all other valtes>
 - 1203 - Regulert tomtegrænse
 - - - 1211 - Byggegrænse
 - 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Reguleringssplan formålsgrense
 - /// 510 - Høyspenningsanlegg
 - Områder for boliger mulihørende anlegg
 - Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
 - Område for jord- og skogbruk
 - Kjørevei
 - Annen veggrunn
 - Gang- / sykkelveg
 - Gjeldende plan



Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansnr: 2060



Doknr: 127861 Tinglyst: 13.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**AVTALE
OM**

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER**

Mellom Agder Energi Nett AS

og Bernt Skutlaberg og Marit Venemyr Skutlaberg
som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 18 og bnr. 184
i Froland kommune (nedenfor kalt grunneieren)
er det inngått slik avtale om rettighetsrerv vedr. 22 kV høyspenningsluftledning
Froland Stasjon - Loddset I

Ledningen med mastepunkt er vist på kart.

Lengde på traséen over eiendommen er ca. 15 m 1/2 kr. m

Linja skal ha ryddebelt med bredde 12 m

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel er min. 6 m

"Standardavtale mellom Agder Energi Nett AS og grunneier datert nov. 2004 " gjøres gjeldende. Grunneier har mottatt ett eksemplar av denne standardavtalen som – med et par mindre endringer avtalt mellom Agder Energi Nett AS og Agder-Telemark skogeierforening – er lik en sentralt inngått avtale mellom Norges skogeierforbund, Energibedriftenes landsforbund og Norges bondelag i desember 2003.

Særskilte bestemmelser:

Ved breddeutvidelse gjøres standardavtalen gjeldende for hele traceen og denne avtalen erstatter tidligere rettighetsdokument.

.....
.....
.....
.....
.....

Erstatningen er ved minnelig overenkomst en gang for alle fastsatt til kr 1000,-



Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Denne avtale er utstedt i 2 –to – eksemplarer. Hver av partene beholder ett eksemplar.

sted: Olavsted dato: 21-07

sted: Stoa dato: 11/12-07

Bernt Skutlaberg
Grunneier BERNT SKUTLABERG
Underskrift med blokkbokstaver:

Ola A. Stawedal
Agder Energi Nett AS

Marit Venemyr Skutlaberg 170155 [REDACTED]
Grunneier
Signatur

010853 [REDACTED]
Personnr:

Foretaksnr.

Granvegen 5

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Neset	5 min
Linje 105, 146, 175	0.4 km
Blakstad stasjon	14 min
Linje R50	1.2 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.)	16 min
435 elever, 21 klasser	1.3 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
266 elever, 11 klasser	1.4 km
Sam Eydes videregående skole	14 min
951 elever	9.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	12 min
------------------	--------

«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

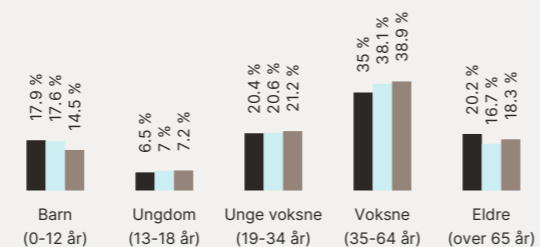


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Osedalen	2 196	1 026
Blakstad	3 845	1 743
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Froland musikkbarnehage (1-5 år)	20 min
52 barn	1.7 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år)	20 min
30 barn	1.8 km
Bliksåsen barnehage (1-6 år)	6 min
58 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland	13 min
Post i butikk	1.1 km
Kiwi Blakstadheia	23 min
PostNord	1.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering
Lett 86/100

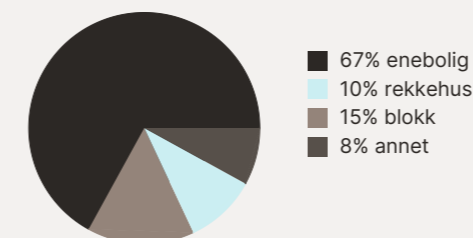


Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Blakstad yrkesskole, balløkke	5 min
Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
Osevollen bade	9 min
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km
NEXT Froland	6 min
Family Sports Club Arendal	13 min

Boligmasse



«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

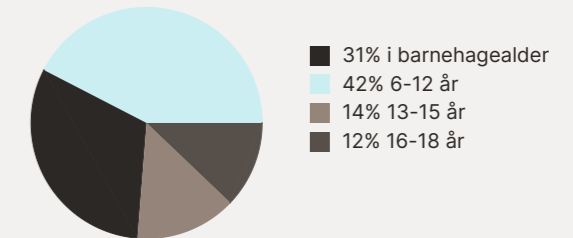


Sitat fra en lokalkjent

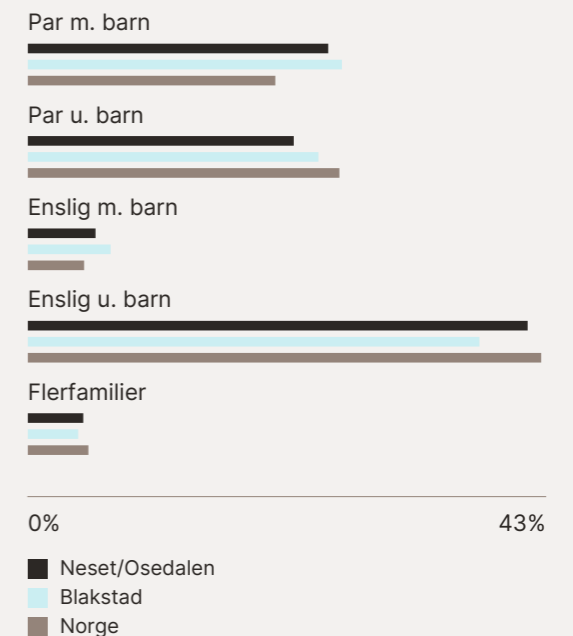
Varer/Tjenester

Stoa Kjøpesenter	13 min
Vitusapotek Froland	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

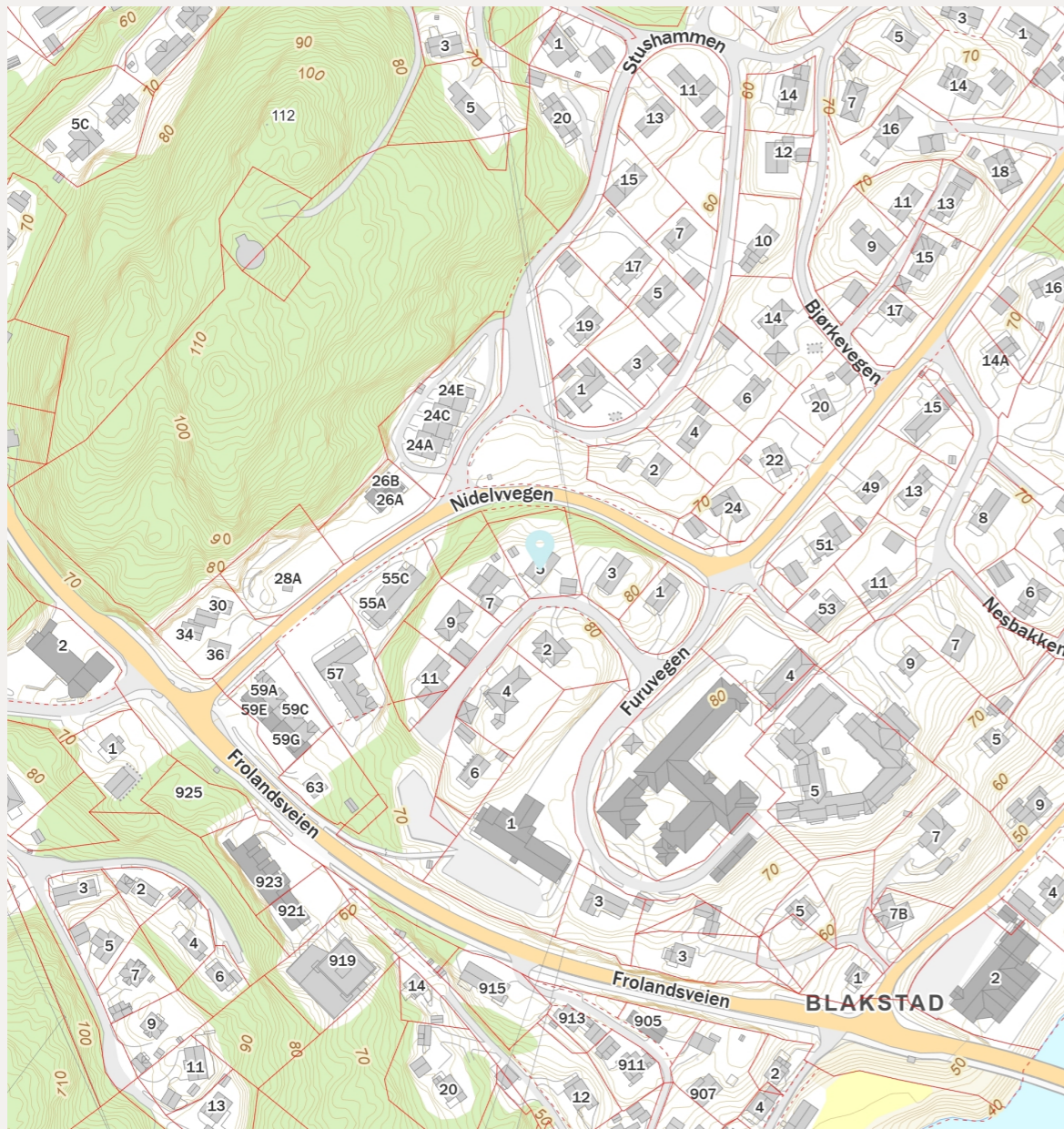


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Neset/Osedalen	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Granvegen 5

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Neset Linje 105, 146, 175	5 min 0.4 km
🚶 Blakstad stasjon Linje R50	14 min 1.2 km
✈️ Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 9.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Frolandssenteret	12 min
--------------------	--------

«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»



Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

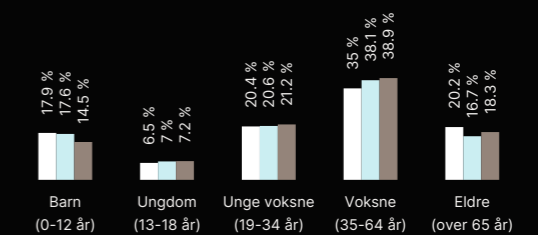


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Osedalen	2 196	1 026
Blakstad	3 845	1 743
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Froland musikkbarnehage (1-5 år)	20 min 1.7 km
52 barn	
Kringletoppen barnehage (1-5 år)	20 min 1.8 km
30 barn	
Bliksåsen barnehage (1-6 år)	6 min 2.6 km
58 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	13 min 1.1 km
Kiwi Blakstadheia PostNord	23 min 1.9 km



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260223

Adresse: Granvegen 5, 4820 FROLAND

Betegnelse: GNR 18, BNR 184 i Froland 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)

