

# Assæveien 182

innhold

04

Velkommen til Assæveien 182

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

28

Plantegning

30

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Assæveien 182

På egen holme i Assævannet finner du denne sjarmerende fritidseiendommen med en helt unik og usjenert beliggenhet. Eiendommen består av ca. 12,5 mål tomt og byr på gode solforhold, fredelige omgivelser og umiddelbar nærhet til flotte naturområder. Her ligger alt til rette for å nyte dagene med herlige bademuligheter rett fra egen tomt, og vannet byr i tillegg på meget gode fiskemuligheter av abbor, sik, ål, suter og ørret.

Hytta har en enkel standard med behov for restaurering og oppgradering, Det er ikke innlagt vann, strøm eller avløp.

Eiendommen har tinglyst båt plass og tinglyst parkeringsplass på fastlandet, noe som gir forutsigbarhet for adkomst til holmen.

For deg som søker et rolig fristed omgitt av vann og natur, og som ser potensialet i en eiendom med en helt spesiell beliggenhet, er dette en sjelden mulighet.

## Assæveien 182

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Prisantydning | 1 500 000             |
| Omkostninger  | 38 850                |
| Totalpris     | 1 538 850             |
| Bruksareal    | 50,0 m <sup>2</sup>   |
| BRA-I         | 41,0 m <sup>2</sup>   |
| BRA-E         | 9,0 m <sup>2</sup>    |
| TBA           | 24,0 m <sup>2</sup>   |
| Soverom       | 1                     |
| Etasje        | 1                     |
| Eiendomstype  | Hytte                 |
| Eierform      | Fritid - Hytte        |
| Tomteareal    | 12 725 m <sup>2</sup> |
| Byggeår       | 1869                  |



## Kontakt vår megler



**Jan Terje Øygarden**

Fagansvarlig /  
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET  
PARTNERS**

Vestregate 3 4801 Arendal

# Innhold

1. etasje: Entre, bod, soverom, kjøkken to stuer og hems.  
Markterrasse ved inngangsdør.

BRA 50,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 41,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 9,0 m<sup>2</sup>

TBA 24,0 m<sup>2</sup>





Velkommen til Assæveen182! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av fritidsboligen, flytebrygga & deler av holmen.



Fritidsboligen har en unik beliggenhet på egen holme i Assævannet, med nærhet til naturen.



Assævannet byr på meget gode fiskemuligheter av abbor og gjedde, like utenfor din egen fritidsbolig.



Din egen, private holme i Assøevannet! Dette oversiktsbildet viser den helt unike beliggenheten av fritidseiendommen på den ca. 12,5 måls store naturtomten.



Oversiktsbilde av fritidsboligen, flytebrygga & deler av holmen.



Fritidseiendom med stor sjarm og unik beliggenhet. Hytta har et omfattende behov for restaurering og oppgradering.





Her er det gode solforhold fra ettermiddagen og til ca. 21.00 på sommertid.



Frittstående redskapsbod.



Egen flytebragge med mulighet for båt, badning og fiskeing.





Naturskjønn utsikt fra verandaen.



Velkommen inn! Entré med plass til å henge fra seg jakker og sko.



Kjøkken uten innlagt vann, peis og gulvstående innredning med overskap.



Soverom.



Plass til kjøkkenbord på kjøkkenet med fin utsikt til Assævannet.



Spise plass med vedovn for kalde kvelder. Legg merke til den blåmalte døren som dokumenterer eiendommens eierhistorikk helt tilbake til 1869 – en unik detalj!



Stue med gode møbleringsmuligheter.

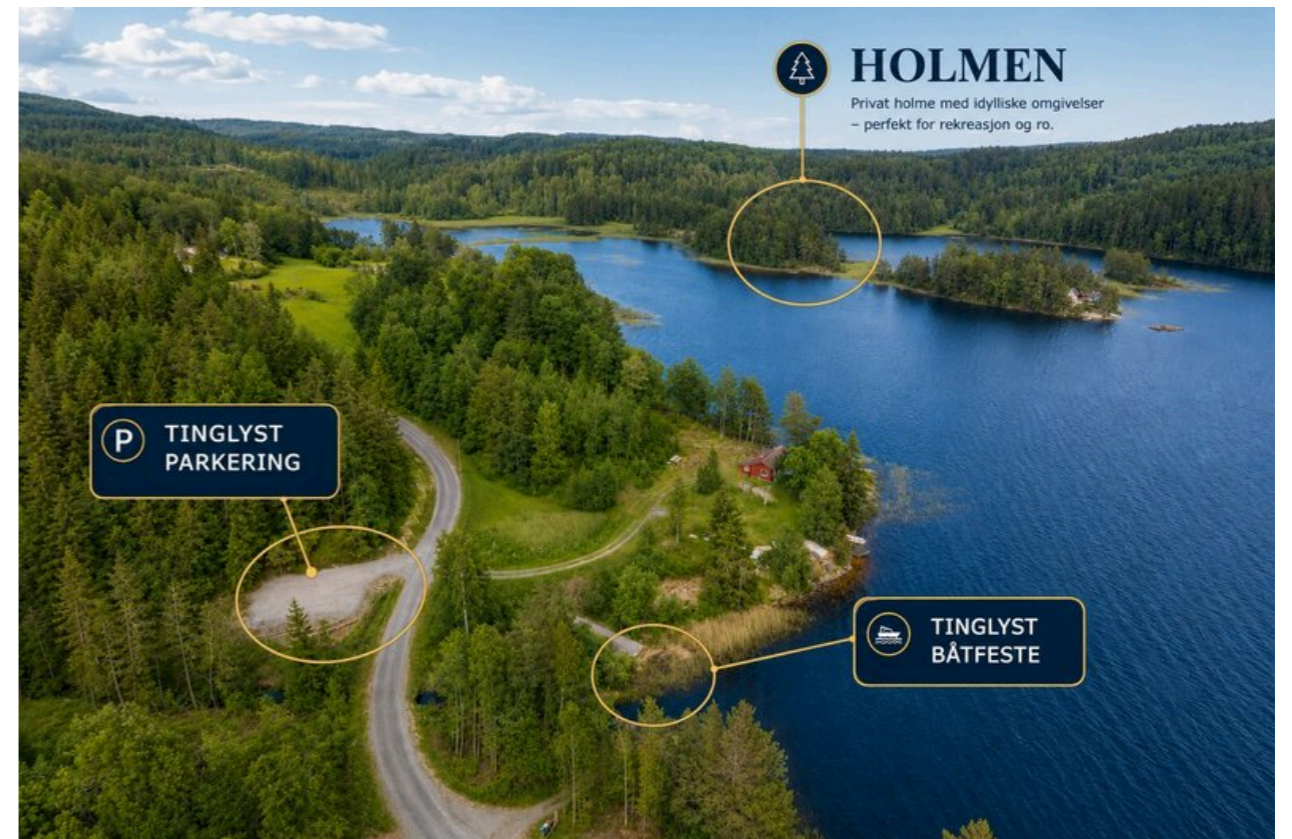




Bad uten innlagt vann.



Delvis innredet hems.



Det er tinglyst parkering- og båtfeste inntil fylkesvei.



## Beliggenhet

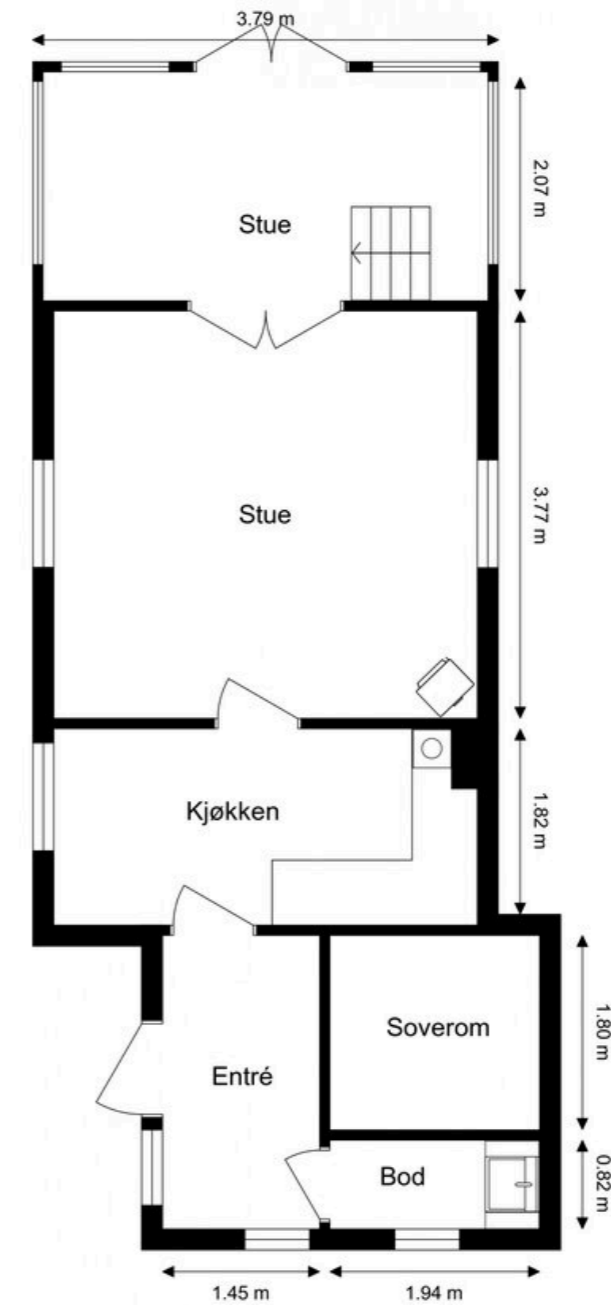
Assæveien 182 har en særdeles idyllisk og skjermet beliggenhet på egen holme i Assævannet. Her får du en sjelden kombinasjon av ro, privatliv og nærhet til naturen, omgitt av vann og vakre naturomgivelser på alle kanter.

Eiendommen passer perfekt for deg som søker et fredelig fristed langt unna hverdagens støy og stress. Området byr på gode muligheter for friluftsliv, fiske, padling og naturopplevelser gjennom hele året. Fra eiendommen kan man nyte solrike dager, flott utsikt over vannet og den helt spesielle følelsen av å ha sin egen holme.

Til tross for den tilbaketrukne beliggenheten er adkomsten enkel via tinglyst parkeringsplass på fastlandet og tinglyst båtfeste som gir tilgang til eiendommen.

# Plantegning

## Assæveien 182, 4848 ARENDAL Fritidsbolig - 1. etasje



Ordernr. 15083061

 Anticimex®

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

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 50,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 41,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Standard

Hytta har en enkel standard og det er behov for restaurering og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Bygningsmassen bærer preg av alder og manglende vedlikehold over tid. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp i hytta. Vannpost.

## Adkomst

Hytta merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners. Møt opp på Assæveien 186. Herfra blir det satt opp båt ut t/r Holmen. Beregn god tid. Vel møtt.

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 visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Parkering

Parkeringsplassene til hytta ligger helt inntil fylkesvei. Her blir det tinglyst parkeringsplass til to biler sammen med naboeiendommen. Assæveien 180 (Kaninholmen)

## Diverse

Hytta selges som den står og vil ikke bli ryddet eller utvasket før overtakelse. Kjøper overtar ansvaret for eventuell rydding, tømning og rengjøring av eiendommen.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

salgsoppgaven:

## Våtrom

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

Beskriv feilen og omfanget: Det er ikke bad eller våtrom. Det er ikke innlagt vann.

## 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: Fra taket. Kan se det i tak/ vegg på hemsan.

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Mus. Ikke mer enn forventet i en gammel hytte med tømmervegger

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

Beskriv omfanget: Er litt usikker, men tror det var noe som er ble utbedret før jeg overtok

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

Beskriv omfanget: Tror der var noe råte i vegg, som jeg tror er blitt utbedret før jeg overtok.

## Planer og godkjenninger

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

Beskriv nærmere hvilke forhold: Jeg har søkt om og bygge våningshus på den andre siden av vannet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

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

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 7 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 6 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Kjøkken:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Andre rom:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.

Terrasse / plattning:

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

Yttervegger inkl. fasader:

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

Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.

Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntreksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntreksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten.

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

som det bør tas høyde for.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

Vurderingene av deler av krypkjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren på grunn av høyde. Store deler av krypkjelleren har ikke etablert luke eller annen mulighet for innvendig inspeksjon. Denne begrensede tilkomsten gir ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at mangelfull inspeksjonsmulighet innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er å etablere bedre tilkomst slik at man kan foreta videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

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

Grunnmur, fundament:

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

Drenering:

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

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig

funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. 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 og grunnforhold. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.

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

Loft - innredet:

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

Misfarging og råteskader observeres stedvis på gulv, vegg og himlingsflater, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12-16 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men lekkasjer fra yttertaket vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av slike observasjoner er risiko for uønskede følger som sopp og skjulte råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader. Beskrivelse må ses i sammenheng med beskrivelse på yttertaket. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser ved utførelse av tiltak beskrevet under yttertaket.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor, samt foreligger opplysninger fra huseier om observasjoner av mus. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. Det er konstatert tegn på at omfanget av gnagerproblemet er vesentlig, og erfaringsmessig blir eventuelle skader som regel først kjent når det gjøres ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av inntrekket. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for inspeksjon av fagkyndige med spesialkompetanse.

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

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens er vurdert å være at utbedring av underliggende strukturelle feil eller skader (som erfaringsmessig krever omfattende tiltak) vurderes som nødvendig. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser for å kunne sette inn aktuelle tiltak/utbedringer.

Andre byggverk - Redskapsbod:

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

Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og

følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Yttertak (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.

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

Vinduer og ytterdører:

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

Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterede skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.

Det registreres følgende avvik på dobbeldør fra stue: Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbildet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak.

Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes strakstiltak, grunnet påviste tegn til skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdet har ført til følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av vinduer og utbedring av dobbeldør.

Yttertak:

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

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.

Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.

Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i undertaket. Det observeres råteskader på loft. Konsekvens er at utettheter i tak og undertak gir høy risiko for følgeskader.

Det er ikke etablert takrenner eller utvendig nedløp. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for omteking av yttertaket.

#### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1869. Opprinnelig oppført som et feriested for Froland Værk. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karm av tre.

#### Tomt

Denne tomten er eiet. 12725,00 kvm.

Tomten består av hovedholmen hvor hytta er oppført, samt åtte øvrige holmer i Assævannet. Én av holmene er beheftet med bruksrett for eieren av den andre hytta ved Assævannet. Denne holmen, kjent som «St. Hans-holmen», ligger utenfor Assævveien 180.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og

inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Tilbygg med entré, soverom og bod/bad fra 2006/2007, er ikke omsøkt eller godkjent. Arealet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene.

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

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

#### Båtfeste

Båtfeste: Det blir tinglyst båtfeste for en båt. Båtplassen egner seg ikke for større båter. Da Assævannet ikke er over 2 km<sup>2</sup>, er det i utgangspunktet ikke lov med motorbåt.

Assævannet er ca .0.84 km<sup>2</sup> og det er i utgangspunktet ikke lov med motorbåt. Etter motorferdselloven betyr det at bruk av påhengsmotor

er tillatt i vann større enn 2 km<sup>2</sup>. Dette kan fravikes gjennom lokale forskrifter eller særskilte tillatelser.

#### Adgang til utleie

Hytta kan leies ut i sin helhet.

#### Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av to ildsteder, plassert i stue og kjøkken.

Det er ikke krav til energimerking da hytta er under 50kvm.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 500 000,-

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

37 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

1 558 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

#### Kommunale avgifter

Ikke fastsatt. Kun eiendomsskatt.

#### Eiendomsskatt

2612,00

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

Formuesverdi foreligger ikke.

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.

#### Aksjelaget

, Orgnr:  
Forretningsfører: .

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisensr. NUF-53.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes av kommuneplanens arealdel hvor arealformålet er Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Eiendommen ligger også innenfor faresone H320 – flomfare.

Selger opplyser at det aldri har vært så høy vannstand at det er kommet vann inn i hytta, men vannstanden i Assævannet kan gå mye opp og ned.

#### Offentlige planer

Eiendommen ligger i det vernede Lilleelvvassdraget, som ble vernet gjennom Verneplan IV for vassdrag. Vernet bidrar til å bevare områdets naturkvaliteter og begrenser større tekniske inngrep i vassdraget.

#### Vei, vann og avløp

Utedo og vannpost.

#### Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 905678, tgl. 04.03.1868 - Bestemmelse om fiskerett  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Dnr. 900109, tgl. 09.08.1894 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om fiskerett

Dnr. 1442, tgl. 12.09.1949 - Skjønn  
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

#### Boplikt

Ingen boplikt.

#### Løsøre og tilbehør

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

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### Budgivning

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

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende,

dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

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

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

#### Salgsbetingelser

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

mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger,

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Kari Bomsholmen Steine.

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

Eiendommens adresse er Assæveien 182. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 447, bnr. 10 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260221.

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

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

Fastpris 80 000 inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 129 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Dronebilder 2 000,00

Tilstandsrapport 17 000,00

Utskrift av grunnbok, bestilling av tinglyste dokumenter og transkripsjon av gammel grunnbok. 1 500,00

Utlegg er summert til kr. 20 500,-. Estimert vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 149 900,-.

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

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

Ansvarlig megler er 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

### Fritidsbolig - hytte

Assæveien 182  
4848 ARENDAL  
Gnr./Bnr.: 447/10  
Arendal kommune

Rapportdato: 03.06.2026  
Befaringsdato: 03.06.2026  
Referansenummer: 15083061

### Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 41 m<sup>2</sup> (BRA-i: 41 m<sup>2</sup>)  
Frittstående redskapsbod  
Bruksareal: 9 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 50 m<sup>2</sup> (BRA-i: 41 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

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

### Utførende bygningsakkyndig:

 Tom Henning Moen  
 92626988

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, 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 befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på 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                   | 03.06.2026             |
| Referansenummer                 | 15083061               |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0221             |
| Hjemmelshaver/selger            | Kari Bomsholmen Steine |
| Bygningsakkyndig inspektør      | Tom Henning Moen       |
| Tilstede på befaringen          | Kari Bomsholmen Steine |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                    |
| Utetemperatur                   | 8 °C                   |
| Rapportdato                     | 03.06.2026             |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Type objekt      | Fritidsbolig - hytte            |
| Gate/vei adresse | Assæveien 182                   |
| Postnummer/sted  | 4848 ARENDAL                    |
| Kommune          | 4203 - Arendal                  |
| Gnr./Bnr.:       | 447/10                          |
| Tomt             | Eiet tomt: 12700 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype             | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------------------|--------|---------|-----------|
| Fritidsbolig             | 1869   |         |           |
| Frittstående redskapsbod | Ukjent |         |           |

### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig.  
Tomt består av naturtomt.

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1869. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av to ildsteder, plassert i stue og kjøkken.

### Boligen inneholder

1. etasje: Entre, bod, soverom, kjøkken og to stuer. Markterrasse ved inngangsdør.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element   | Status | Kontrollpunkt                               | Side | Sjablommessig prisanslag |
|---|--------|---|------|--------------------------|
| Kjøkken   |        | Ventilasjon                                 | 9    |                          |
| Andre rom                                       |        | Ventilasjon                                 | 9    |                          |
| Loft - innredet                                 |        | Helhetsvurdering                            | 9    | Kr 0 - 10 000            |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) |        | 1.etasje                                    | 10   | Kr 0 - 10 000            |
| Krypkjeller (innvendig inspeksjon)              |        | Helhetsvurdering                            | 10   |                          |
| Skadedyr og fuktrevende insekter                |        | Gnagere                                     | 11   | Kr 0 - 10 000            |
| Yttervegger inkl. fasader                       |        | Helhetsvurdering                            | 11   |                          |
| Vinduer og ytterdører                           |        | Helhetsvurdering                            | 12   | Kr 50 000 - 100 000      |
| Yttertak  |        | Helhetsvurdering                            | 12   | Kr 100 000 - 300 000     |
| Terrasse / platting                             |        | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 13   |                          |
| Grunnmur, fundament                             |        | Grunnmur og fundament                       | 13   |                          |
| Drenering                                       |        | Helhetsvurdering                            | 13   |                          |
| Andre byggverk - Redskapsbod                    |        | Helhetsvurdering                            | 14   | Kr 50 000 - 100 000      |

## 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

## Arealberegninger

| Fritidsbolig                              | Bruksareal (BRA)                          |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|   | Internt bruksareal (BRA - i)              | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1.etasje                                  | 41  |                               |                              | 41         | 24                              |
|   | Entre, bod, soverom, kjøkken og to stuer. |                               |                              |            | Markterrasse                    |
| SUM                                       | 41  |                               |                              | 41         | 24                              |
| <b>Total bruksareal: 41 m<sup>2</sup></b> |   |                               |                              |            |                                 |

| Frittstående redskapsbod                 | Bruksareal (BRA)             |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|  | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| Redskapsbod.                             |                              | 9                             |                              | 9          |                                 |
| SUM                                      |                              | 9                             |                              | 9          |                                 |
| <b>Total bruksareal: 9 m<sup>2</sup></b> |                              |                               |                              |            |                                 |

### Kommentar til arealmålingen

Arealet på hems/loft måles til ca 7 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.



## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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



Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon  | Kommentar   |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema  | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)  | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.         |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Situasjonsplan  | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Energiattest  | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter   | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere  | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)   | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)   | Ikke fremlagt på befaringdagen.                             |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.            |

## Rapport

### Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Steketopp med gass. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling.

|  |  |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innredning   |
|  TG 2 | Ventilasjon<br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer. |


### Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og heltre gulv. Panel og malte veggflater. Panelbord og malte flater i himling. Glatte og profilerte innerdører.

|  |   |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører  |
|  TG 2 | Ventilasjon<br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. |



### Loft - innredet

Deler av loftet er innredet, mens deler av loftet er et kaldt loft. Gulvflater belagt med heltre gulv og plater. Panelbord i himling og veggflater.

|  |   |
|--|---|
|  TG 3 | Helhetsvurdering<br>Det er valgt å vurdere boligens innredede loftsetasje (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Misfarging og råteskader observeres stedvis på gulv, vegg og himlingsflater, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Det ble likevel ikke målt høye fuktnivåer i berørte materialer i området (stikkprøveprinsippet er benyttet). Fuktinholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 12-16 vektprosent, som er under grensen for kritisk fuktinnhold (på materialer plassert i et åpent rom ligger denne grensen rundt 20 vektprosent). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men lekkasjer fra yttertaket vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av slike observasjoner er risiko for uønskede følger som sopp og skjulte råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader. Beskrivelse må ses i sammenheng med beskrivelse på yttertak.<br><br>Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. |
|  | Oppsummert<br>Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser ved utførelse av tiltak beskrevet under yttertak.<br><br>Sjablongmessig prisanslag Kr 0 - 10 000  |



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra ukjent årstall. Peisovn i stue.

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


## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems/kaldt loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.


## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

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. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

-  TG 3 1.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 40 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkable skjevheter. Det er registrert tegn på redusert stivhet, og merkbare rystelser i bjelkelaget ved hard gange. Årsak er vurdert til å være funksjonssvikt i den underliggende konstruksjonen, uten at det er kjent nøyaktig hvorfor dette har skjedd. Konsekvens er vurdert å være at utbedring av underliggende strukturelle feil eller skader (som erfaringsmessig krever omfattende tiltak) vurderes som nødvendig. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser for å kunne sette inn aktuelle tiltak/utbedringer. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

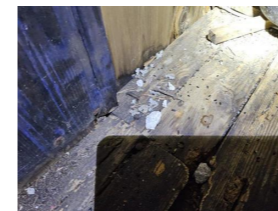
Boligen har krypkjeller. Inngang til krypkjeller via luke i grunnmur til kun deler av krypekjelleren. Grunnmur av naturstein. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  
  
Vurderingene av deler av krypkjelleren er kun gjort via luke i grunnmuren på grunn av høyde. Store deler av krypekjelleren har ikke etablert luke eller annen mulighet for innvendig inspeksjon. Denne begrensede tilkomsten gir ikke tilstrekkelig grunnlag for en fullstendig vurdering. Krypkjellere er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet risiko for fuktskader. Konsekvens er at mangelfull inspeksjonsmulighet innebærer usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte skader. Foreslått tiltak er å etablere bedre tilkomst slik at man kan foreta videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåking, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:


-  TG 3 Gnagere Det observeres spor, samt foreligger opplysninger fra huseier om observasjoner av mus. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. Det er konstatert tegn på at omfanget av gnagerproblemet er vesentlig, og erfaringsmessig blir eventuelle skader som regel først kjent når det gjøres ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner. En fagkyndig med spesialkompetanse må kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av inntrekket. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på hvilke inngrep, utskiftninger og utbedringer som vil være tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for inspeksjon av fagkyndige med spesialkompetanse. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Gnagere - Muselort


## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 2 Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  
  
Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige.
- Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.
- Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntreksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntreksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten.
- Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.


## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall).

|  |                  |   |
|--|------------------|---|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere boligens vinduer og ytterdører (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde, stedvise råteskader og andre aldersrelaterte skader. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p> <p>Det registreres følgende avvik på dobbeldør fra stue:<br/>Døren viser symptomer på slitasje, og det registreres tegn på svelling (oppfuktning) i dørbildet. Det er ikke registrert tegn på større skader, men konsekvens er usikker fremtidig funksjon, og forholdet peker på behov for tiltak.</p> |
|  | Oppsummert       | <p>Basert på alle ovennevnte forhold bør det påregnes strakstiltak, grunnet påviste tegn til skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdet har ført til følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av vinduer og utbedring av dobbeldør.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000</p>   |




## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.

|   |                  |   |
|---|------------------|---|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.</p> <p>Taktekkingen (med tilhørende beslag) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.</p> <p>Det er gjort observasjoner som tyder på pågående lekkasjer og funksjonssvikt i undertaket. Det observeres råteskader på loft. Konsekvens er at utettheter i tak og undertak gir høy risiko for følgeskader.</p> <p>Det er ikke etablert takrenner eller utvendig nedløp. Konsekvens er at forholdet kan blant annet gi økt fuktbelastning av fasaden og andre berørte deler.</p> |
|   | Oppsummert       | <p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader, lekkasjer og funksjonssvikt. Forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner som er synlige fra innsiden. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for omteking av yttertaket.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000</p>  |


## Terrasse / platting

Markterrasse ved inngangsdør på 24 m<sup>2</sup>. Rekkverkshøyde er målt til 0,84 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Delvis overbygget.

|  |   |  |
|--|---|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br>Konstruksjon og fundamenter |  |
|  TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer   | <p>Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje, elde og begynnende fuktskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskifting hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.</p>   |
|  HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger   | <p>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:</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p> |


## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i naturstein. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
|  TG 2 | Grunnmur og fundament | <p>Tegn til riss og enkelte sprekkeformasjoner observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.</p> |
|--|-----------------------|--|


## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

|  |                  |   |
|--|------------------|---|
|  TG 2 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.</p>   |
|  | Oppsummert       | <p>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 og grunnforhold. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på alderen til dreneringen er foreslått tiltak videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og nødvendige utbedringer kan iverksettes etter behov.</p> |

## Andre byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig teknet med asfaltpapp. Konstruksjonen er uisolert.

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
|  TG 3 | Helhetsvurdering | <p>Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Fasadematerialer viser tydelige tegn til elde, og det er registrert råteskader. Konsekvens er at materialet er utsatt for en pågående nedbrytning, og følgeskader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.</p> <p>Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.</p> |
|  | Oppsummert       | <p>Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes strakstiltak grunnet påviste skader og funksjonssvikt. Det er ikke kjent om forholdene har ført til følgeskader i andre konstruksjoner. En fagkyndig bør kartlegge og vurdere forholdene i sin helhet, slik at nødvendige strakstiltak og omfanget av skadene avklares. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppføring av ny redskapsbod.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag Kr 50 000 - 100 000</p>  |

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

### 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:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

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

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

### 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 ikke etablert elektrisk anlegg i boligen.

## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

### Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ikke relevant.

### 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?

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helsefare. Vurderingen baseres 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 (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):

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

### Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

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

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

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

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

### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

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

### Krypkjeller:

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

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

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

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

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

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

### Frittstående bygninger:

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

Meglerhuset & Partners,  
Arendal



## Egenerklæring

Assæveien 182, 4848 ARENDAL

28 May 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Assæveien 182 | Assæveien 182 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte du boligen?

Arvet/kjøpte den i 2004

#### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

#### Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Ca 1500

### Informasjon om selger

#### Selger

Steine, Kari Bomsholmen

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

## Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Der er ikke bad eller våtrom. Der er ikke innlagt vann

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fra taket. Kan se det i tak/vegg på hemsen

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Mus. Ikke mer enn forventet i en gammel hytte med tommervegger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Er litt usikker, men tror det var noe som er ble utbedret før jeg overtok

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Tror der var noe råte i vegg, som jeg tror er blitt utbedret før jeg overtok

**Planer og godkjenninger**

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Jeg har søkt om og bygge våningshus på den andre siden av vannet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerpakke**

---

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 63172569**

| Matrikkelenhet       |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           | HOLMENE      |
| Etableringsdato:     | 09.08.1894   |
| Skyld:               | 0,4          |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

| Arealrapport              |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Tekst                     | Areal Kommentar                 |
| Beregn areal for 447 / 10 | 12 725,8 m2 Ukjent grenseforløp |

| Eierforhold           |        |                |                        |            |                                |       |
|-----------------------|--------|----------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                        |            |                                |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                        | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 240365         | STEINE KARI BOMSHOLMEN |            | PRESTEVEIEN 375<br>4821 RYKENE | 1 / 1 |

| Eiere registrert hos Skatteetaten |        |                |                        |            |                                |       |
|-----------------------------------|--------|----------------|------------------------|------------|--------------------------------|-------|
| Rolle                             | Status | Føds.d./org.nr | Navn                   | Bruksenhet | Adresse                        | Andel |
| Eiere registrert hos Skatteetaten |        | 240365         | STEINE KARI BOMSHOLMEN |            | PRESTEVEIEN 375<br>4821 RYKENE |       |

| Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32) |      |           |         |        |       |            |                      |
|--|------|-----------|---------|--------|-------|------------|----------------------|
| Løpnr                                      | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal      | Merknader            |
| 1  | Teig | Ja        | 6483479 | 482306 |       | 6 906,1 m2 | Hjelpelinje vannkant |
| 2  | Teig | Nei       | 6483653 | 482366 |       | 2 578,9 m2 | Hjelpelinje vannkant |
| 3  | Teig | Nei       | 6483321 | 482291 |       | 1 147,1 m2 | Hjelpelinje vannkant |
| 4  | Teig | Nei       | 6483183 | 482240 |       | 938,4 m2   | Hjelpelinje vannkant |
| 5  | Teig | Nei       | 6483375 | 482330 |       | 405,8 m2   | Hjelpelinje vannkant |
| 6  | Teig | Nei       | 6483365 | 482286 |       | 314,3 m2   | Hjelpelinje vannkant |
| 7  | Teig | Nei       | 6483341 | 482263 |       | 284,8 m2   | Hjelpelinje vannkant |
| 8  | Teig | Nei       | 6483300 | 482306 |       | 58,1 m2    | Hjelpelinje vannkant |
| 9  | Teig | Nei       | 6483326 | 482184 |       | 50,8 m2    | Hjelpelinje vannkant |
| 10   | Teig | Nei       | 6483229 | 482183 |       | 41,5 m2    | Hjelpelinje vannkant |

05.06.2026 09:58

Side 2 av 25

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                     |    |                |     |
|---|--------------------------------------|---------------------|----|----------------|-----|
| Byggningsnr:                                      | 166 954 193                          | Bebygd areal:       | 0  | Ant. boliger:  | 0   |
| Løpnr:  |                                      | Bruksareal bolig:   | 0  | Ant. etasjer:  | 1   |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 41 | Vannforsyning: |     |
|   | Nord: 6483477 Øst: 482306            | Bruksareal totalt:  | 41 | Avløp:         |     |
| Bygningstypen:                                    | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)       | Bruttoareal bolig:  | 0  | Har heis:      | Nei |
| Næringsgruppe:                                    | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal annet:  | 0  |                |     |
| Bygningsstatus:                                   | Tatt i bruk                          | Bruttoareal totalt: | 0  |                |     |
| Energikilder:                                     |                                      |                     |    |                |     |
| Oppvarming:                                       |                                      |                     |    |                |     |

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H01     | 0                | 0         | 41        | 41         | 0         | 0         | 0          |

| Bruksenheter        |                   |                 |            |          |                |     |    |                |
|---------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| Adresse             | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| 48885 Assæveien 182 | H0101             | Fritidsbolig    | 41         | 0        | Kjøkken        | 0   | 0  | 447/10         |

|                 |                                      |                     |   |                |     |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------|---|----------------|-----|
| Byggningsnr:    | 300 824 207                          | Bebygd areal:       | 0 | Ant. boliger:  | 0   |
| Løpnr:          |                                      | Bruksareal bolig:   | 0 | Ant. etasjer:  | 1   |
| Repr.punkt:     | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:   | 8 | Vannforsyning: |     |
|                 | Nord: 6483485 Øst: 482319            | Bruksareal totalt:  | 8 | Avløp:         |     |
| Bygningstypen:  | Garasjeuth.anneks til fritidb        | Bruttoareal bolig:  | 0 | Har heis:      | Nei |
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal annet:  | 0 |                |     |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk                          | Bruttoareal totalt: | 0 |                |     |
| Energikilder:   |                                      |                     |   |                |     |
| Oppvarming:     |                                      |                     |   |                |     |

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
| H01     | 0                | 0         | 8         | 8          | 0         | 0         | 0          |

| Bruksenheter |                   |                       |            |          |                |     |    |                |
|--------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|              |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 447/10         |

05.06.2026 09:58

Side 4 av 25

**Matrikkelrapport** MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet**

**For matrikkelenhet:**

Kommune: **4203 - ARENDAL**      Utskriftsdato/klokkeslett: 05.06.2026 kl. 09:58

Gårdsnummer: **447**      Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Bruksnummer: **10**

05.06.2026 09:58

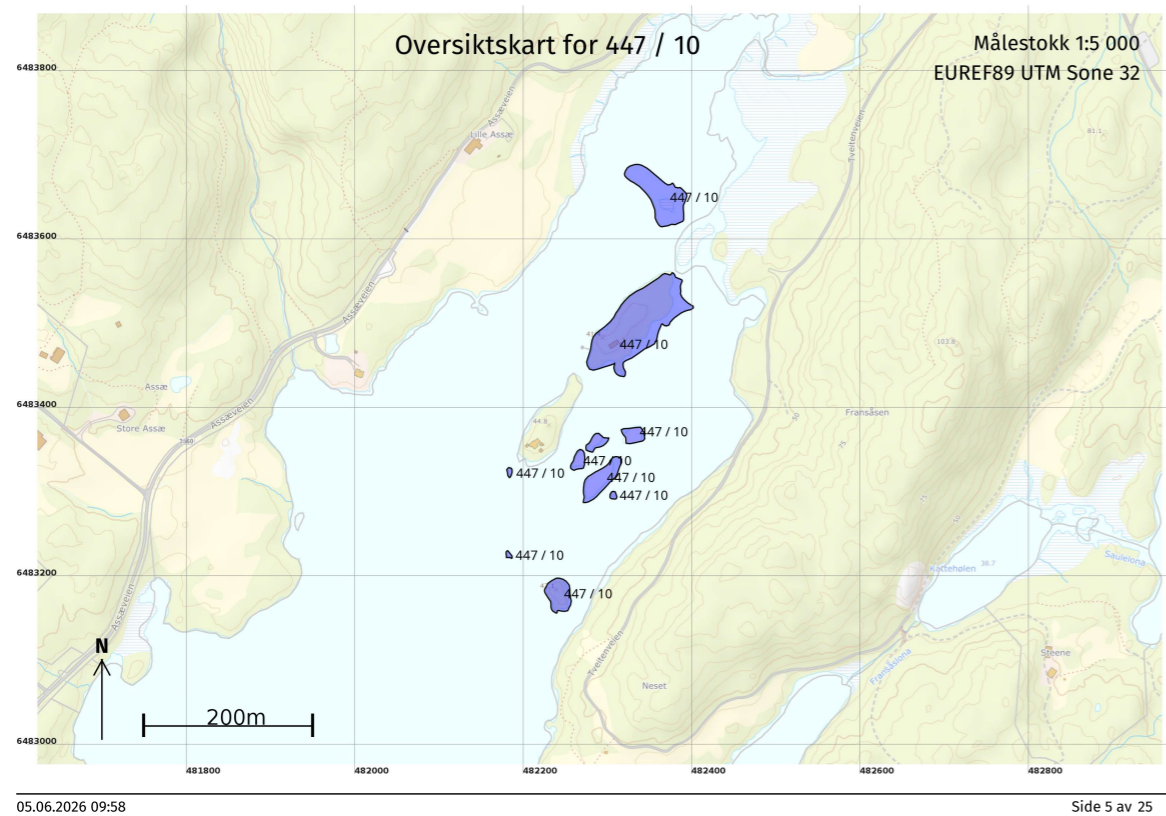
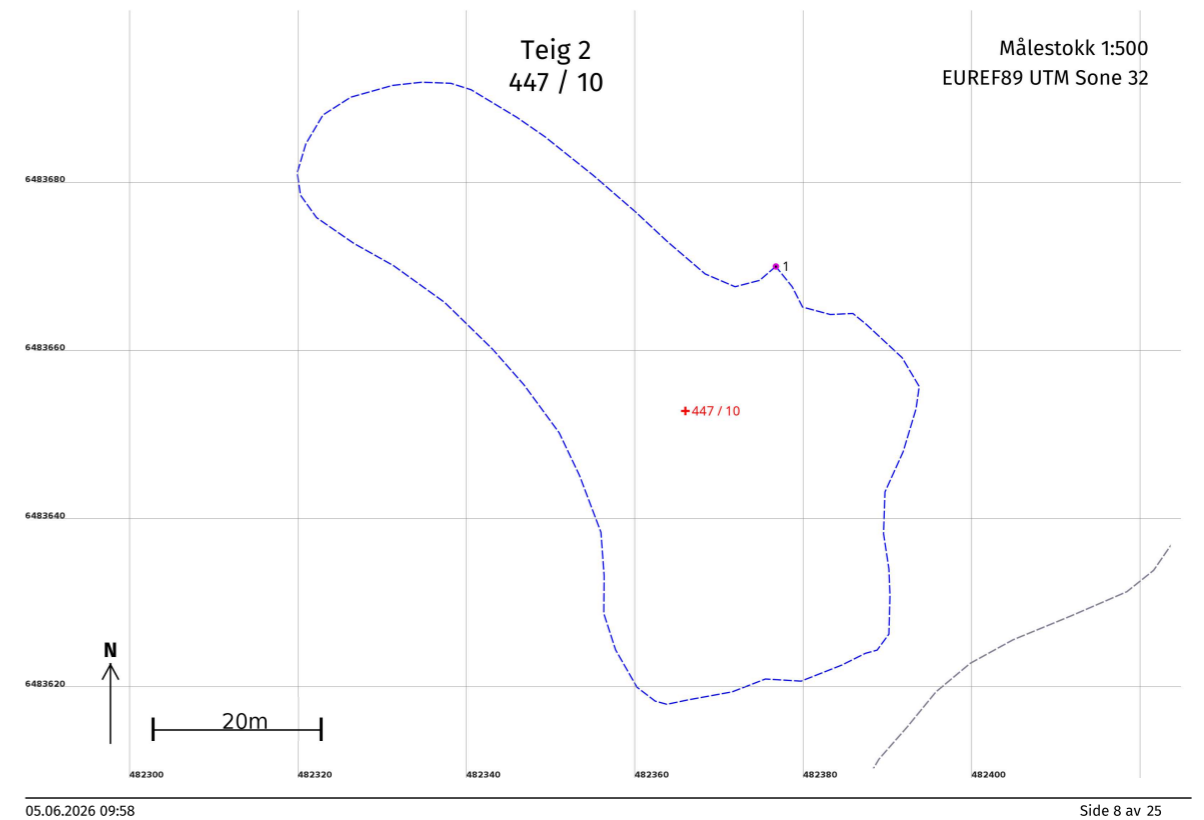
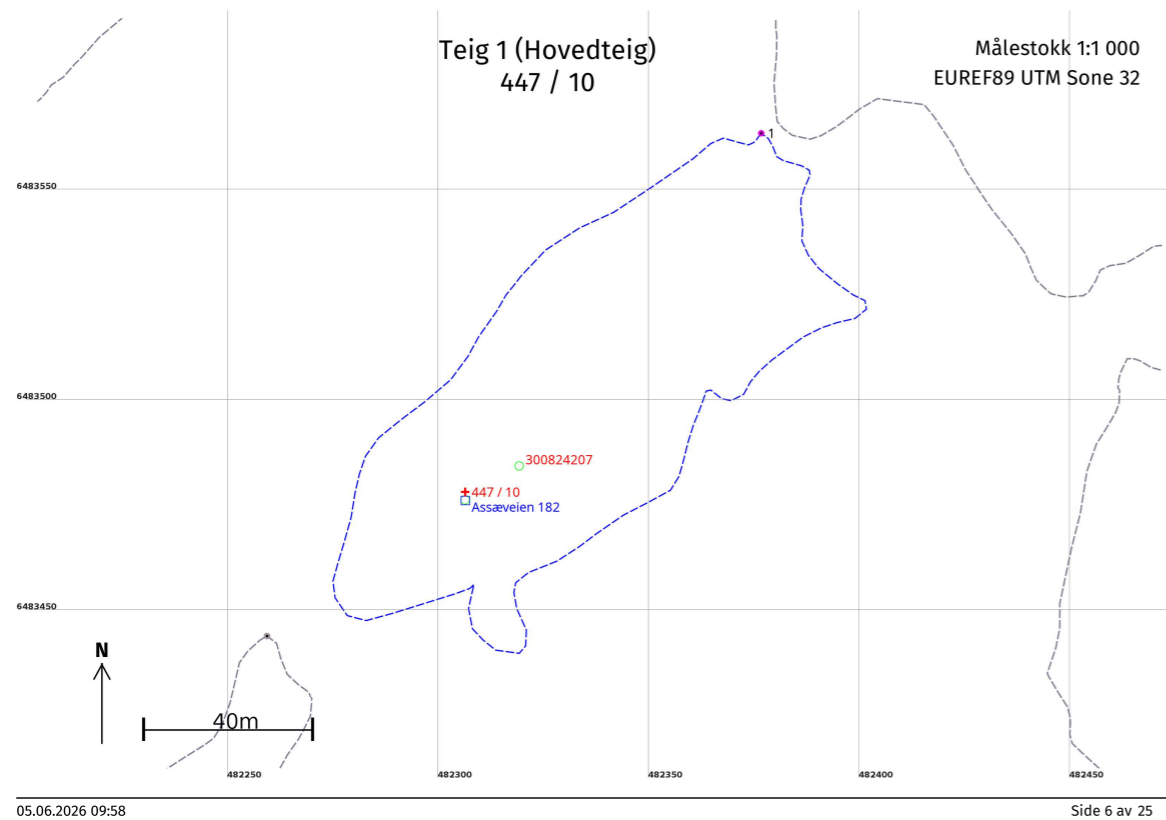
Side 1 av 25

| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                         |                  |                         |             |                    |
|--|-------------------------|------------------|-------------------------|-------------|--------------------|
| Forretning                                     | Forretningsdokumentdato | Status           | Tinglysing              | Endret dato | Matrikkelføring    |
| Forretningstype                                | Kommunal saksreferanse  |                  |                         |             | Signatur           |
| Årsak til feilretting                          | Nettadresse (URL)       |                  |                         |             | Dato               |
|  | Annen referanse         |                  |                         |             |                    |
| Omnummerering v/kommuneendring                 | 01.01.2020              | Tinglyst         |                         | 01.01.2020  | smatmynd           |
| Omnummerering                                  |                         | Omnummerert til: | 4203 - 447/10           |             |                    |
|  |                         | Omnummerert fra: | 0906 - 447/10           |             |                    |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling          | 25.01.2010              | Tinglyst         |                         | 04.02.2010  | 0906mel 25.01.2010 |
| Kart- og delingsforretning                     | 09/6094                 | Rolle            | Matrikkelenhet          | Arealdring  |                    |
|  |                         | Avgiver          | 0906 - 447/10           | -3 568,7    |                    |
|  | bs 04/2064              | Mottaker         | 0906 - 447/13           | 3 568,7     |                    |
|  |                         | Berørt           | 0906 - Mnr vann mangler | 0           |                    |
| Omnummerering v/kommuneendring                 | 07.01.1992              |                  |                         |             | smatmynd           |
| Omnummerering                                  |                         | Omnummerert til: | 0906 - 447/10           |             |                    |
|  |                         | Omnummerert fra: | 0920 - 47/10            |             |                    |
|  | Var 920 - 47/10/0/0     |                  |                         |             |                    |
| Skylddeling                                    | 09.08.1894              |                  |                         |             |                    |
| Skylddeling                                    |                         | Rolle            | Matrikkelenhet          | Arealdring  |                    |
|  |                         | Avgiver          | 0920 - 47/5             | 0           |                    |
|  |                         | Mottaker         | 0920 - 47/10            | 0           |                    |

| Adresser    |             |             |                     |           |                             |              |
|-------------|-------------|-------------|---------------------|-----------|-----------------------------|--------------|
| Adressetype | Adressenavn | Adressekode | Adressenr           | Koordinat | Krets                       | Atkomstpunkt |
| Vegadresse  | Assæveien   | 48885       | 182                 |           | Grunnkrets: 4306 Omholt     | Nei          |
|             |             |             | EUREF89 UTM Sone 32 |           | Stemmekrets: 3 Myra/Bråstad |              |
|             |             |             | 6483477             | 482306    | Kirkesokn: 05070601 Øyestad |              |
|             |             |             |                     |           | Postnr.område: 4848 ARENDAL |              |
|             |             |             |                     |           | Tettsted:                   |              |

05.06.2026 09:58

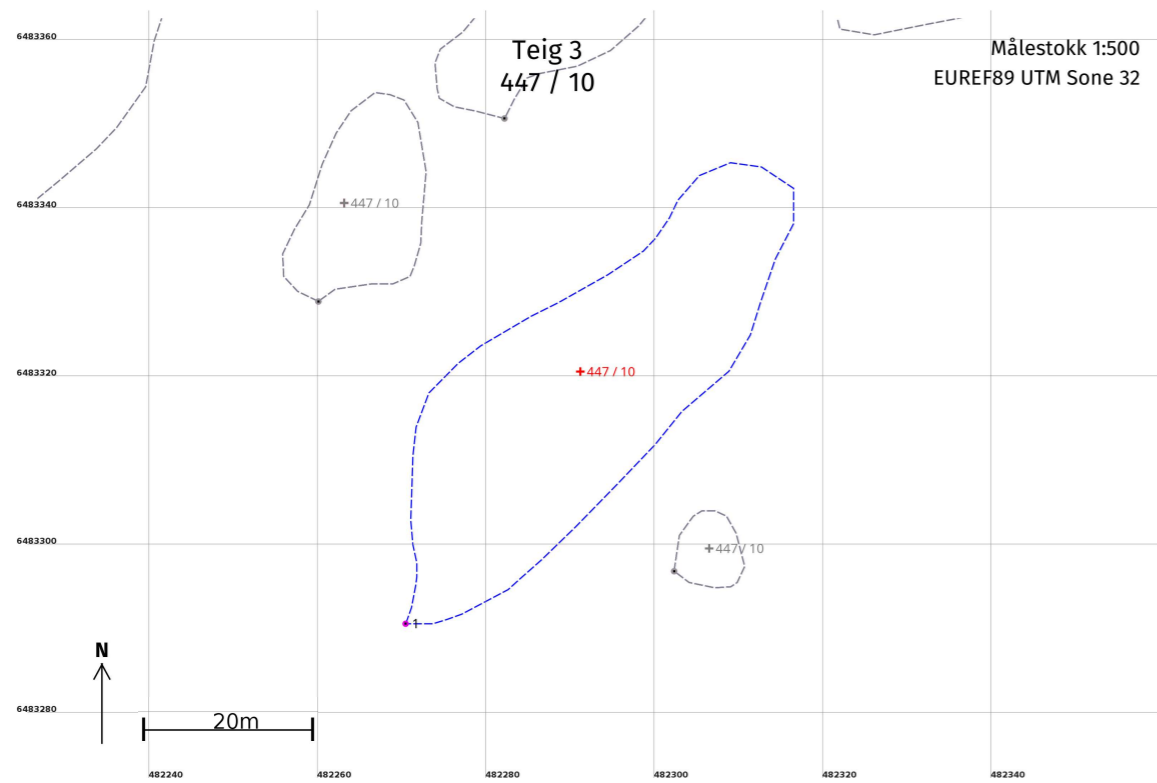
Side 3 av 25



| Areal og koordinater      |            |                                      |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Areal: 6 906,1            |            | Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant   |                                    |                                    |   |                       |        |
| Representasjonspunkt:     |            | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 |                                    | Nord: 6483479                      |   | Øst: 482306           |        |
| Grensepunkt / Grenselinje |            |                                      |                                    | Ytre avgrensing                    |   |                       |        |
| Løpenr                    | Nord       | Øst                                  | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483564,14 | 482376,64                            | 410,00                             | Geometrisk hjelpelinje vannkant    | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 7 av 25



05.06.2026 09:58

Side 10 av 25

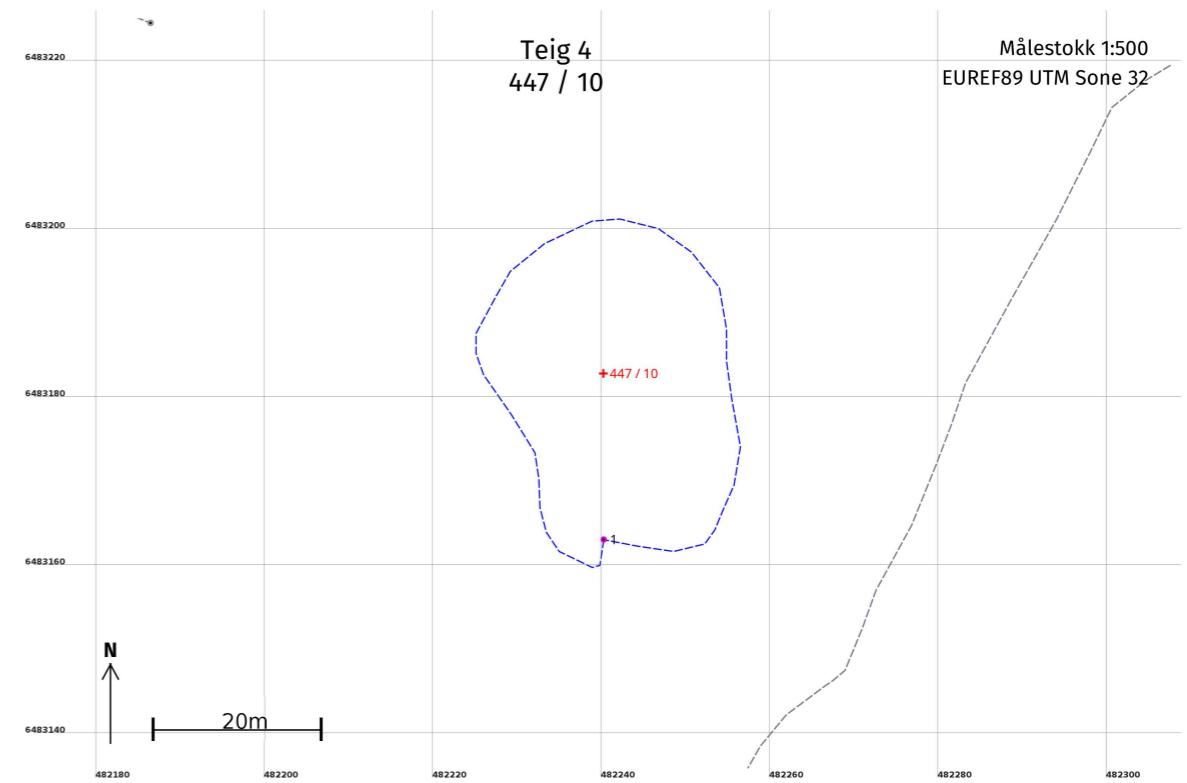
**Areal og koordinater**

Areal: 2 578,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483653 Øst: 482366

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483670,40 | 482376,69       | 234,56                             | Geometrisk hjelpelinje vannkant    | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 9 av 25



05.06.2026 09:58

Side 12 av 25

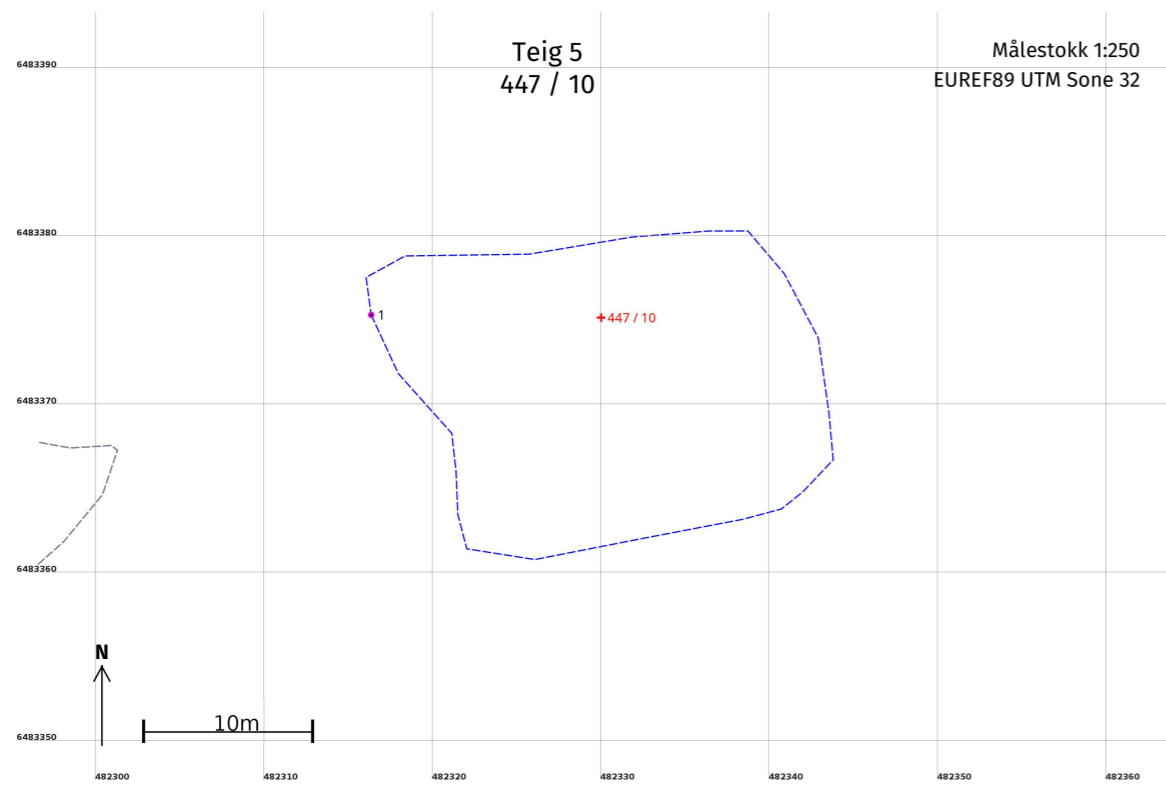
**Areal og koordinater**

Areal: 1 147,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483321 Øst: 482291

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483290,97 | 482270,47       | 155,65                             | Geometrisk hjelpelinje vannkant    | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 11 av 25



05.06.2026 09:58

Side 14 av 25

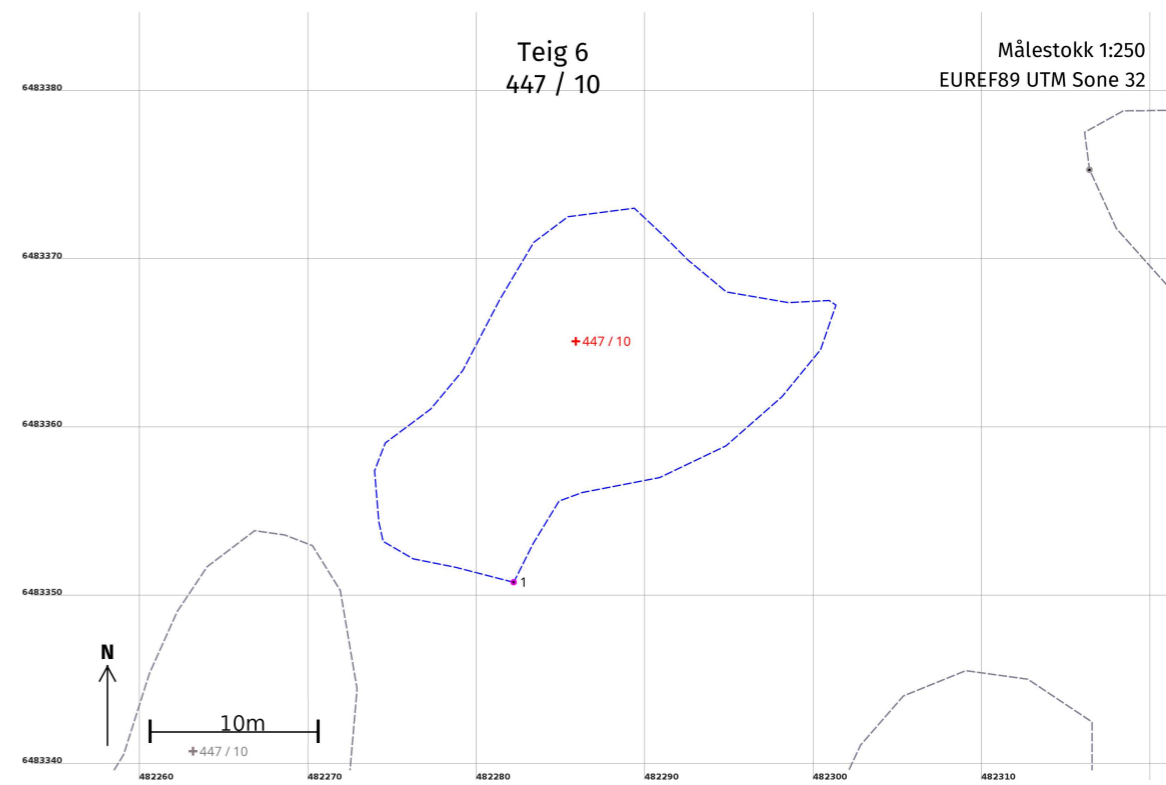
**Areal og koordinater**

Areal: 938,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483183 Øst: 482240

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483163,43 | 482240,26       | 118,73                             | Hjelpelinje vannkant               | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 13 av 25



05.06.2026 09:58

Side 16 av 25

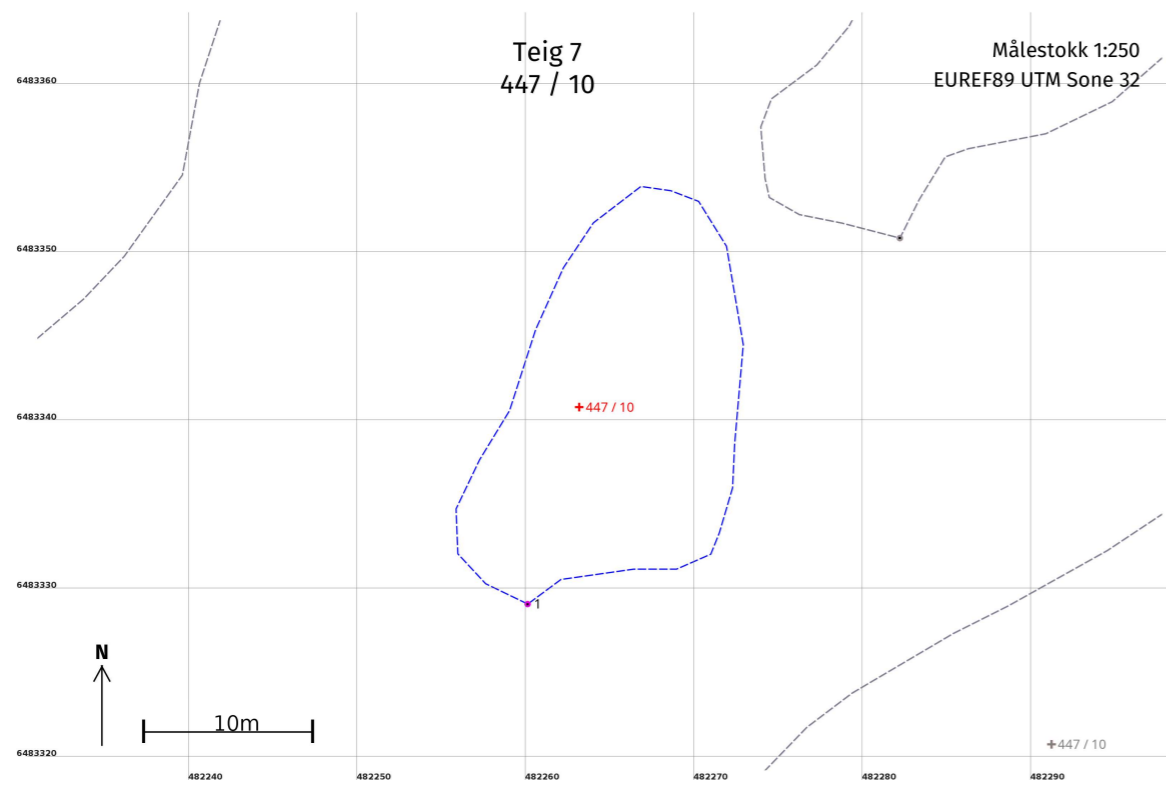
**Areal og koordinater**

Areal: 405,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483375 Øst: 482330

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483375,50 | 482316,36       | 79,08                              | Hjelpelinje vannkant               | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 15 av 25



05.06.2026 09:58

Side 18 av 25

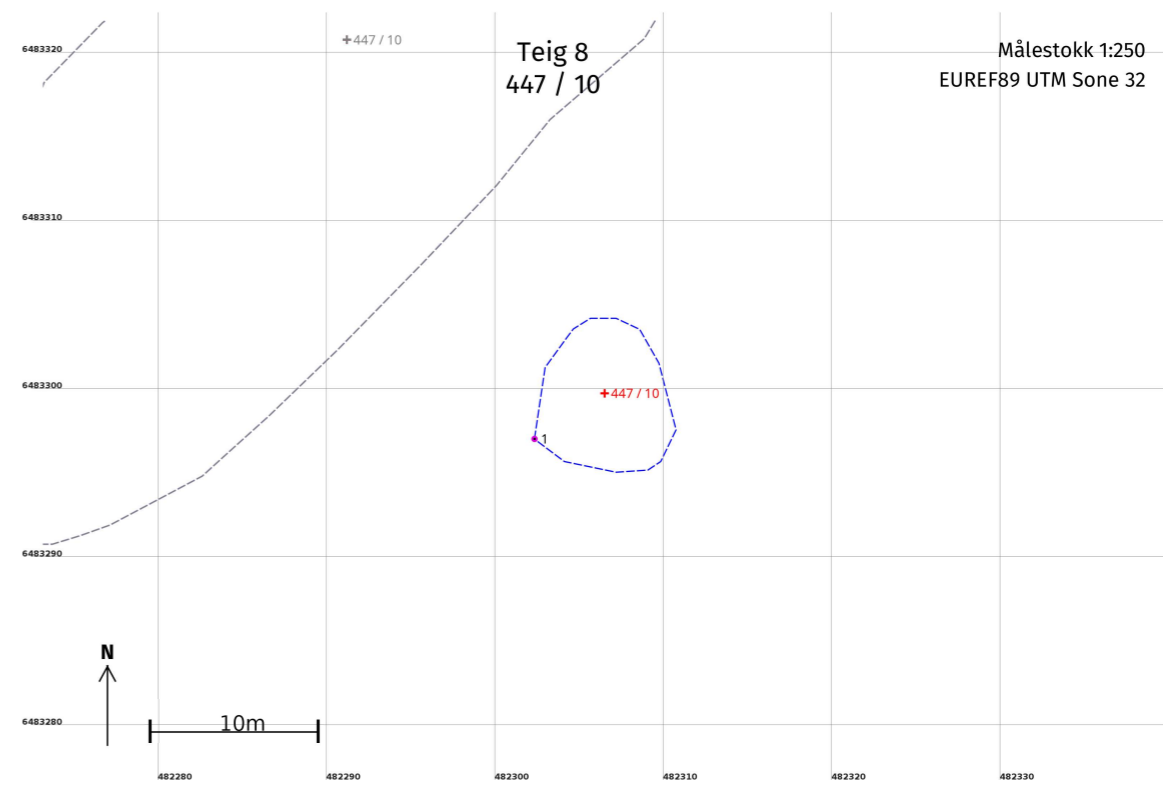
**Areal og koordinater**

Areal: 314,3 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483365 Øst: 482286

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |  |  |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|--|--|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon             | Målemetode   | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483351,00 | 482282,20       | 76,60                              | Geometrisk hjelpепunkt<br>Hjelpelinje vannkant | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:<br>Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 17 av 25



05.06.2026 09:58

Side 20 av 25

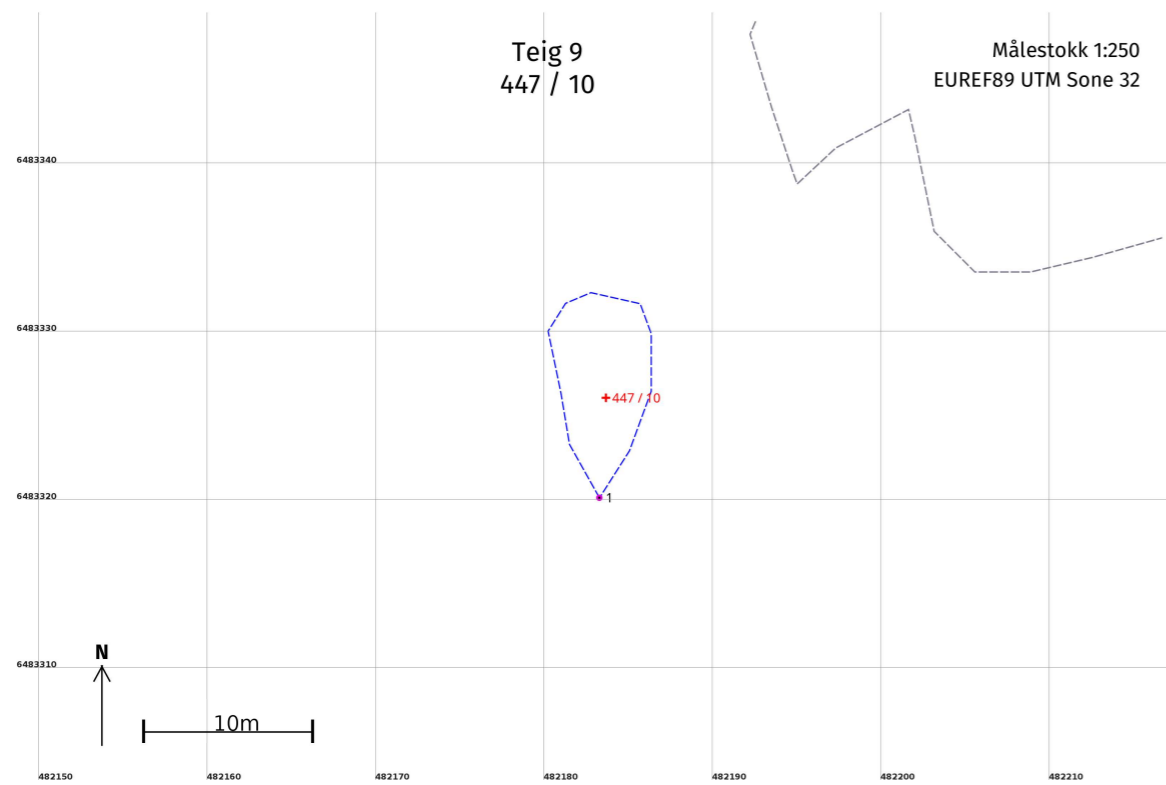
**Areal og koordinater**

Areal: 284,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483341 Øst: 482263

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |  |  |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|--|--|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon             | Målemetode   | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483329,26 | 482260,12       | 67,24                              | Geometrisk hjelpепunkt<br>Hjelpelinje vannkant | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:<br>Papirkopi | 200                   | 200    |

05.06.2026 09:58

Side 19 av 25



05.06.2026 09:58

Side 22 av 25

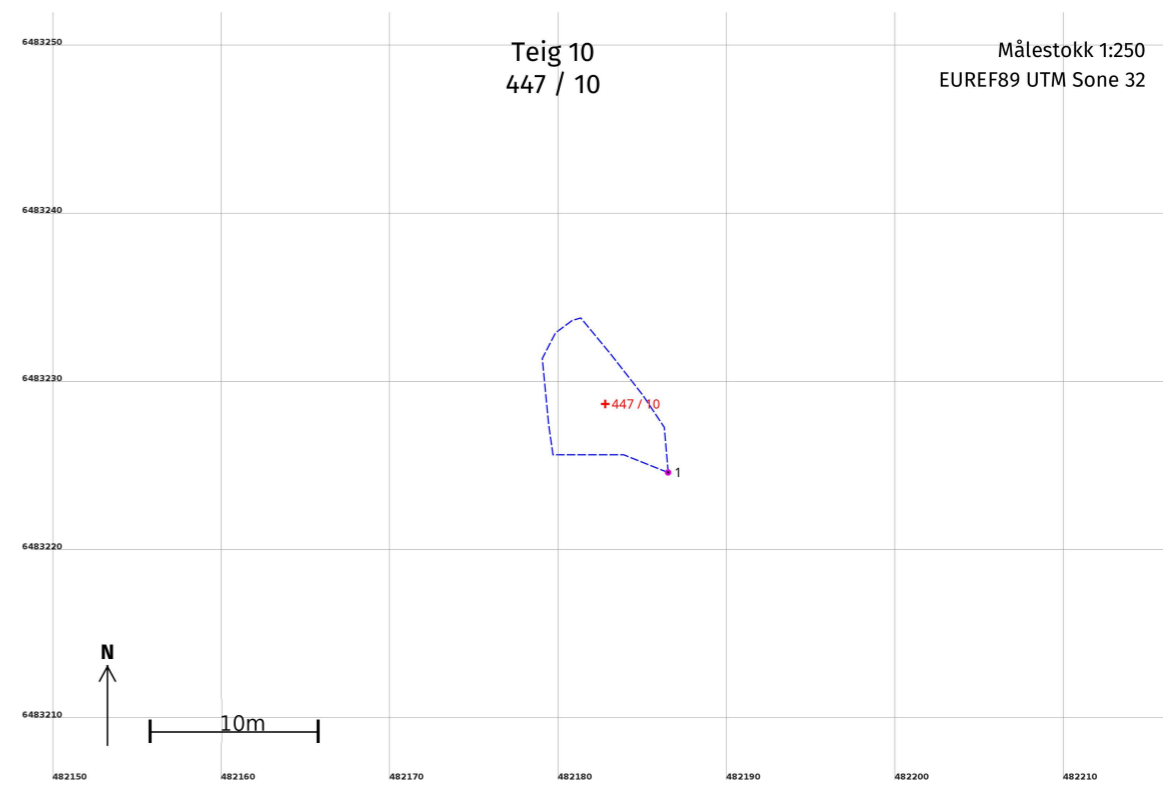
#### Areal og koordinater

Areal: 58,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483300 Øst: 482306

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483297,21 | 482302,33       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 200                   |        |
|                           |            |                 | 28,05                              | Hjelpelinje vannkant               | Papirkopi                                   | 200                   |        |

05.06.2026 09:58

Side 21 av 25



05.06.2026 09:58

Side 24 av 25

#### Areal og koordinater

Areal: 50,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483326 Øst: 482184

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                    |   |                       |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                  | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
| 1                         | 6483320,31 | 482183,26       |                                    | Geometrisk hjelpепunkt             | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: | 200                   |        |
|                           |            |                 | 29,45                              | Hjelpelinje vannkant               | Papirkopi                                   | 200                   |        |

05.06.2026 09:58

Side 23 av 25

**Areal og koordinater**

Areal: 41,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6483229 Øst: 482183

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode                          | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------|
| 1      | 6483224,81 | 482186,50 | 27,14                                 | Hjelpelinje vannkant                  | Geometrisk hjelpепunkt<br>Papirkopi | 200                      | 200    |



**ARENDAL KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

|          |                             |       |    |       |  |             |                   |
|----------|-----------------------------|-------|----|-------|--|-------------|-------------------|
| Gnr.:    | 447                         | Bnr.: | 10 | Fnr.: |  | Seksj. nr.: |                   |
| Adresse: | Assæveien 183, 4848 Arendal |       |    |       |  | Dato:       | 01.06.2026<br>lgu |

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

**Formål:**

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)  
 Kp faresone 320; flomfare

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

**Reguleringsplan: Uregulert**

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

**Merknader:**

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

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

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

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

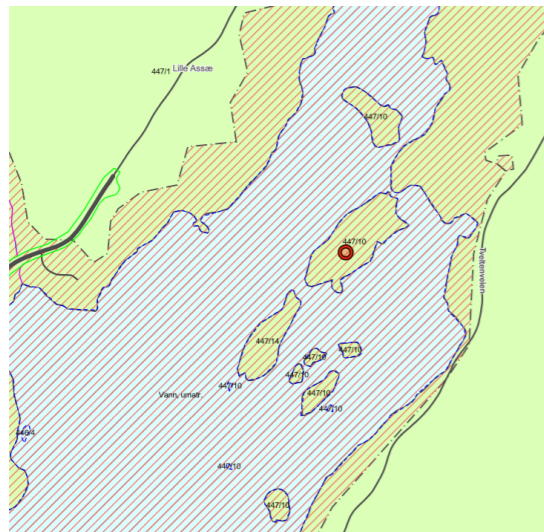
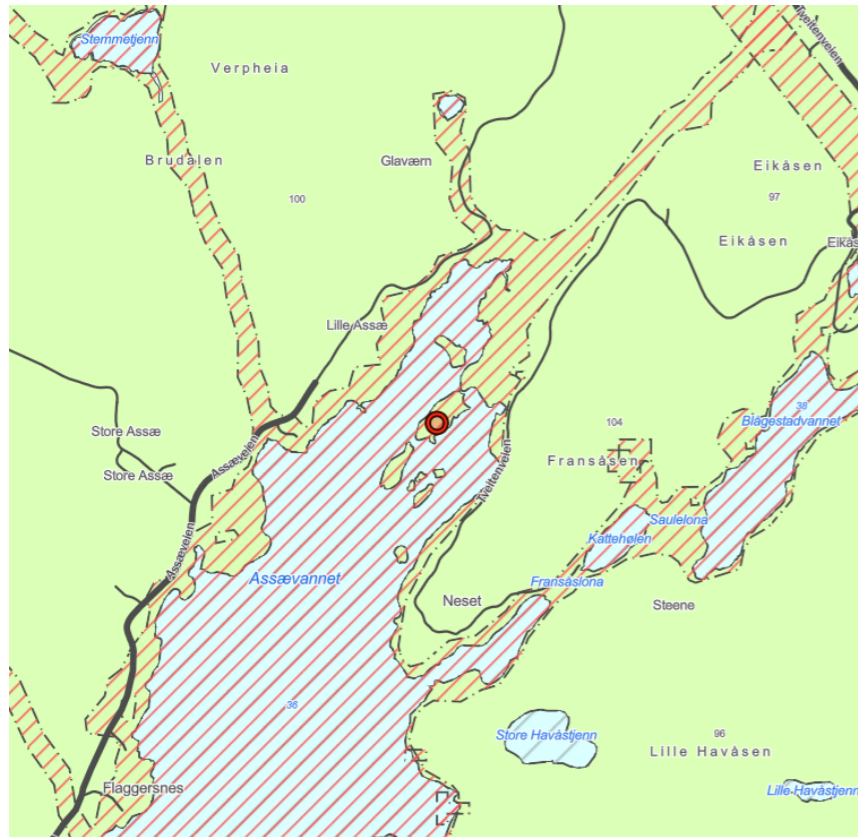


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅ/PUA



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

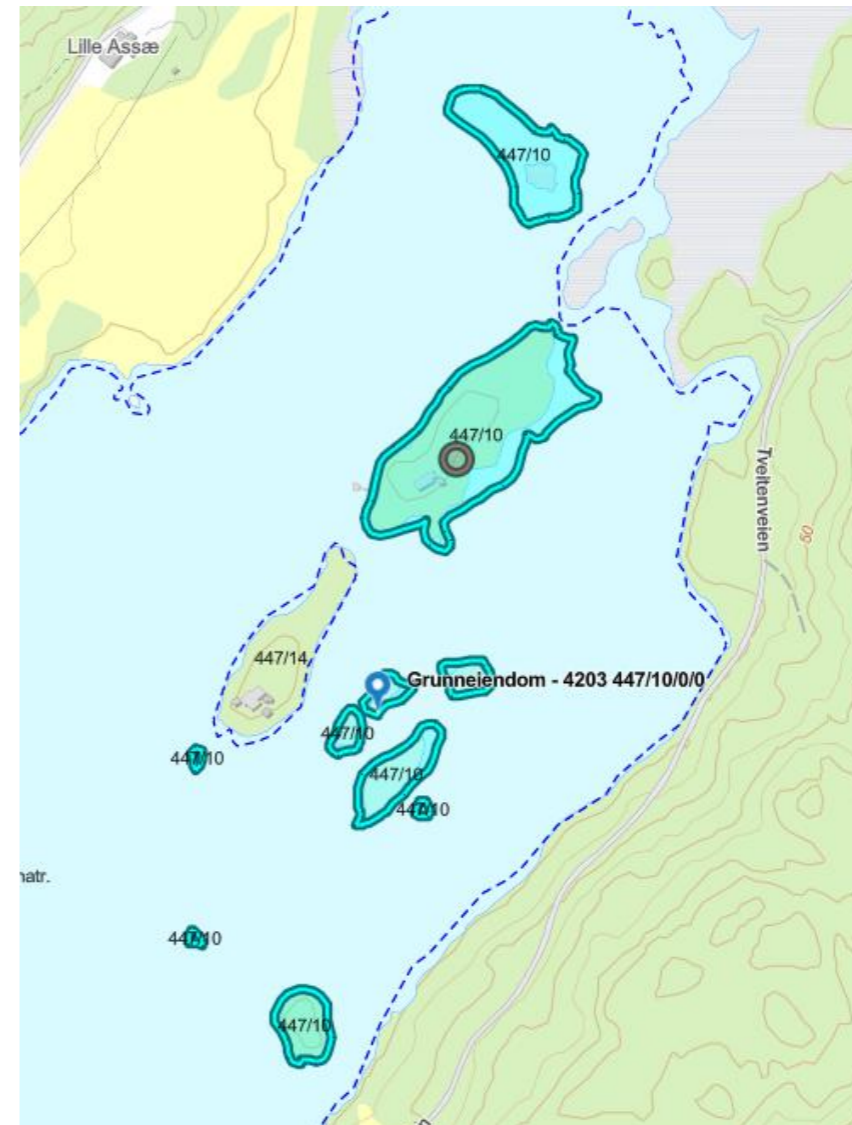


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

12. september 1949.

Dagbok nr. 144219 407  
Nedenes Sorenskriverembede

A13

R E T T S B O K

for

NEDENES HERRERETT

S K J Ø N N

År 1949, den 5. april ble rett holdt hos Nils Nordbø,  
Librua, Øyestad.

Rettens formann: Domr. Ole Johansen, i h.t. alm.bem.

Skjønsmenn: 1) Olaf Eivindstad, 2) Ragnvald Bøytestad,  
3) Terje Solheim, 4) Olaf Danielsen, som alle har avgitt for-  
sikring før.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr. 7/1949 B.

Skjønnsrekvirent: Aasulv Eikaas, Austre Moland, på vegne av de  
interesserte grunneiere.

Prosessfullmektig: O.r.sakfører Eivind Feragen.

Saken gjelder: Skjønn i.h.t. vassdragslovens § 31 nr.5, til  
fordeling av utgiftene ved ekspropriasjonsskjønnet og planens gjen-  
nomføring angående senkningen av Assevann, Rossevatn m.fl. tjern  
i Øyestad og Austre Moland.

Til stede: Oshlv Gundersen Nautenes, Terje Aarli, Ole O. Granlien,  
Anna Stiansen v/Jens Stiansen, Nils Nordbø på egne og Talette  
Iarsens vegne, Olve Svenkesen, Sigvald Arnesen, Ole Sørensen  
Rossedalen, Omund Mikalsen, Jens Gundersen, Knut Bjormyr,  
Andreas Olsen, Inge Aanonsen v/Ingebret Aanonseh, Aasulv Eikås,  
o.r.sakfører Feragen og landbruksingeniør Vik.

Rettens formann gjorde skjønsmennene oppmerksom på at de er  
utelukket fra å gjøre tjeneste, dersom de er i noe tilfelle som er  
nevnt i § 106 eller § 107 i domstolloven. Han oppfordret skjønns-  
mennen og partene til å si fra om dette var tilfellet. Han opp-  
fordret også skjønsmennen til å si om det for deres vedkommende

forelå slike omstendigheter som er nevnt i § 108 i domstolloven

Skjønsmennene erklærte seg habile og det fremkom ingen inn-  
sigelse mot rettens sammensetning.

O.r.sakfører Feragen hadde ordet og redegjorde for saken.

Landbruksingeniør Vik hadde ordet. Han redegjorde for  
planene for arbeidet med senkningen.

De tilstedeværende fikk deretter anledning til å uttale seg  
og stille spørsmål.

O.r.sakfører Feragen la fram gjennomslag av den skrivelse  
han på senkningskomiteens vegne hadde tilstillet samtlige grunn-  
eiere som antas å ha nytte av senkningsplanens gjennomføring  
og som ikke på forhånd skriftlig hadde bundet seg til å delta.  
Skrivelsen var datert 29. oktober 1948. Ingen av de tilskrevne  
hadde benyttet seg av adgangen til å fri seg for tilskudds-  
plikt.

Under henvisning til vassdragslovens § 31 ba han kjennelse  
avsagt for at de grunneiere som ikke på forhånd har gitt  
santtykke, og som retten finner oppnår fordel for sin eiendom,  
blir kjent tilskuddspliktige.

Man nedla slik påstand:

Ved siden av de grunneiere som på forhånd har gitt skrift-  
lig tilsagn herom, kjennes:

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Andreas Olsen, Lille-Assev | som eier av gnr. 47 bnr. 1-5 og 10 |
| Jens Gundersen,            | " " " " 46 " 1-2-17                |
| Knut Bjormyr               | " " " " 46 " 4-5                   |
| Olve Svenkesen             | " " " " 46 " 3-11-6                |
| Ole Sørensen               | " " " " 10 " 11                    |
| Terje Aarli                | " " " " 10 " 4                     |

Trygve Espeland som eier av gnr. 43 bnr. 1  
 Samtlige av Øyestad, og  
 Lars Eigestø av Austre Moland " " " " 33 " 2-3  
 tilskuddspliktige til planens gjennomførelse og vedlikehold.

Han ba skjønnet fremmet.

Han spurte dessuten om skjønnet var villig til å gi en uttalelse om tømmerfløtningen mellom Blågestadvannet og Assevann, etter rettens mening, ville bli vanskeliggjort ved at senkningsplanene ble gjennomført.

Retten bega seg deretter på befarings, ledsaget av o.r. sakfører Feragen og landbruksingeniør Vik. De interesserte grunneiere møtte opp ved hver sin eiendom og fikk anledning til å uttale seg.

Retten hevet.

Ole Johansen

dfm.

Befaringen fortsatte den 6.april på samme måte som den 5.april.

O.r.sakfører Feragen og landbruksingeniør Vik var til stede.

Retten hevet.

Ole Johansen

dfm.

År 1949 den 8.april ble rett igjen satt på Sorenskriverkontoret i Arendal.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble det avsagt slikt enstemmig

#### S k j ø n n:

Ved inøstekommenhet fra rettighetshavernes side va bunnloken i Assestammen satt opp således at vannstanden var sunket så meget at rettens medlemmer kunne se og befare den jord som vil bli innvunnet. Da det dessuten forelå nøyaktige oppmålinger med høyde-

angivelser og oppgaver over innvundne arealer, fant skjønnsretten å kunne avgi takst over hvor stor andel de forskjellige grunneiere måtte få å betale av omkostninger ved erstatnings-skjønnet og ved planens vedlikehold og gjennomførelse. Andelen på hver enkelt blir å fastsette prosentvis, da det ennå ikke foreligger oppgaver over alle omkostningene.

O.r.sakfører Feragen har ønsket rettens uttalelser om kanalen mellom Blågestadvannet og Assevann. Etter rettens mening vil tømmerdriften mellom disse to vann ikke bli vanskeliggjort ved senkningsplanens gjennomførelse. Senkningsplanens gjennomførelse vil snarere være en fordel for fløtningen.

Under befaringen hersket det uenighet mellom Andreas Olsen Lilleassev og Aasulv Eikaas om utstrekningen av sistnevntes eiendom mot vannet. Skjønnsretten er av den oppfatning at denne uenighet ikke får noen betydning for nærværende skjønn, da retten bare har tatt med den jord som ligger over vannet ved den nærværende vannstand, og som det var enighet om tilhørte Eikaas.

Grunneierne rundt Naalandsvannet benektet under befaringen at de oppnådde noen fordel ved senkningsplanens gjennomførelse, fordi stikkrennen under veien mellom Naalandstjernet og Blågestadvannet var for grunn. Retten er imidlertid av den oppfatning at disse grunneiere oppnår en fordel ved senkningen, og de må derfor være med på å bære omkostningene. Disse grunneiere har også for de flestes vedkommende skriftlig sluttet seg til andragendet om senkningens gjennomførelse. Imidlertid mener retten at de ikke vil få den fulle nytte av senkningen. Det må derfor en reduksjon til for arealene rundt Naalandstjernet i forhold til de øvrige arealer. Dette er det tatt hensyn til ved skjønnet.

Det ble avsagt sådan

K j e n n e l s e:

O.r.sakfører Feragen har anmodet om at de grunneiere som ikke på forhånd har gitt skriftlig samtykke og som etter rettens mening vil oppnå en fordel ved senkningen, blir kjent tilskudds- pliktige for såvidt angår planens gjennomførelse og vedlikehold.

Retten mener at de grunneiere som er nevnt i påstanden vil oppnå en fordel. Da ingen har benyttet seg av adgangen til å fri seg for tilskuddsplikten, vil påstanden bli tatt til følge, jfr. vassdragslovens § 31.

S l u t n i n g:

Andraas Olsen Lille-Assev som eier av gnr.47 bnr. 1 - 5 - 10

Knut Bjaamyr " " " " 46 " 4 - 5

Jens Gundersen " " " " 46 " 1-2-17

Olve Svenkesen " " " " 46 " 3-11-16

Ole Sørensen Rossedalen " " " " 10 " 11

Terje Aarli " " " " 10 " 4

Trygve Espeland " " " " 43 " 1

Samtlige av Øyestad, og

Lars Eigestø, " " " " 33 " 2-3

av Austre Moland, kjennes tilskuddspliktige til planens gjennomførelse og vedlikehold.

- 0 -

Det ble så besluttet en slik fordeling:

Helene Nilsen Rosenholdt, gnr. 43, bnr. 10 - 1,5 %

Osuld Gundersen Nautenes " 43 " 16 - 6,6 %

Trygve Espeland " 43 " 1 - 1,5 %

Anna Anonsen Sandklev " 43 " 18 - 0,1 %

Tallette Larsen & Nils Nordbø " 10 " 82

og " 10 " 21-22

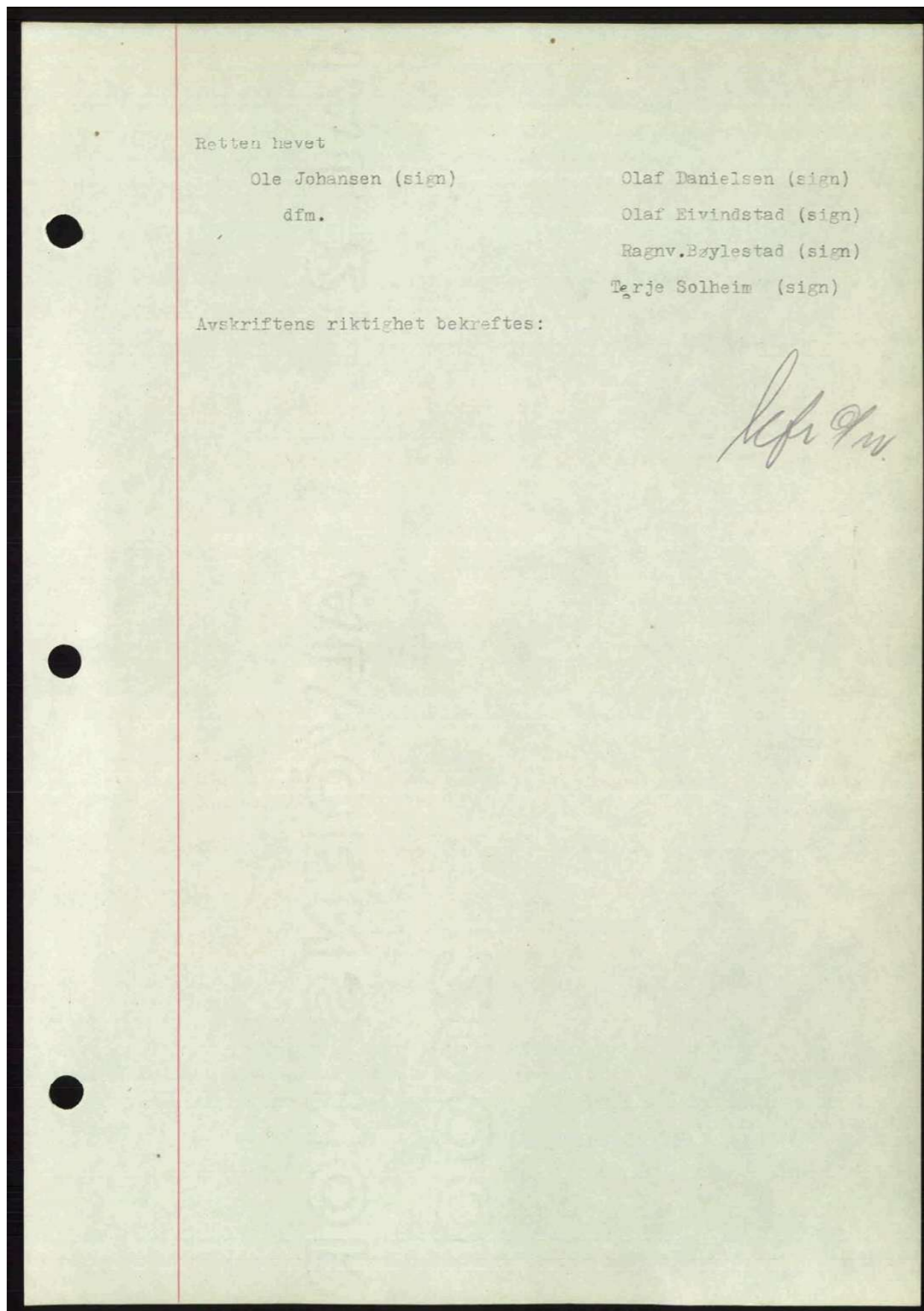
33-51 - 9,4 %

|                            |      |              |          |
|----------------------------|------|--------------|----------|
| Ole Ommundsen Granlien     | gnr. | 10 bnr. 6    | - 5,5%   |
| Sigvald Arnesen Egeli      | "    | 10 " 50      | - 4,7 %  |
| Alma og Gundine Aanonsen   | "    | 10 " 28      | - 3,6 %  |
| Terje Aarli                | "    | 10 " 4       | - 0,6 %  |
| Ole Sørensen Rossedalen    | "    | 10 " 11      | - 1,2 %  |
| Jens Gundersen             | "    | 46 " 1-2-17  | - 4,0%   |
| Olve Svenkesen             | "    | 46 " 3-11-16 | - 0,3%   |
| Knut Bjaamyr               | "    | 46 " 4-5     | - 3,4 %  |
| Andreas Olsen              | "    | 47 " 1-5-10  | - 9,2 %  |
| Ingebret Aanonsen Stene    | "    | 43 " 23      | - 2,1 %  |
| Ommund Mikalsen Slåttelien | "    | 10 " 42      | - 0,5 %  |
| Gunhild Omholt Ristangen   | "    | 10 " 66      | - 0,4 %  |
| Samtlige av Øyestad og     |      |              |          |
| Tarald Knutsen Odden       | "    | 41 bnr. 4-7  | - 3,0 %  |
| Nils Ausland               | "    | 41 " 1       | - 5,6 %  |
| John Myren Leirhullet      | "    | 41 " 6       | - 0,9 %  |
| Sofie K. Øya               | "    | 33 " 6       | - 3,5 %  |
| Jens Olsen Blaagestad      | "    | 41 " 3-9     | - 5,1 %  |
| Lars Eigestø               | "    | 33 " 2-3     | - 4,0 %  |
| Aasulv Eikås               | "    | 42 " 1       |          |
|                            |      | 33 " 4       | - 19,3 % |
| Ole Olsen Heggeland        | "    | 32 " 3       | - 1,7 %  |
| Th. Vaaland                | "    | 32 " 5       | - 2,3 %  |
| av Austre Moland           |      |              |          |

Tilsammen 100 %

-0-

Skjønnnet ble lest opp for åpne dører. Ingen var tilstede.



**PANTEBOK FOR NEDENES SORENSKRIVERI,  
NR. 5A – FOL. 275A-275B NR. 16**

**AVSKRIFT AV SKYLDSETNINGSFORRETNING  
AVHOLDT 20. FEBRUAR 1868  
TINGLYST 4. MARS 1868**

(Fol. 275a) «Skyldsætningsforretning. Aar 1868, Februar 20, blev, efter ... (noe usikkert på grunn av flekk i protokollen; min merknad) Forlangende Skyldsætningsforretning afholdt af undertegnede, dertil Opnævnte, Lagrettesmænd, over den Anpart, som Edvard Sverdrup har forbeholdt sig af Bruget 7 7/9 Skind eller 2 Daler 3 Ort 21 Skilling, Matr Løbe N<sup>o</sup> 695A, Gaarden Lille Assæv Matr N<sup>o</sup> 211 i Øiestad Sogn, ved Salget af det Øvrige deraf til Stian Aanonsen (fol. 275b) og som nu tilhører dennes Enke Ingeborg Olsdatter.

Hvad E. Sverdrup har forbeholdt sig bestaar i Gaardens Anpart i lille Assæv Sauge med alle dens Stemme, Vandfald og alle dertil hørende Rettigheder, hvoriblandt Stemmen for Lindaaskjen samt videre Ret til de Veie over det afhændede til Vandet eller andetsteds hen, som Sverdrup eller Eftermænd matte tiltrænge, fornøden tomt til Oplag og Opstabling af Tømmer, eller til Opførelse af andre Brug og Indretninger, saasom og til Opførelse af Vaaninhshus ved Saugen, om Sverdrup eller Eftermænd maatte ønske det, Alt uden Betaling eller Godtgjørelse, og videre er undtaget frasolte Holmer i Vandet, endten de ligge langtfra eller nær Landet. Til sin Eiendom Matr. Løbe N<sup>o</sup> 652 A og E i Gaarden Asdal har Sverdrup for bestandig forbeholdt sig Ret til uden Hinder af Salget og uden Erstatning, - at kunne stemme 5, fem, Fod høiere, end laveste Vandstand i Braastadfos, og til at kunne sænke Assevvandet og Blaagestadvandet indtil 6, sex, Fod eftersom han og Eftermænd derom kunne akkordere med Besidderne af de øvrige vedkommende Grundeieendomme. – Videre er Parterne enige om, at Stian Aanonsens Enke, og Eftermænd skulle kunne fiske i Vandet, saalangt Grændselinien strækker sig, men hvad de have kjøbt gaar kun til Vandet eller Strandbredden, saadan som den nu er. – Om de Rettigheder, forskjellige Pladse have paa det Afhændede, er Kjøberen underrettet. –

Hvad E. Sverdrup saaledes har forbeholdt sig ansaaes at udgjøre 9/70 Parten af Hovedbruget og skyldsættes under Matr: LøbeN<sup>o</sup> 695E, for 1 Skind, eller 1 Ort 18 Skilling, hvorefter Stian Aanonsens Enke beholder igjen under Matr: LøbeN<sup>o</sup> 695A en Rest af 6 7/9 Skind eller 2 Daler 2 Ort 3 Skilling. –

Hermed er intet Fællesskab stiftet i Skov eller Jord, som ikke har existeret før. –

Oplæst og modtaget.

Til Vitterlighed.

Ole Olsen Assæv. Jens Knudsen Tveden.

Elias Evensen. Torjus Olsen.

Ingeborg Olsdatter lille Assæv.

E. Sverdrup. P. A. Johnsen Johannes N. Løddesøl

Iens Olsen Nakevjen.

Christen H. Trommestad.

Nedenæs Fogderi.

Til Skyldsætning over den Anpart af Løbe N<sup>o</sup> 695A i Gaarden lille Assæv, Edvard Sverdrup har forbeholdt sig ved Salget til Stian Aanonsen af Resten, - bedes opnævnt: Peder A. Johnsen Bjørnum. Johannes Nilsen Løddesøl. Iens Olsen Nakevjen og Christen Hanssen Trommestad. Gebyret bedes debiteret mig. Aas, 17<sup>de</sup> Februar 1868 J C Lobes.

Opnævnelser

Til at forrette som Lagrettesmænd ved forestaaende Skyldsætningsforretning opnevnes herved: Peder A. Johnsen Bjørnum. Johannes Nilssen Løddesøl. Iens Olsen Nakevjen. Christen Hanssen Trommestad.

Gebyret 48 – firti otte Skilling – debiteres Lensmand Lobes.  
Nedenæs Fogderi den 23. Februar 1868.

Iens Marcussen».

<https://media.digitalarkivet.no/view/18041/277>

**PANTEBOK FOR NEDENES SORENSKRIVERI,  
NR. 12 – FOL. 388B-389A NR. 33**

**AVSKRIFT AV SKYLDSETNINGSFORRETNING  
AVHOLDT 4. AUGUST 1894  
TINGLYST 9. AUGUST 1894**

(Fol. 388b) «Thinglyst Skyldsætning. Aar 1894 den 4<sup>de</sup> August afholdtes af (fol. 389a)os opnævnte, undertegnede Skjønsmænd en Skyldsætningsforretning paa Gaarden Assæ lille for at skyldsætte den Del af Gaards No 47, Brugs No 5 (Ln<sup>o</sup> 695E) af Skyld Mark 1,20 lille Assæ i Øiestad Sogn, som er solgt til Kjøbmand Chr. Fogh ifølge Skjøde af 31 Mai 1894. Opnævnelser vedligger. – Eierne mødte ikke personlig, men lod begjære Skyldsætningen afholde. – Den ifølge nævnte Skjøde, der var fremsendt, solgte Del bestaar af Holmer og Skjær i Assævandet, af Fiskeret og diverse andre Rettigheder, hvilket Alt er nærmere beskrevet i Skjødet, hvortil henvises. – Det Solgte, der bliver at benævne «Holmerne», befandtes at udgjøre 1/3 Part af Hovedbruget og vil saaledes erholde en Skyld af 40 Øre, hvorefter den gjenværende Del af Eiendommen faar en Skyld af 80 Øre. – Intet Fællesskab er stiftet i Jord eller Skov. – Hvert af de nye Brug have en for Fredning og Benyttelse saa hensigtsmæssig Form, som de stedlige Forholde tillade, og have de hver for sig saa stor Salgsværdi i almindelig Handel, at de giver fyldestgjørende Sikkerhed for Matrikulskat og andre offentlige Afgifter med Tillæg af Inddrivelsesomkostninger. – Afhjemling bestemtes til 9<sup>de</sup> August 1894. – Mikal Olsen Løddesøl. Ole Taraldsen Haugaasdalen. Ole T. Omholt. Nils N. Husland. – ».

<https://media.digitalarkivet.no/view/18050/390>

Min merknad: Som du ser, er det henvist til skjøtet når det gjelder hva og hvilke rettigheter som medfølger i salget. Jeg har derfor tatt med et utdrag fra dette skjøtet:

«... a Alle de i Assævandet liggende Holmer og Skjær, enten de ligger langt fra eller nær Landet, med de paa samme værende Bygninger med Indredninger og Tilhørigheder samt de til samme hørende Herligheder af ethvert Slags, hvoriblandt Vandstrækningen saalangt Sverdrup eiede samme; - b Al min og Mands eiende Fiskeret i Assævand og Blaagestadvand samt i Bækkene «Tveitselven» eller «Lille Elv» og Assæbækken» mellem store og lille Assæ tilligemed Ret til uhindret at anbringe Fiskeredskaber og Fiskeindretninger, hvor det maatte ønskes, og saavidt Sverdrup dertil havde Adgang, - hvilke dog ikke skal være til Hinder for det beholdne gamle Sagbrug; - og c Ret til Benyttelse af min og Mands Ret til Veie over Assægaarden (siste ledd av ordet noe utydelig i margen; min merknad) til Vandet eller andetsteds hen, som Kjøber og Eftermænd maatte tiltrænge. ...».

<https://media.digitalarkivet.no/view/18050/388>

Ordre: 92230

Eiendom: 4203-447/10/0  
Assæveien 182  
4848 Arendal



## K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL\_KOMMUNE, 05.06.2026 10:01:

### **Levert til kunde**

Hei. Det finnes ikke ferdigattest på denne eiendommen. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen

Ordre: 92230

Eiendom: 4203-447/10/0  
Assæveien 182  
4848 Arendal



## K42030004 Bygningstegninger

ARENDAL\_KOMMUNE, 05.06.2026 10:01:

### **Levert til kunde**

Hei. Det finnes ikke tegninger på denne eiendommen. Hilsen Innbyggertorget v/ Ellen

## Assæveien 182

### Offentlig transport

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik          | 51 min 🚗          |
| 🚉 Bråstad stasjon<br>Linje R50  | 5 min 🚗<br>5.4 km |
| 🚉 Blakstad stasjon<br>Linje R50 | 7 min 🚗<br>6.2 km |
| 🚉 Libru<br>Linje 105, 175       | 2 min 🚗<br>2.1 km |
| 🚉 Rosenholt<br>Linje 105, 175   | 2 min 🚗<br>2.2 km |

### Avstand til byer

|              |              |
|--------------|--------------|
| Arendal      | 14 min 🚗     |
| Kristiansand | 51 min 🚗     |
| Oslo         | 2 t 58 min 🚗 |

### Ladepunkt for el-bil

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 🚗 Extra Stoa      | 7 min 🚗 |
| 🚗 Arendal, Norway | 7 min 🚗 |

### Vintersport

#### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 465 m
- 108 km preparert løype innenfor 15 km



#### Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrek i anlegget: 1



### Aktiviteter

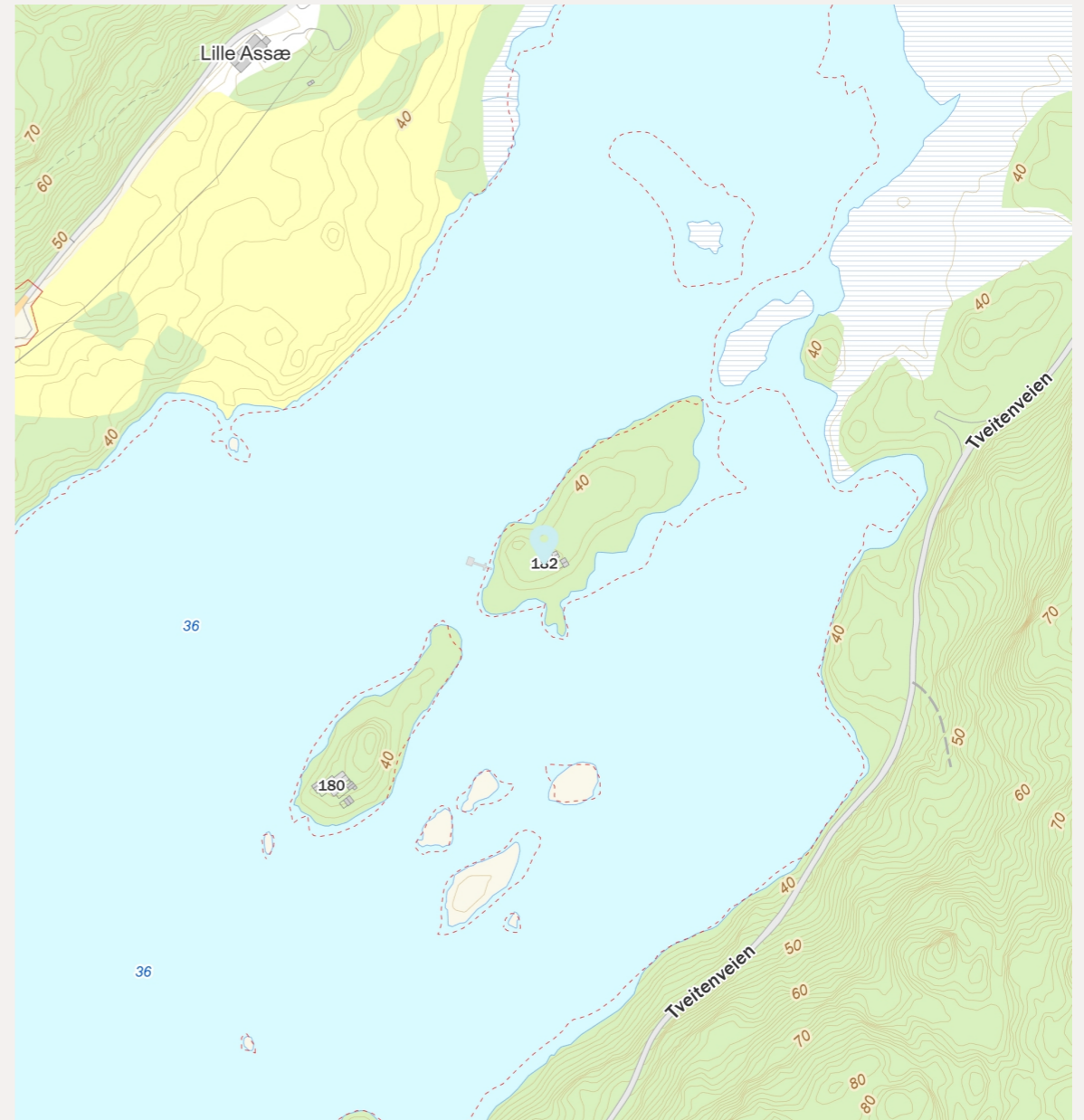
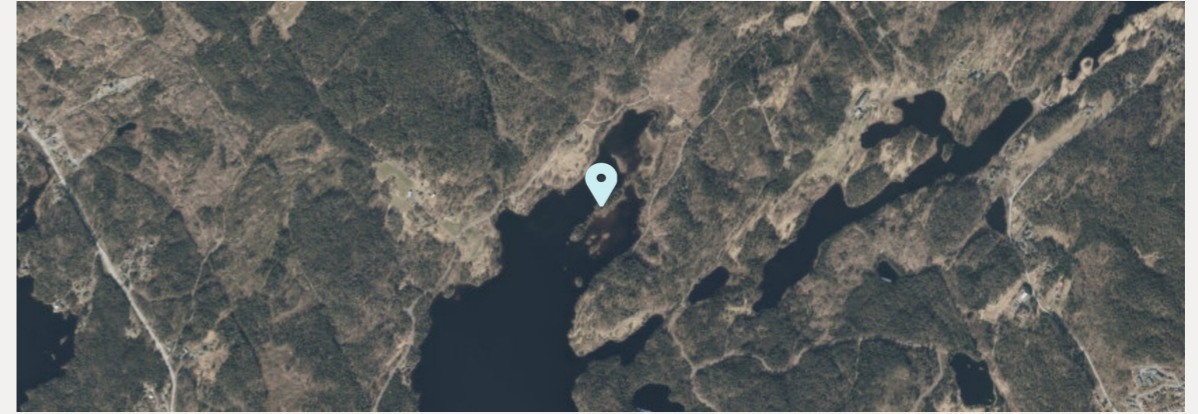
|                        |          |
|------------------------|----------|
| Kunstisbanen i Arendal | 7 min 🚗  |
| Kino 1 Arendal         | 15 min 🚗 |
| Stall Nedenes          | 12 min 🚗 |
| Arendal Bowling        | 15 min 🚗 |
| Agder dykkersenter     | 15 min 🚗 |

### Sport

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| 🏀 Bråstad nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 4 min 🚗<br>4 km   |
| 🏀 Blakstadheia<br>Ballspill           | 6 min 🚗<br>5.3 km |
| 🏊 Family Sports Club Arendal          | 7 min 🚗           |
| 🏊 NEXT Froland                        | 8 min 🚗           |

### Dagligvare

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Kiwi Stoa Øst<br>PostNord     | 6 min 🚗<br>5.3 km |
| Kiwi Blakstadheia<br>PostNord | 6 min 🚗<br>5.2 km |



## Assæveien 182

### Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| ✈ Kristiansand Kjevik           | 51 min          |
| 🚆 Bråstad stasjon<br>Linje R50  | 5 min<br>5.4 km |
| 🚆 Blakstad stasjon<br>Linje R50 | 7 min<br>6.2 km |
| 🚆 Libru<br>Linje 105, 175       | 2 min<br>2.1 km |
| 🚆 Rosenholt<br>Linje 105, 175   | 2 min<br>2.2 km |

### Avstand til byer

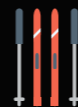
|              |            |
|--------------|------------|
| Arendal      | 14 min     |
| Kristiansand | 51 min     |
| Oslo         | 2 t 58 min |

### Ladepunkt for el-bil

|                   |       |
|-------------------|-------|
| 🚗 Extra Stoa      | 7 min |
| 🚗 Arendal, Norway | 7 min |

### Vintersport

Langrenn  
• Avstand til nærmeste løype: 465 m  
• 108 km preparert løype innenfor 15 km



### Aktiviteter

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Kunstisbanen i Arendal        | 7 min  |
| Kino 1 Arendal                | 15 min |
| Stall Nedenes                 | 12 min |
| Arendal Bowling               | 15 min |
| Agder dykkersenter            | 15 min |
| Arendal og Grimstad rideklubb | 17 min |
| Stølsviga badeplass           | 18 min |
| Stall GP, Fevik               | 19 min |

### Sport

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| 🏀 Bråstad nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 4 min<br>4 km   |
| 🏀 Blakstadheia<br>Ballspill           | 6 min<br>5.3 km |
| 🏊 Family Sports Club Arendal          | 7 min           |
| 🏊 NEXT Froland                        | 8 min           |

### Dagligvare

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Kiwi Stoa Øst<br>PostNord     | 6 min<br>5.3 km |
| Kiwi Blakstadheia<br>PostNord | 6 min<br>5.2 km |



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

# Tilhengere av &MEGLERHUSET PARTNERS

## har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 budgiver 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:** 40260221

**Adresse:** Assæveien 182, 4848 ARENDAL

**Betegnelse:** GNR 447, BNR 10 i Arendal kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold    Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STED/DATO/KL: ..... UNDSKRIFT: .....

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

