# Revesandveien 248

MEGLERHUSET & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Revesandveien 248

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

36

Beliggenhet

---

38

Plantegning

---

42

Eiendommen

---

54

Tekniske dokumenter

---

Velkommen til

# Revesandveien 248

En innholdsrik eiendom med attraktiv beliggenhet på Revesand, Tromøy vest. Et rolig og naturskjønt område med kort vei til sjøen og flotte rekreasjonsmuligheter. Her bor du i idylliske omgivelser med nærhet til populære badeplasser, turstier og et aktivt friluftsliv, samtidig som Arendal sentrum ligger kun en kjøretur unna.

Boligen har en praktisk planløsning med lyse oppholdsrom, to bad og gode uteområder som innbyr til rekreasjon og sosiale sammenkomster. Eiendommen passer godt for både familier og andre som ønsker en bolig med flotte omgivelser og nærhet til både sjø, natur og nødvendige servicetilbud.

Det er skole, barnehage og kollektivtransport i umiddelbar nærhet. Området byr på et rolig, trygt og trivelig bomiljø.

## Revesandveien 248

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 890 000 |
| Omkostninger | 173 600 |
| Totalpris | 7 063 600 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 230,0 m² |
| BRA-I | 230,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 344 m² |
| Byggeår | 1980 |



# Kontakt vår megler



**Marius Engelskjønn**

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

# Innhold

Underetasje: Gang, to boder, vaskerom og stue.
1.etasje: Vindfang, gang, bad, to soverom, spisestue, kjøkken, stue og bod.
Loftsetasje: Stue, kott, bad og soverom.

BRA 230,0 m²

---

BRA-I 230,0 m²

---







Velkommen til Revesandveien 248! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.










Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde av boligen og nærliggende område.







Dobbel garasje.



Flott utsikt utover Galtesund.





Hyggelig skjermet uteplass med gode solforhold.



Lunt og hyggelig uteområde med flott utsikt.



Skifer belagt uteområde med trapp, peis og beplantning.





Koselig delvis overbygget uteplass med flott utsikt.





Sjøbod med god oppbevaringsplass samt strøm med egen strømmåler.







Båtplass tilhørende eiendommen.




Velkommen inn - entré med flere møbleringsmulighter.



Stor og flott spisestue med god plass til spisebord og øvrig møblement.







Flott sjø utsikt.



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







Lyst og fin kjøkken med god skap- og benke plass og integrerte hvitevarer.



Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og utgang til uteområdet.



Flott sjø utsikt.







Lys og romslig stue med gode møbleringsmulighter og flott utsikt.





God plass til sofagruppe og øvrige møbler.







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







Sjø utsikt fra soverommet.



Soverom 2.





Bad med vegghengt servant innredning og speil, dusj og toalett.





Koselig og lys kjellerstue.





Bad med toalett, dusj og servant innredning.




Bod her innredet som kontor.




Vaskerom med opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og utslagsvask i gulvstående innredning.



# Egne notater Revesandveien 248



# Beliggenhet

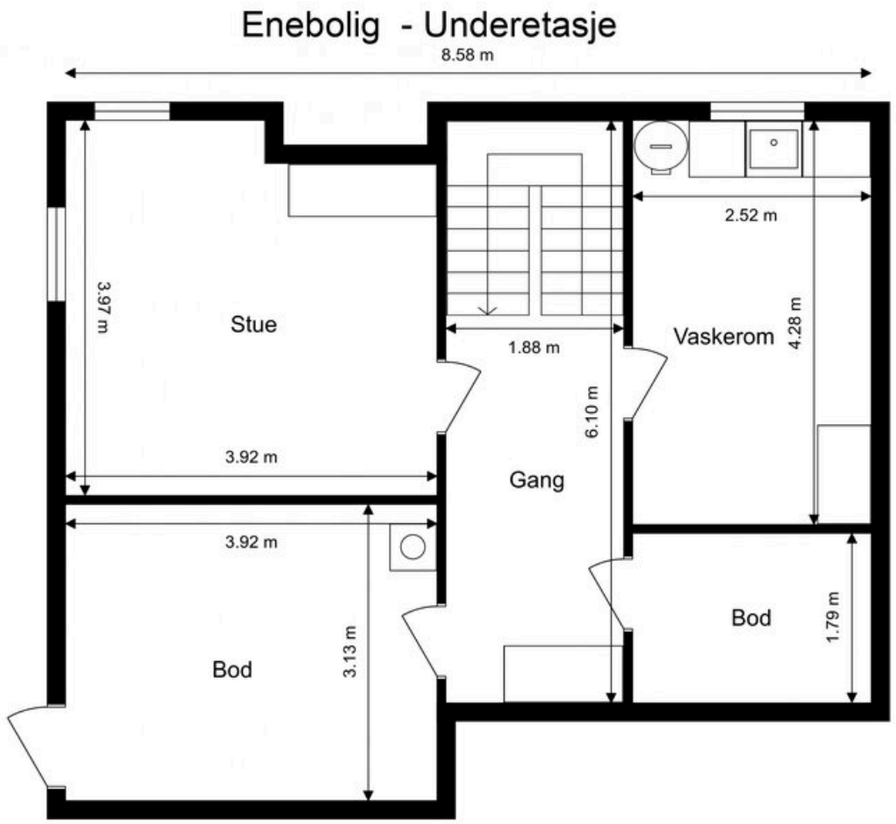
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Revesand på Tromøy, i et naturskjønt og populært område med kort vei til sjøen. Området er kjent for flotte rekreasjonsmuligheter med fine turstier, badeplasser og et rikt friluftsliv, noe som gjør beliggenheten ideell for både barnefamilier og de som ønsker nærhet til naturen.

Fra eiendommen er det kort kjøreavstand til dagligvarebutikk, barnehage og skole. Arendal sentrum ligger 17 minutters kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetilbud. Det er også gode bussforbindelser til og fra området.

Revesand er et attraktivt boligområde som kombinerer rolige og idylliske omgivelser med enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du med nærhet til både sjø, skog og flotte rekreasjonsområder året rundt.

# Plantegning

Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK



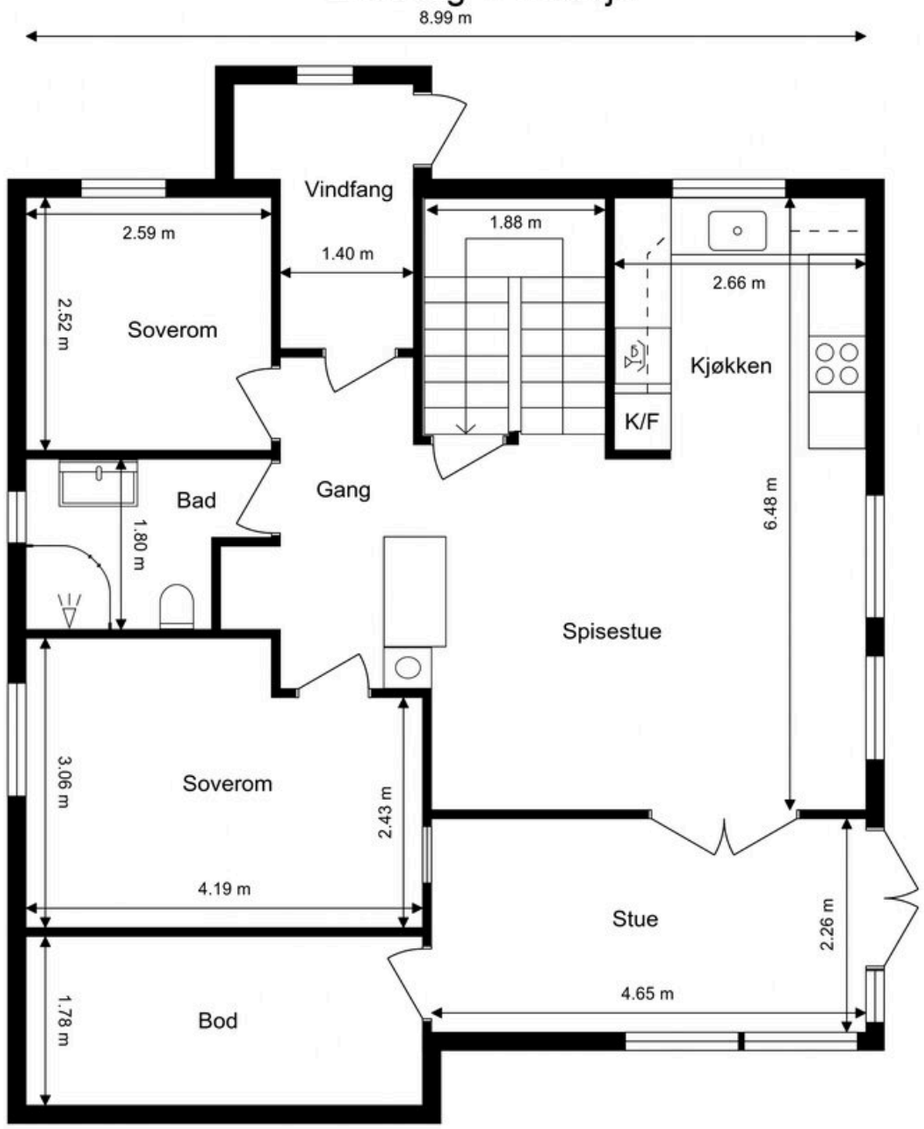

Ordernr. 15083551

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.

# Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK

## Enebolig - 1.etasje




Ordernr. 15083551

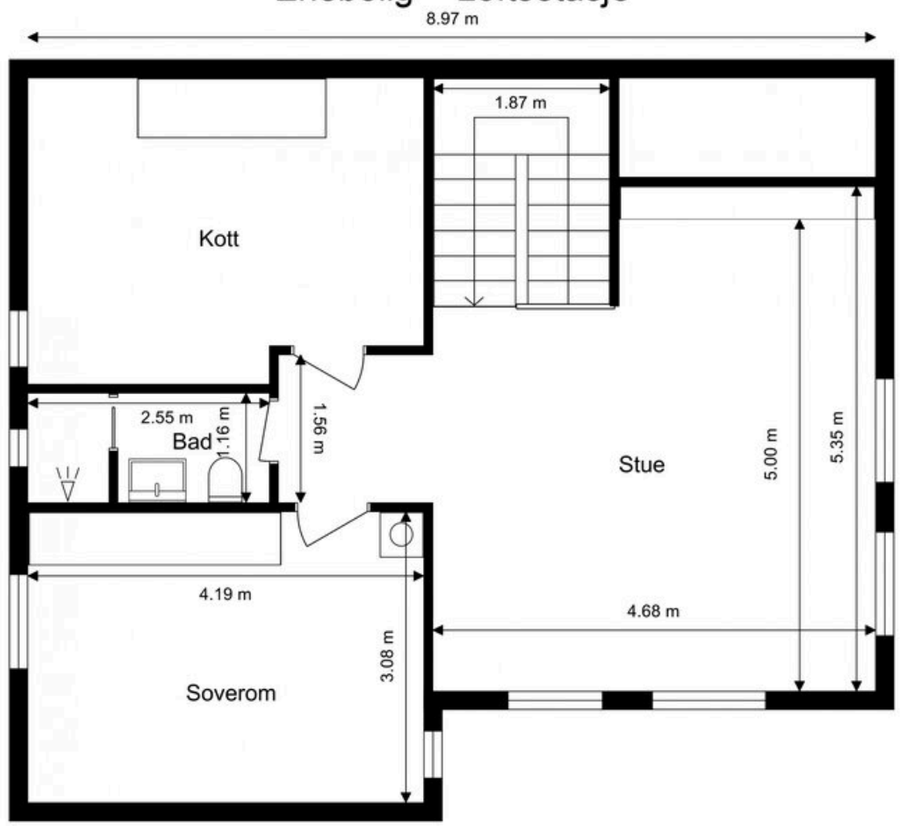
Anticimex

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.



# Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK

## Enebolig - Loftsetasje




Ordernr. 15083551

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: 230,0 m²

- BRA-i: 230,0 m²

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

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

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

**Standard**
Boligen fremstår med en god standard og er godt vedlikeholdt. Eneboligen er oppført i 1980 og har en attraktiv beliggenhet med flott utsikt og kort vei til sjøen.

Eiendommen byr på gode kvaliteter for den som ønsker å bo nær sjøen, med egen båtplass og sjøbod som gir gode muligheter for båtliv, oppbevaring og rekreasjon. Boligen har en fin beliggenhet hvor man kan nyte både utsikt, nærhet til sjøen og gode uteområder.

**Adkomst**
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Parkering**
Parkering i garasje samt på egen tomt.

**Diverse**
Det følger med båtplass og tilhørende sjøbod, noe som gir gode muligheter for et aktivt båtliv og praktisk oppbevaring av båtutstyr, redningsvester, fiskeredskap og annet tilbehør. Dette er et attraktivt tillegg som gjør det enkelt å nyte sjøen og skjærgården.

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

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 har hatt lekkasje gjennom grunnmur. utbedret nå.

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja
Beskriv omfanget vann gjennom grunnmur. utbedret
8 Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
8.1.2 Årstall 2024
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte gravd opp og drenert samt grunnmurs plast.
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Sandås
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Sopp og skadedyr
19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Maur er sett i kjeller og kjøkken. Pågående sak med forsikring og Rentokil.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 38 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 5 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann

kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Våtrom - Bad loftsetasje:
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

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

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
Etasjen har utlektede vegger mot terreng og opplektede gulv i enkelte rom, disse konstruksjonene er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 85,7 prosent, ved 14,6 celsius med duggpunkt på 12,4 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING] Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Kjøkken - 1.etasje:
- Vannrør: Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende vannrør fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



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

Andre rom - 1.etasje:
- Overflate vegg: Til informasjon: Det er registrert en mindre skade på veggoverflaten i det største soverommet, som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Fuktsøk ble utført med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette tyder på at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Skaden vurderes å være av kosmetisk karakter slik den fremstår nå. Det anbefales likevel å holde området under oppsyn over tid. TG2: Deler av bod og stue ligger under bakkenivå. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur i bod, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Loft - innredet - Inkl. Møneloft:
- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak (gjelder også vindfang og stue 1.etasje) er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Kontroll av diffusjonssperre: Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperresjikt når dette viser seg å være nødvendig.
- Annet: Det er registrert vepsebol. Eksakt inntrengningsvei er ukjent, men det kan skyldes manglende eller utilstrekkelig flueduk i takutstikk/gesims. Det anbefales kontroll og eventuell montering/utbedring av flueduk i takutstikk/gesims for å redusere risiko for videre aktivitet.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - Underetasje, 1.etasje og loftsetasje:
- Skjevhetsmåling: Underetasje: I stue og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm. 1.etasje: På begge soverom, i gang og spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22mm. Loftsetasje: På soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm. Stikkprøvene som er utført har

avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller i garasje. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige.
- Maur: Huseier opplyser om tidligere observasjoner av maur innvendig, blant annet i underetasjen og på kjøkken. Ifølge eier er det snakk om stokkmaur (videre artsbestemmelse er ikke utført). Eier informerer videre om at det er en pågående sak med forsikringsselskap og fagkyndige, hvor det er gjennomført og fortsatt pågår tiltak mot maur. Ved befaringstidspunktet ble det ikke observert maur innvendig, kun utvendig, og det er derfor usikkert om forholdet fortsatt er aktivt innvendig. Eksakt årsak eller hvilke forhold som har muliggjort etablering er ikke kjent. Under gunstige forhold kan maur, herunder stokkmaur, forårsake skade på bygningsmaterialer som treverk og isolasjon ved å lage ganger og svekke konstruksjonen. Det anbefales at pågående oppfølging med forsikring og fagkyndige videreføres. Det bør foretas en grundig kartlegging for å avklare om forekomsten er aktiv, samt omfang og nødvendige tiltak for å hindre videre skade.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Vinduer fra byggeår har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming: Ytterdør underetasje og 1.etasje: Dørene viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at dørene har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling og enkelte kledningsbord har sprekker. Konsekvens er at slitasjen og sprekkene reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold, eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov.
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Utvendige trapper: Sprekkdannelser observeres stedvis, eksempelvis siden av trapp ved inngangsparti mot vei. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Det observeres stedvis sprukkede og løse bruddskifer. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige.

Andre byggverk - Garasje:

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

Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning.
Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Det er påvist fuktsymptomer på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen.
Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forstøtningsmur:

- Tilstand: Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Rekkverk på forstøtningsmur inkl. vegg i nedre del av eiendommen: Rekkverket og vegg 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.

Yttertak:

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Stikkledninger og tanker:

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

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

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter:

Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.
- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.

Våtrom - Vaskerom underetasje:

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

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
Det er registrert riss/sprekk i enkelte gulvfliser. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.
Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.
Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000).
Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.
Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.
Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker.
Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Avløpsrør inkl. sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.
Med bakgrunn i at våtrommets vegger og gulv mot våtsone er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader.
Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Drenering:

- Helhetsvurdering: Selvom deler av dreneringen er oppgradert i 2024 er det likevel valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.
Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre (ikke synlig over terreng). Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Deler av grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

**Byggemåte**
Enebolig oppført i 1980, med tilbygg fra ca. 2006 (ifølge eier). Tilbygget omfatter stue og bod i 1. etasje. Garasje er oppført ca. 1987 og er sammenkoblet med boligen. Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og dels betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
344,00 kvm.
Enebolig beliggende i Rævesand, Arendal kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, opparbeidede flater med bruddskifer, plenareal og diverse beplantning.

Det vil bli gjennomført en grensejustering hvor garasjen, samt deler av bebygd trappeinngang/inngangsparti, skal overføres til gnr. 206, bnr. 504.
Det foreligger avtale om endring av eiendomsgrense, arealoverføring og ny oppmåling. Se vedlagt avtale og kart i salgsoppgaven for nærmere informasjon. Selger vil bekoste dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest datert 02.09.80. Ferdigattest gjelder for boligen.

**Adgang til utleie**
Ingen restriksjoner.

**Oppvarming / energiforbruk**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

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

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 6 890 000,-

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

172 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

7 083 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

**Kommunale avgifter**
Kr. 23 248,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

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

**Eiendomsskatt**
9354,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 861 993,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 447 972,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. NUF-39.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

I henhold til gjeldende kommuneplan for planperioden 2023–2033 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg – eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø, og er angitt som bevaringsverdig bebyggelse.

**Offentlige planer**
Det foreligger planer under arbeid i området. Planene har fokus på å ivareta hensynet til kulturminner og bevaring av området. Planene vil etter det opplyste ikke berøre eiendommen.

Megler har hatt både muntlig og skriftlig kontakt med naboen. Naboen har opplyst at hun vurderer å skille ut en tomt fra gnr. 206 bnr. 150 med sikte på fremtidig bebyggelse av bolig.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 6142, tgl. 20.07.1979 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver:  C.W. Tresselt

Dnr. 7879, tgl. 20.09.1979 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 5461, tgl. 24.07.1980 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 6450, tgl. 27.08.1980 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

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

**Boplikt**
Ingen boplikt.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml  6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å

gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lov om avhending av fast eigedom (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 Thore Bendix Hansen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Revesandveien 248.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 206, bnr. 504 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260247.

**Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 5 555,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 131 535,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsatt utbetaling til eksternt oppgjørsforetak
3 215,00

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 570,00

Utlegg er summert til kr. 9 785,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

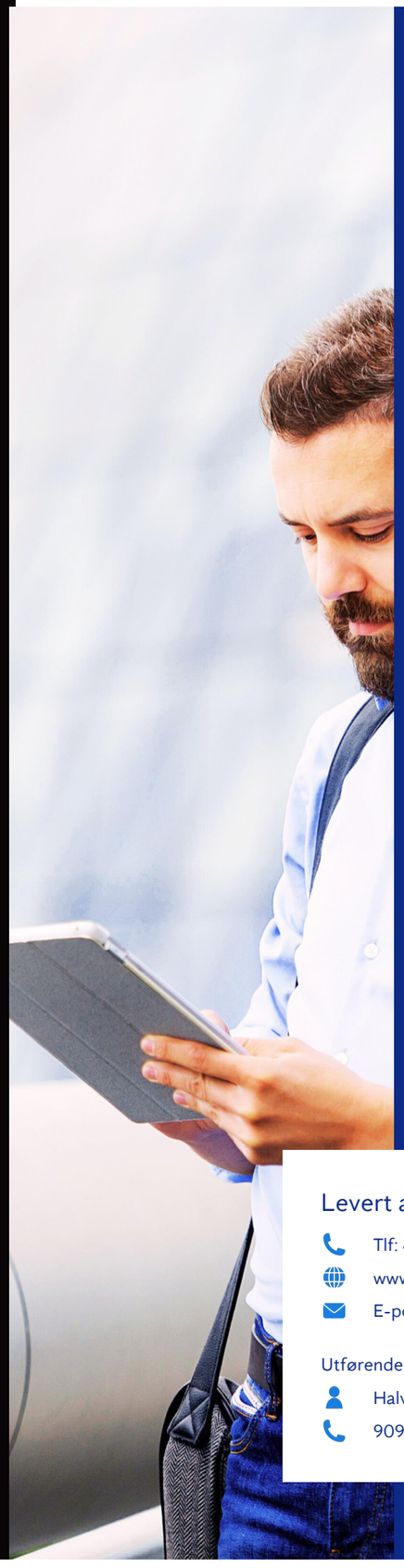
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 141 320,-.

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

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

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

# Tekniske dokumenter



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Enebolig

Revesandveien 248
4818 FÆRVIK
Gnr./Bnr.: 206/504
Arendal kommune

Rapportdato: 29.06.2026
Befaringsdato: 23.06.2026
Referansenummer: 15083551

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 185 m² (BRA-i: 185 m²)
Garasje
Bruksareal: 45 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 230 m² (BRA-i: 230 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

# Rapportens innhold

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

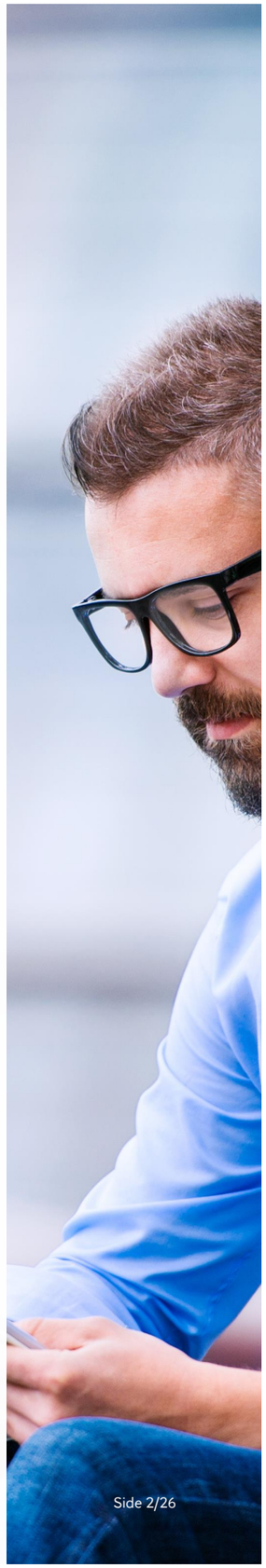
*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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 håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

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

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





# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

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

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

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

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

## TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 23.06.2026 |
| Referansenummer | 15083551 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0247 |
| Hjemmelshaver/selger | Bente Lillian  Nilsen |
| Bygningssakkyndig inspektør | Halvard Grina |
| Tilstede på befaringen | Geir Ingebretsen og Bente Lillian Nilsen |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 16°C |
| Rapportdato | 29.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Revesandveien 248 |
| Postnummer/sted | 4818 FÆRVIK |
| Kommune | 4203 - Arendal |
| Gnr./Bnr.: | 206/504 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 344 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | 1980 | Ca. 2006 | |
| Garasje | Ca. 1987 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Enebolig beliggende i Rævesand, Arendal kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, opparbeidede flater med bruddskifer, plenareal og diverse beplantning.

**Byggemåte**
Enebolig oppført i 1980, med tilbygg fra ca. 2006 (ifølge eier). Tilbygget omfatter stue og bod i 1. etasje. Garasje er oppført ca. 1987 og er sammenkoblet med boligen. Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og dels betongstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**
Underetasje:
Gang, to boder, vaskerom og stue.

1.etasje:
Vindfang, gang, bad, to soverom, spisestue, kjøkken, stue og bod.

Loftsetasje:
Stue, kott, bad og soverom.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad 1.etasje | | Fallforhold rundt sluk | 10 | |
| | | Lekkasjesikkerhet | 10 | |
| | | Vannrør | 10 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| | | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | 10 | Kr 0 - 10 000 |
| Våtrom - Bad loftsetasje | | Fallforhold rundt sluk | 11 | |
| | | Lekkasjesikkerhet | 11 | |
| | | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 11 | |
| | | Vannrør | 11 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 11 | |
| | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 11 | Kr 100 000 - 300 000 |
| | | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | 11 | Kr 0 - 10 000 |
| Våtrom - Vaskerom underetasje | | Helhetsvurdering | 12 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Kjøkken - 1.etasje | | Vannrør | 13 | |
| | | Avløpsrør | 13 | |
| | | Ventilasjon | 13 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 13 | |
| | | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 13 | |
| | | Varmtvannsbereder | 13 | |
| Andre rom - 1.etasje | | Overflate vegg | 14 | |
| | | Ventilasjon | 14 | |
| Rom under terreng | | Helhetsvurdering | 15 | |
| Loft - innredet - Inkl. Møneloft | | Konstruksjonsoppbygging | 16 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Kontroll av diffusjonssperre | 16 | |
| | | Annet | 16 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | Underetasje, 1.etasje og loftsetasje | 17 | |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | | Borebiller | 18 | |
| | | Maur | 18 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Overflatebehandling | 18 | |
| | | Lufting av ytterkledning | 18 | |
| | | Gnagersikring | 18 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 19 | |
| | | Ytterdører og omramming | 19 | |
| Yttertak | | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | 19 | |
| | | Snøfangere | 19 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Utvendig trapp | | Utvendig trapp | 20 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 21 | Kr 100 000 - 300 000 |
| Forstøtningsmur | | Tilstand | 21 | |
| Stikkledninger og tanker | | Utvendige vannledninger | 22 | |
| | | Utvendige avløpsledninger | 22 | |
| Andre byggverk - Garasje | | Helhetsvurdering | 22 | |



# Areal

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

**Arealbegreper**

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

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

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

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

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

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



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 56 | | | 56 | |
| | Gang, to boder, vaskerom og stue. | | | | |
| 1.etasje | 85 | | | 85 | |
| | Vindfang, gang, bad, to soverom, spisestue, kjøkken, stue og bod. | | | | |
| Loftsetasje | 44 | | | 44 | |
| | Stue, kott, bad og soverom. | | | | |
| SUM | 185 | | | 185 | |
| | **Total bruksareal: 185 m²** | | | | |

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 3 | | | 3 | |
| | Garasje (nedre del av trapp). | | | | |
| 1.etasje | 30 | | | 30 | |
| | Garasje. | | | | |
| Loftsetasje | 12 | | | 12 | |
| | Bod. | | | | |
| SUM | 45 | | | 45 | |
| | **Total bruksareal: 45 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Boligen:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 63m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 44m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19m2.

Garasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 17m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 12m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m2.

Som følge av intern adkomst fra boligens underetasje til garasjen er garasjen medregnet som BRA-i.



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

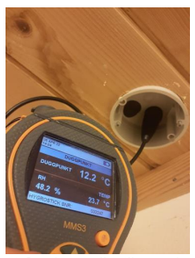
| **Type dokumentasjon** | **Kommentar** |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 18.06.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger av opprinnelig del av boligen, datert 1979. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Fremlagt situasjonsplan fra opprinnelig del av boligen, datert 1979. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i ca. 2012 (ifølge huseier), unntatt vann- og avløpsrør som er tilkoblet eksisterende røropplegg. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | |
| TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 48,2 prosent, ved 23,7 celsius med duggpunkt på 12,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.<br><br>Det er registrert et fuktmerke i himlingen i nærheten av området hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling (største bod underetasje). Fuktmålingen viste imidlertid ikke forhøyede verdier, noe som indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Årsaken til fuktmerket er ikke kjent, men det kan stamme fra før våtrommet ble oppgradert. Det anbefales likevel å holde området under oppsyn. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. |
| | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Ventilasjon | Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| TG 3 | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |



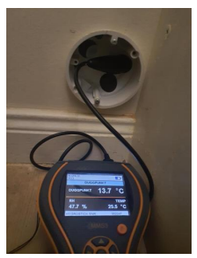
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.



## Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Panel med synlig bjelke i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap og lys på vegg. Dusjnisje med skyvedør i glass. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | |
| TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 47,7 prosent, ved 25,5 celsius med duggpunkt på 13,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. |
| | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. |
| | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Ventilasjon | Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000 |
| | Plassering av sluk og avrenningsmuligheter | Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått strakstiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

## Våtrom - Vaskerom underetasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme, synlig støpt gulv ved varmtvannsbereder. Malte veggflater. Panelbord i himling. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt vask med armatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

| | | |
|---|---|---|
| TG 3 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».<br><br>Det er registrert riss/sprekk i enkelte gulvfliser. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.<br><br>Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.<br><br>Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.<br><br>Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.<br><br>Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.<br><br>Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.<br><br>Avløpsrør inkl. sluk har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.<br><br>Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.<br>Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket.<br><br>Med bakgrunn i at våtrommets vegger og gulv mot våtsone er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, som sett i sammenheng med andre symptomer vurderes å ikke kunne utelukke skjulte fuktskader. |
| | Oppsummert | Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.<br><br>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000 |



## Kjøkken - 1.etasje

Kjøkken fra byggeår. Oppgradert med ny innredning og hvitevarer i ca. 2016 (ifølge huseier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med tregulv. Veggflater med tapét, fliser, malte flater og malt panel. Malt panel med synlige bjelker i himling.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Innredning | |
| TG 2 | Vannrør | Vannrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende vannrør fra byggeår. Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Avløpsrør | Avløpsrør fra oppgradering er tilkoblet eksisterende avløpsrør fra byggeår. Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Ventilasjon | Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer. |

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i største bod underetasje. Varmtvannsbereder på 192L er plassert på vaskerom.

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

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med tregulv og fliser. Veggflater med malt panel, malte panelplater, tapét og malte flater. Panel (malt og ubehandlet) med synlige bjelker (unntatt i stue) i himling. Profilerte innerdører, glassdør til stue. Mekanisk avtrekksvifte i vegg i stue.

Bod
Synlig støpt gulv. Veggflater med malte panelplater, synlig grunnmur (betongstein) og trekledning. Himlingsflate med trekledning og takplater. Glassdør.

Innvendige forhold i garasjen er omtalt under avsnittet «Andre byggverk - Garasje».

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

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører

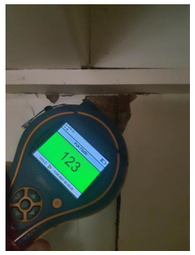
TG 2 Overflate vegg

Til informasjon:
Det er registrert en mindre skade på veggoverflaten i det største soverommet, som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Fuktsøk ble utført med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette tyder på at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Skaden vurderes å være av kosmetisk karakter slik den fremstår nå. Det anbefales likevel å holde området under oppsyn over tid.

TG2:
Deler av bod og stue ligger under bakkenivå.
Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur i bod, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen og indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Overflate vegg - Fuktsøk vegg største soverom.



## Rom under terreng

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med panel, malte flater og ubehandlet gips. Himlingsflater med panel (malt og ubehandlet). Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Innvendige forhold i garasjen er omtalt under avsnittet «Andre byggverk - Garasje».

TG 2 Helhetsvurdering

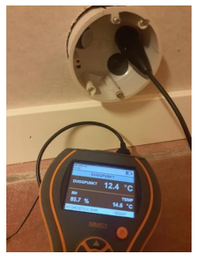
Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

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

Etasjen har utlektede vegger mot terreng og opplektede gulv i enkelte rom, disse konstruksjonene er erfaringsmessig risikoutsatt med hensyn til fukt. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 85,7 prosent, ved 14,6 celsius med duggpunkt på 12,4 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampsperre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørking. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko.
Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen og oppbyggingen av konstruksjonen vurderes som sannsynlige årsaker. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering».
Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Oppsummert

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



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng, utført fra største bod.

## Loft - innredet - Inkl. Møneloft

Gulvflater belagt med tregulv. Veggflater med panel (malt og ubehandlet), malte flater og tapét. Himlingsflater med panel (malt og ubehandlet), synlige bjelker i enkelte rom. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Møneloft (over soverom, bad og kott)
Gulvflate belagt med plater. Veggflater med panel og plater. Himlingsflater med panel.

Innvendige forhold i garasjen er omtalt under avsnittet «Andre byggverk - Garasje».

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate vegg | Det er registrert fuktmerke på veggoverflaten ved pipe på møneloft, som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Fuktsøk ble utført med fuktindikasjonsinstrument, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette tyder på at det ikke foreligger aktiv fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter slik den fremstår nå. Det anbefales likevel å holde området under oppsyn over tid. |
| TG 2 | Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak (gjelder også vindfang og stue 1.etasje) er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |




Overflate vegg - Fuktsøk på fuktmerke vegg ved pipe møneloft.

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen (over bod 1. etasje). Adkomst via luke med nedfellbar trapp. Bjelker av treverk mot underliggende etasje. Gulvet er kledd med kledningsbord. Synlige taksperrer.

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

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Kontroll av diffusjonssperre | Det er ikke etablert dampsperre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperresjikt når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Annet | Det er registrert vepsebol. Eksakt inntrengningsvei er ukjent, men det kan skyldes manglende eller utilstrekkelig flueduk i takutstikk/gesims. Det anbefales kontroll og eventuell montering/utbedring av flueduk i takutstikk/gesims for å redusere risiko for videre aktivitet. |



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i spisestue 1. etasje.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Trapper i trekonstruksjoner.

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

Tilstand

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Trapp til underetasje, det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Åpninger i rekkverket og i trappen på mer enn 10cm.<br><br>Trapp til loftsetasje, det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br>Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Underetasje
Støpt gulv mot grunn, med opplektet gulv i enkelte rom.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner og dels støpt gulv mot grunn.

Loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Underetasje, 1.etasje og loftsetasje | Underetasje: I stue og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm.<br><br>1.etasje: På begge soverom, i gang og spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22mm.<br><br>Loftsetasje: På soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Borebiller | Det observeres spor etter borebiller i garasje. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Sporene vurderes å indikere et aktivt angrep.<br>Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige. |
| | Maur | Huseier opplyser om tidligere observasjoner av maur innvendig, blant annet i underetasjen og på kjøkken. Ifølge eier er det snakk om stokkmaur (videre artsbestemmelse er ikke utført). Eier informerer videre om at det er en pågående sak med forsikringsselskap og fagkyndige, hvor det er gjennomført og fortsatt pågår tiltak mot maur. Ved befaringstidspunktet ble det ikke observert maur innvendig, kun utvendig, og det er derfor usikkert om forholdet fortsatt er aktivt innvendig. Eksakt årsak eller hvilke forhold som har muliggjort etablering er ikke kjent. Under gunstige forhold kan maur, herunder stokkmaur, forårsake skade på bygningsmaterialer som treverk og isolasjon ved å lage ganger og svekke konstruksjonen. Det anbefales at pågående oppfølging med forsikring og fagkyndige videreføres. Det bør foretas en grundig kartlegging for å avklare om forekomsten er aktiv, samt omfang og nødvendige tiltak for å hindre videre skade. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

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

Synlige skjevheter eller deformasjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflatebehandling | Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling og enkelte kledningsbord har sprekker. Konsekvens er at slitasjen og sprekkene reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold, eventuelle utbedringer eller utskiftning dersom videre undersøkelser viser behov. |
| | Lufting av ytterkledning | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Gnagersikring | Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |



## Vinduer og ytterdører

Underetasje
Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Ytterdør med karmer av tre fra byggeår.

1. etasje
Vinduer med karmer av tre og tolags glass hovedsakelig fra 2006 - 2012, to vinduer fra byggeår.
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra 2006.
Ytterdør med karmer av tre og tolags glass fra ukjent årstall.

Loftsetasje inkl. møneloft
Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra ukjent årstall, antatt fra 2006 - 2015, ett vindu på møneloft fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.<br>Vinduer fra byggeår har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.<br>Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |
| | Ytterdører og omramming | Ytterdør underetasje og 1.etasje:<br>Dørene viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at dørene har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. |

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i plast.

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

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Inspeksjonsmulighet | Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). |
| TG 2 | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| | Snøfangere | Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. |
| TGIU | Takkonstruksjon | På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. |

## Utvendig trapp

Utvendige trapper i betong og naturstein. Sjekkpunktet inkluderer trapp i betong og trekonstruksjoner i garasjen.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendig trapp | Utvendige trapper:<br>Sprekkdannelser observeres stedvis, eksempelvis siden av trapp ved inngangsparti mot vei. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.<br><br>Det observeres stedvis sprukkede og løse bruddskifer. Konsekvens er at forholdet vurderes å skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Trappene har ikke rekkverk/håndløper på begge sider, noe som medfører økt risiko for fallulykker.<br>Rekkverk i trapp ved inngangsparti har horisontale åpninger større enn 5cm.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Grunnmur, fundament

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

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Grunnmur og fundament | |



## Drenering

Dreneringen er fra byggeår. I 2024 ble det gravd opp rundt grunnmuren ved gavlvegg mot garasje og deler av siden mot vei, og drenering ble i den sammenheng skiftet.

| | | |
|---|---|---|
| TG 3 | Helhetsvurdering | Selvom deler av dreneringen er oppgradert i 2024 er det likevel valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.<br><br>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.<br><br>Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre (ikke synlig over terreng). Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.<br><br>Deler av grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.<br><br>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. |
| | Oppsummert | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.<br><br>Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000 |

## Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand | Sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.<br><br>Rekkverk på forstøtningsmur inkl. vegg i nedre del av eiendommen:<br>Rekkverket og vegg 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. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Stikkledninger og tanker

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

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

## Andre byggverk - Garasje

Garasje fra ca. 1987 koblet sammen med boligen. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn med ringmur/grunnmur av lettklinkerblokker. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Det er stedvis liten avstand mellom kledningens underkant og terrenget. Det er registrert tegn på at forholdet har ført til stedvise fuktskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning.<br><br>Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.<br><br>Det er påvist fuktsymptomer på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen.<br><br>Symptomer på borebille registreres. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i. |
| | Oppsummert | Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |



## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

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

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

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

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

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

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

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

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert i vindfang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet, gjelder kabel langs nedre del av vegg på vaskerom. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

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

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Se punkt "Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet".

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

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

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





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

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

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder stue underetasje, beskrevet som ved/hobby på byggetegning. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

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

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

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:

Tilbygg stue og bod 1.etasje samt garasje, forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring/utbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggtekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

**Branntekniske forhold**

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

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

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

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





# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

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

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

Ikke relevant.

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

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

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

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:

Nei.

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

Ifølge eier har det tidligere forekommet at overvann fra veien har trengt inn mot boligen. Forholdet skal være utbedret ved forbedring av drenering og terrengfall, og det opplyses at problemet ikke har oppstått etter dette.

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**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 tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

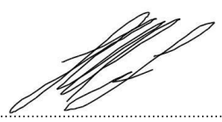
**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

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

# Gyldighet

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



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK**

**18 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Revesandveien 248 | Revesandveien 248 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

1980

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

46 år

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

## Informasjon om selger

**Selger**

Nilsen, Bente Lillian

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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**

har hatt lekkasje gjennom grunnmur. utbedret nå.

**4** **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?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

vann gjennom grunnmur. utbedret

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**





☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

gravd opp og drenert samt grunnmurs plast.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandås

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Maur er sett i kjeller og kjøkken. Pågående sak med forsikring og Rentokil.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.





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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

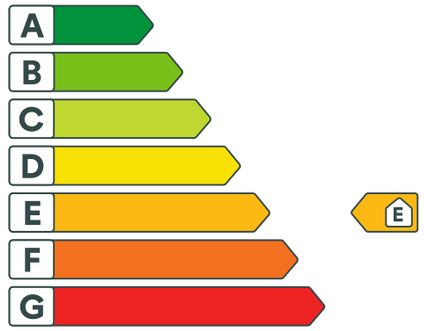
**Forsikringsnummer 48775412**

enova

# Energiattest

E

| Adresse | |
|---|---|
| **Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**04.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-326654** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**167033121** |
| Gårdsnummer<br>**206** | Bruksnummer<br>**504** |
| Seksjonsnummer<br>— | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1980** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**230,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**230,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

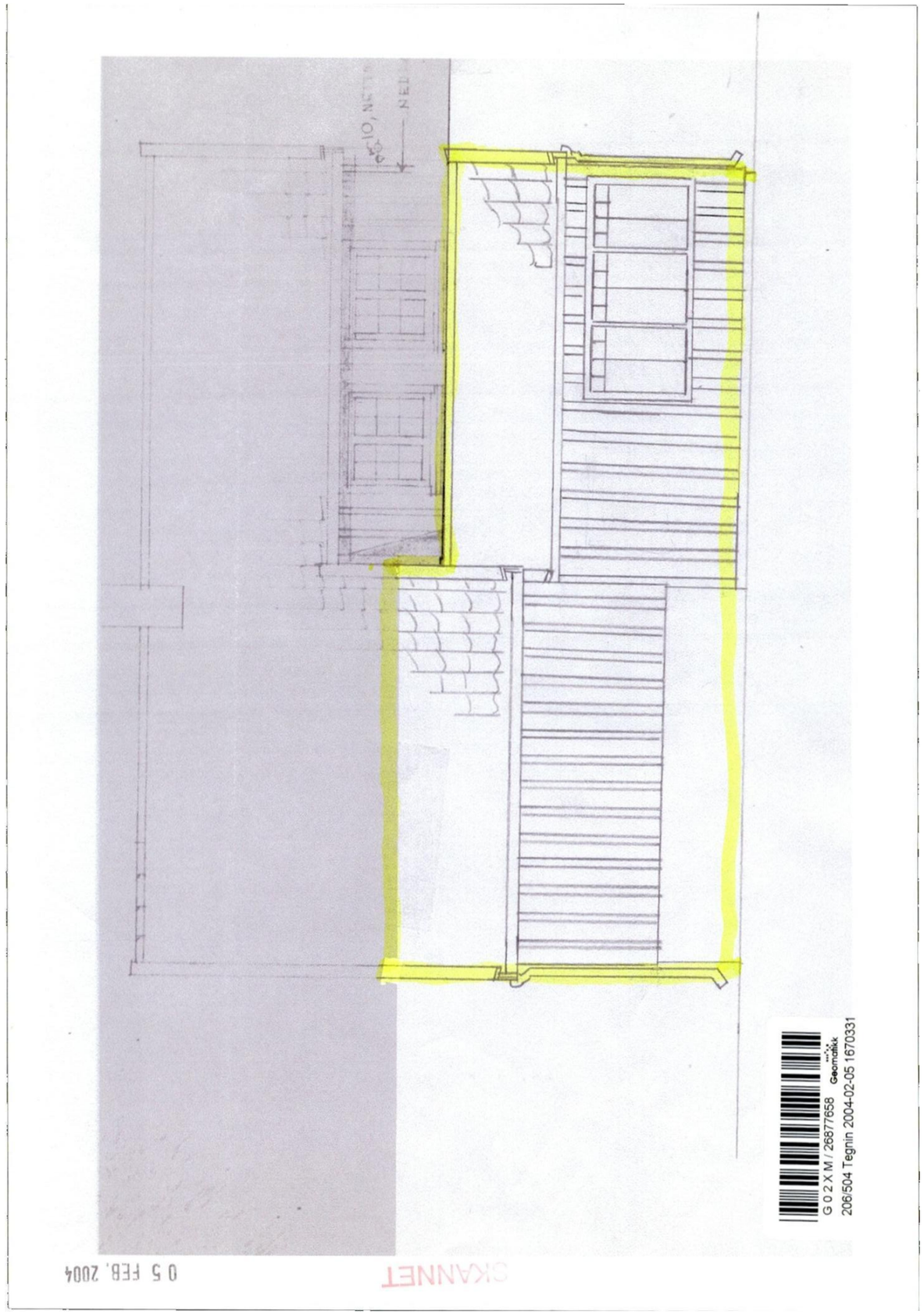
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

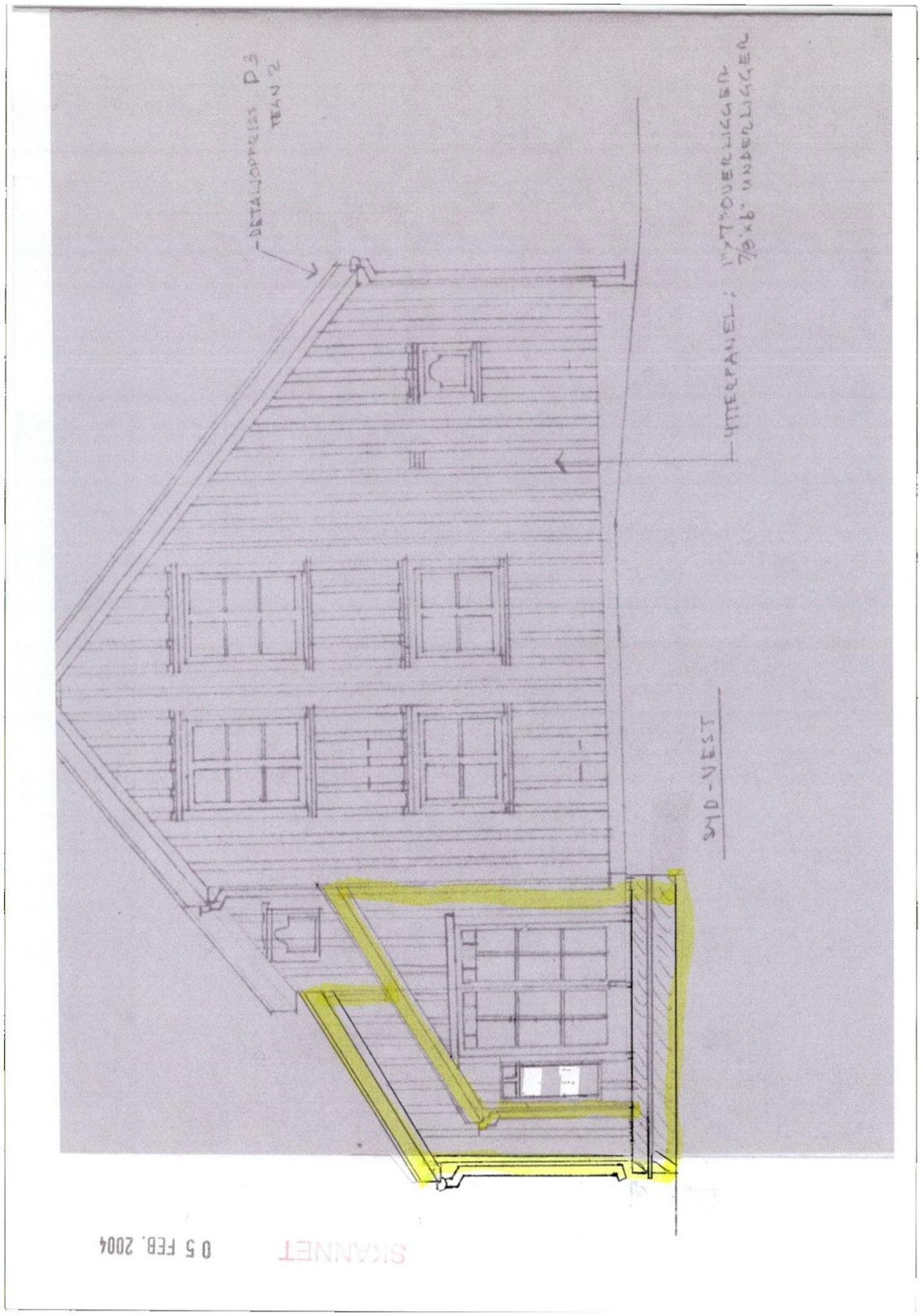
**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

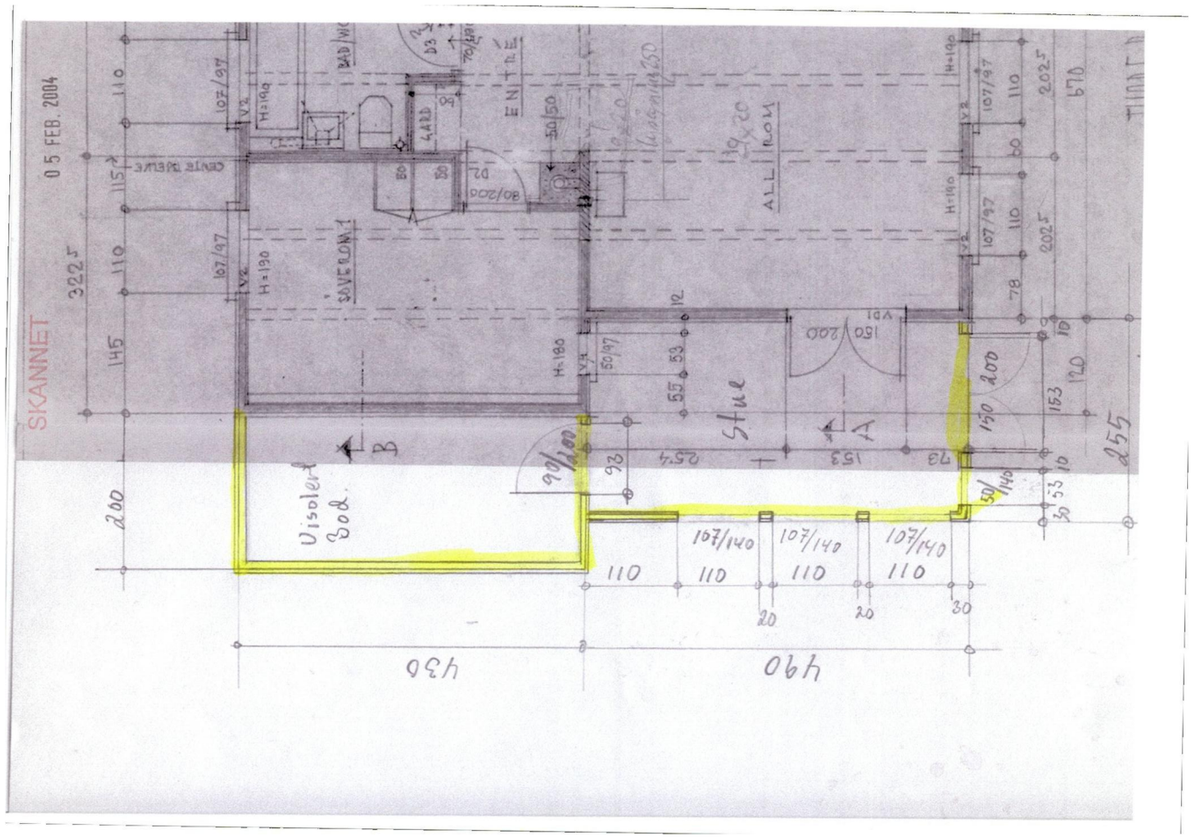
| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **252,28 kWh/m²** |

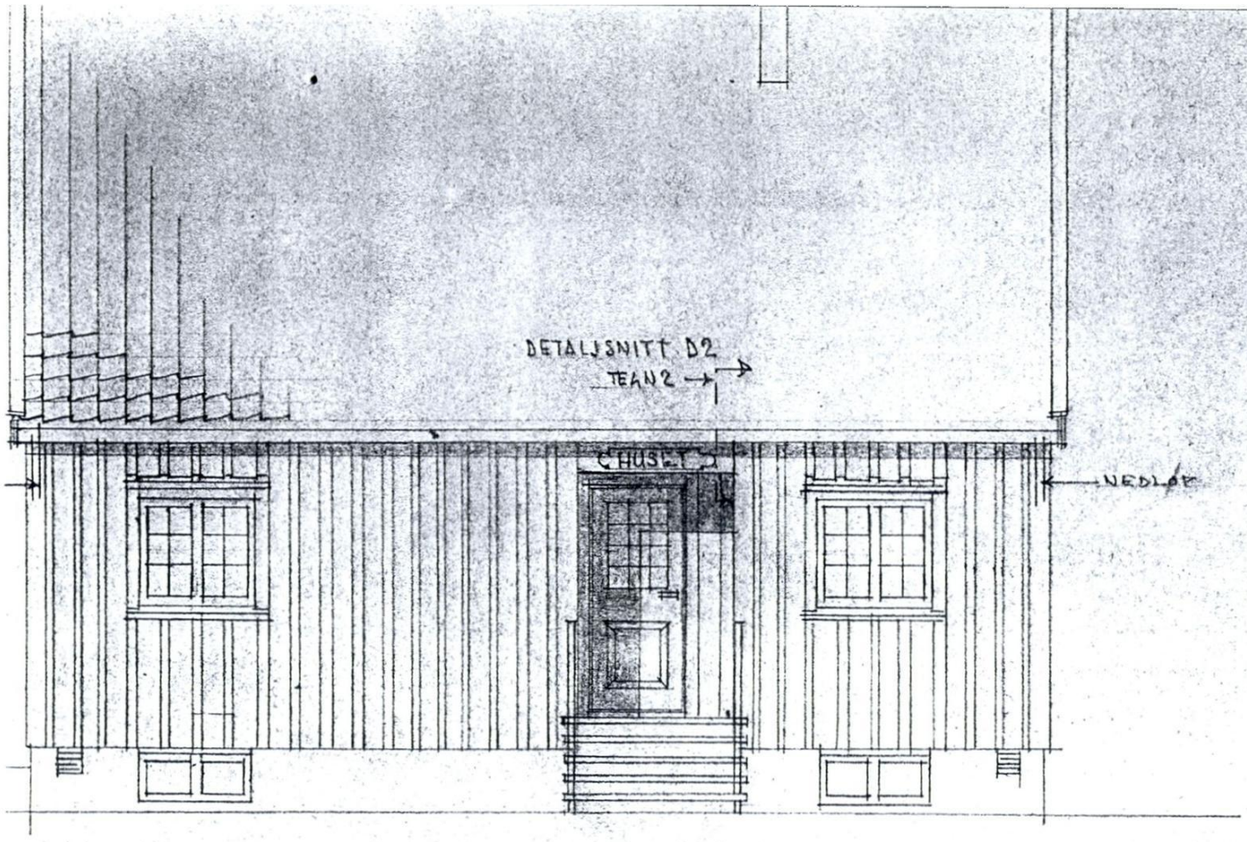
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **241,06 kWh/m²** | **55 444 kWh** |




DETALJOPPLISS P3
TEGN 2
UTTERPANEL: 1"x7" OVERLIGGER
7/8"x6" UNDERLIGGER
SYD-VEST
SKANNET
05 FEB. 2004


SKANNET
05 FEB. 2004
322.5
SOVEROM 1
ENTRE
ALLROM
Stue
Visolert Sod.
490
430




SYD ØST

G 0 2 X K / 26877656 Geomatikk
206/504 Tegnin 2002-05-08 1670331

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak, landbruk

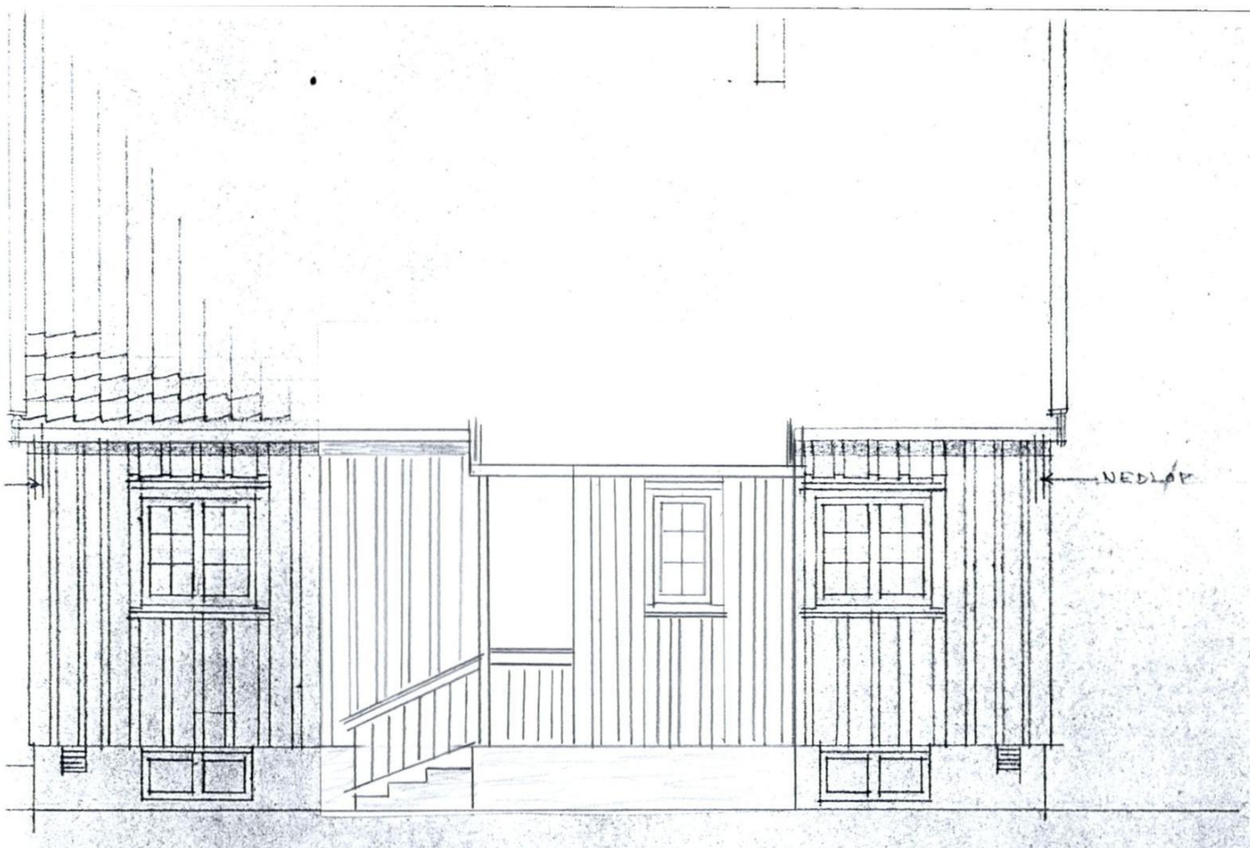
08 MAI 2002
019570/02

KORR. 10.9.79

THORE BENDIX HANSEN - HUS I REGEVIK 5

FASADER 1/50, VINDUER 1/20
29.8.79 MNAL, DWUS/Thorstensen W/Egeberg uTW TEGN






SYD ØST

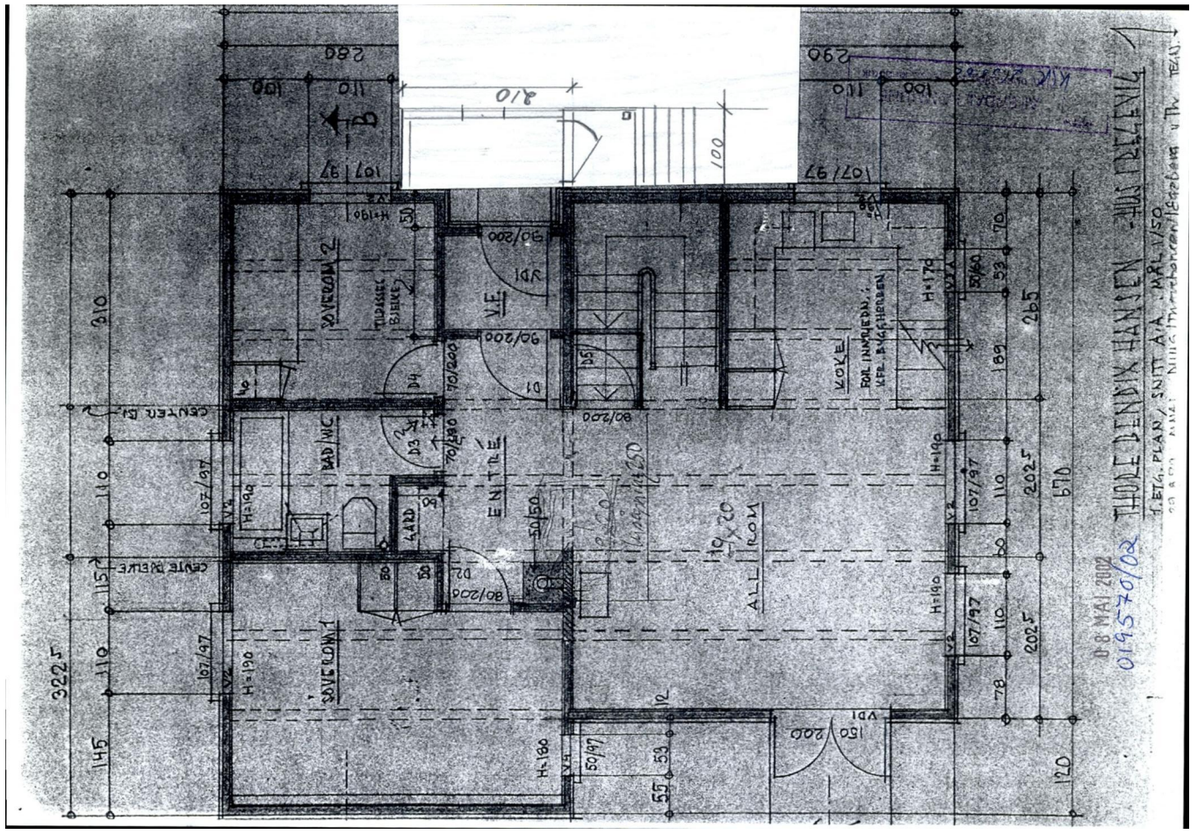
ARENDAL KOMMUNE
Byggesak, landbruk

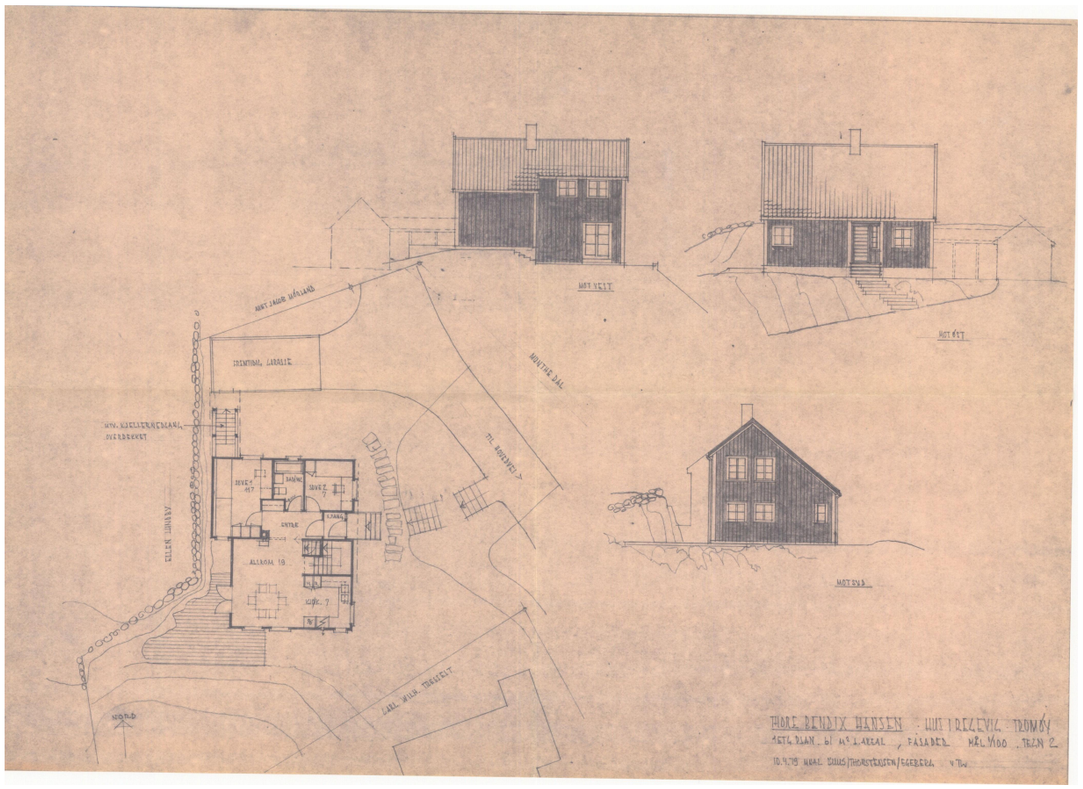
08 MAI 2002
019570/02

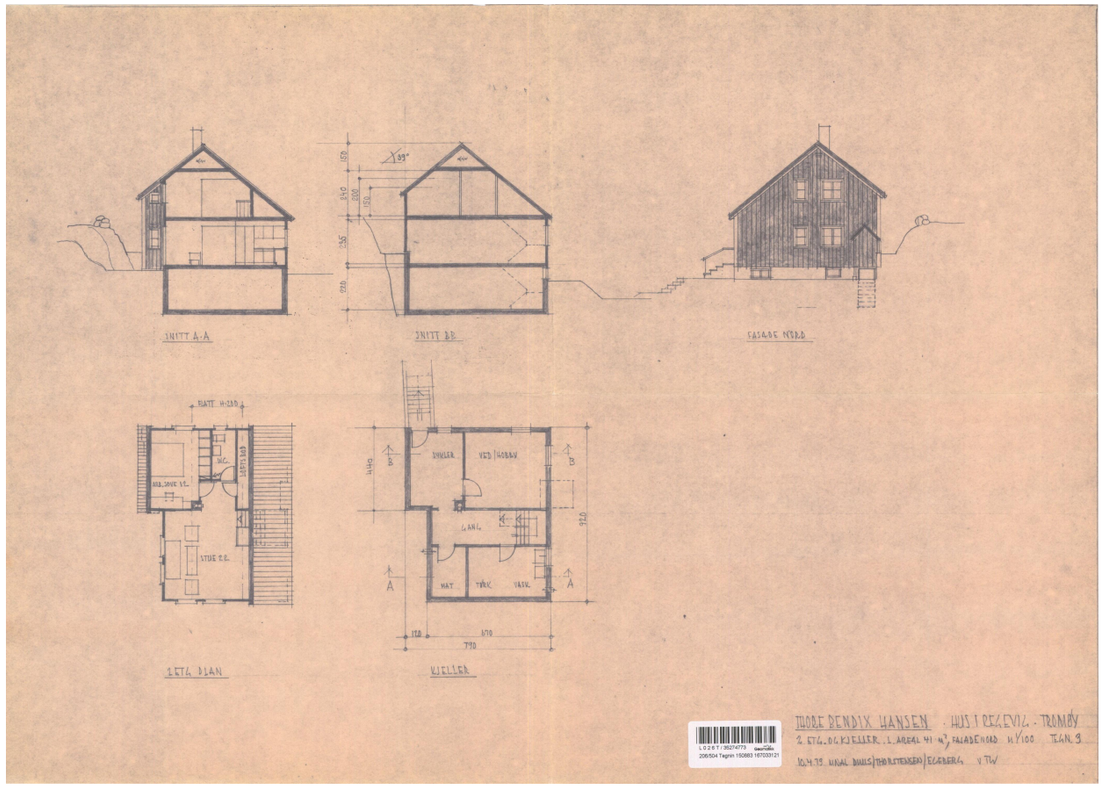
KORR. 10.9.79

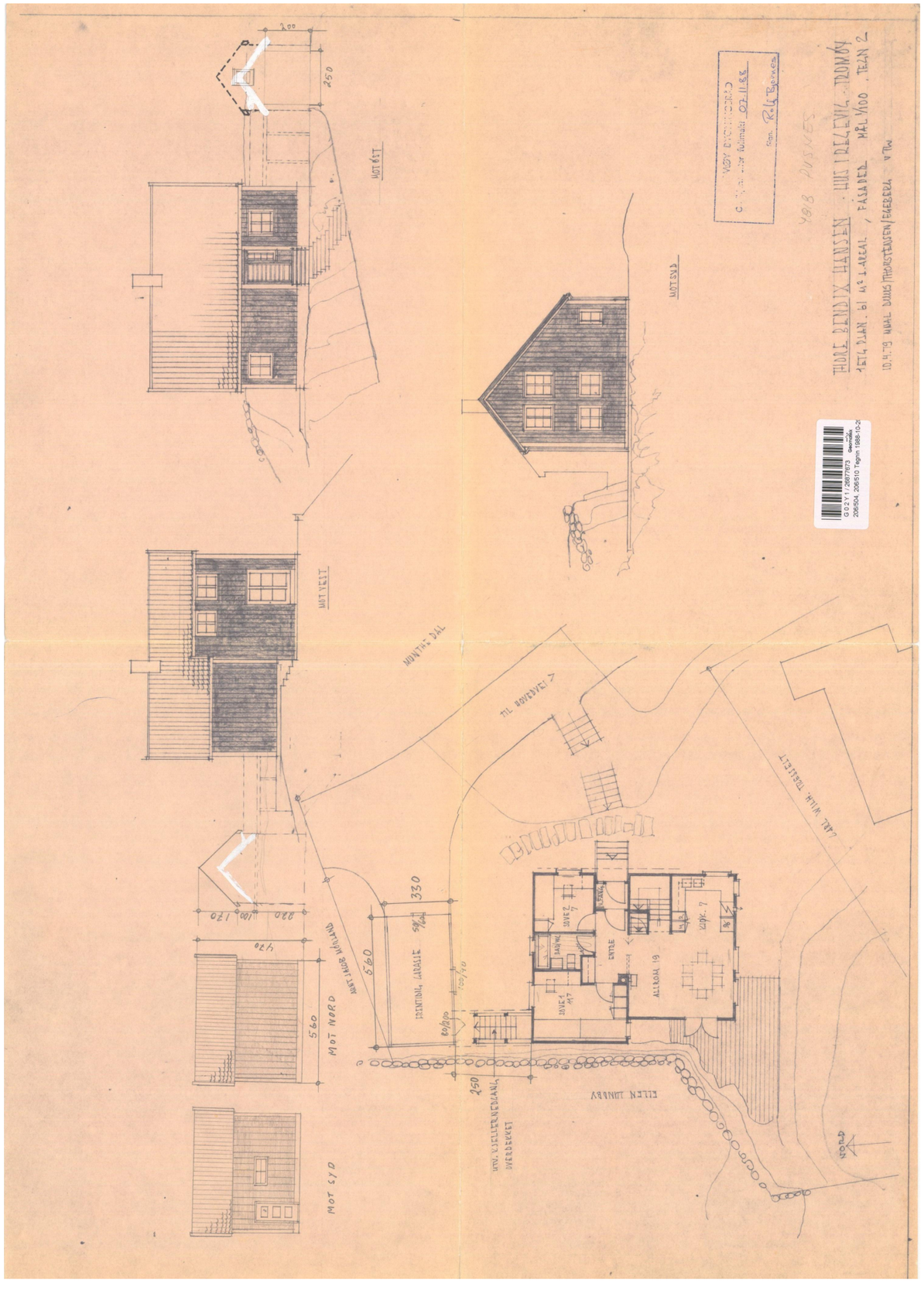
THORE BENDIX HANSEN - HUS I REGEVIK 5

FASADER 1/50, VINDUER 1/20
29.8.79 MNAL, DWUS/Thorstensen W/Egeberg uTW TEGN


TROLLE DENDIX HANSEN
1.ETG. PLAN / SNITT A-A
08 MAI 2002
01570/02
STUE
ALLROM
SOVEROM 2
SOVEROM 1
KJØKKEN
ENTRE
BAD/WC
KARD
GANG
VE
GARASJE


MØRE BENDIX HANSEN
HUS I RECEVIK - TROMØY
METG. PLAN 61 M² I AREAL , FASADER M/L 1/100 TEGN. D.
10.4.79 MNAL. DUUS/THORSTEINSEN/EGEBERG v.TW.
NORD
MØT VEST
MØT ØST
MØT SØR


SNITT A-A
SNITT B-B
FASADE NORD
1ETG. PLAN
KJELLER
MØRE BENDIX HANSEN
HUS I RECEVIK - TROMØY
2 ETG. OG KJELLER. I AREAL 41 M², FASADENAD M 1/100
10.4.79 MNAL DUUS/THORSTEINSEN/EGEBERG v.TW




VOSS BYGGTEGNING
Tlf. 02-11 88
Tegn. Reidar Berntsen
498 PUSNES
THORE BENDIX HANSEN - HUS I REGEVIK - TROMØY
1ETG. PLAN. BI 44 m² I AREAL. / FASADER. MÅL 1:100. TEGN. 2
10.4.79 MAGNE BUNES THORSTENSEN / FREDERIK WOW
G 0 2 Y 1 / 26877673 Geomatikk
206504 206510 Tegnr. 1988-10-2



# FERDIGATTEST

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Regevik | | | 6/157,170 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Bolig | 11.4.79 | 18.4.79 | 58/79 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Tore B. Hansen | | Regevik, Pusnes | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Terje Thorstensen | | Nedre Tyholmsv. 8 | | 22928 |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Vegsjefens krav i brev av 20.8.80 må etterkommes.
Bad/WC i første etg. - For tilførsel av friskluft må de anordnes spalte over eller under dør fra tilliggende rom med friåpning 100 cm2. Utsuging må baseres enten på mekanisk avtrekk hvor kapasiteten i luftmengden ikke må underskride 60 m3 pr. time eller på naturlig oppdrift med kanal ført over bygningens tak. Tverrsnittet skal da være minst 150 cm2.

WC i annen etg. - som for bad/wc i 1.etg. Tallene skal være henholdsvis 60cm2. 40 m3/time og 100 cm2.

Tinglyst erklæring fra nabo, om at minsteavstand til nabogrense kan underskrides, må framlegges.

Grunnmur må pusses utvendig.

Ovennevte arbeider må være utført innen 1.11.80.

L 0 2 6 X / 35274777 Geomatikk
206/504 Ferdig 1983-08-15 1670331

| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Tromøy ing.kontor | 2.9.80 | Roar Sten Melsom |
| | | Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77




**AVTALE OM ENDRING AV EIENDOMSGRENSE, AREALOVERFØRING OG NY OPPMÅLING**

**1. Avtalens parter og eiendommer**

Denne avtalen gjelder følgende eiendommer i Arendal kommune:

**Mottakende eiendom:**
Revesandveien 248
Gnr. 206, bnr. 504
Eier: Thore Bendix Hansen og Bente Lillian Nilsen

og

**Avgivende eiendom:**
Revesandveien 246
Gnr. 206, bnr. 474
Eier: Thorbjørn Mørland

Partene benevnes nedenfor samlet som «partene».

**2. Bakgrunn og formål**

Partene er kjent med at eksisterende garasje tilhørende **Revesandveien 248, gnr. 206 bnr. 504**, delvis er oppført over eksisterende eiendomsgrense og inn på **Revesandveien 246, gnr. 206 bnr. 474**.

Partene er enige om at dette forholdet skal bringes i orden ved at eiendomsgrensen mellom eiendommene måles opp på nytt og endres, slik at arealet som garasjen står på samt deler av bebygd trappeinngang / inngangsparti overføres fra Revesandveien 246 til Revesandveien 248.

Formålet med avtalen er å etablere en varig og formelt korrekt eiendomsgrense som samsvarer med plasseringen av den eksisterende garasjen og inngangspartiet til boligen. Se vedlagt kart.

**3. Ny oppmåling**

Partene er enige om at det skal rekvireres oppmålingsforretning hos Arendal kommune for å avklare:

- størrelsen på arealet som må overføres fra gnr. 206 bnr. 474 til gnr. 206 bnr. 504, og
- endelig plassering av ny eiendomsgrense.

Begge parter samtykker til oppmålingen og forplikter seg til å medvirke til gjennomføringen.

**4. Dersom ønsket grense ikke godkjennes**

Dersom Arendal kommune eller annen offentlig myndighet ikke godkjenner grenseendringen nøyaktig slik partene har forutsatt, skal partene samarbeide om en alternativ løsning som i størst mulig grad ivaretar formålet med avtalen.

Formålet skal være at garasjen og nødvendig grunn knyttet til denne, så langt det er mulig, blir liggende på Revesandveien 248, gnr. 206 bnr. 504.

Partene skal ikke uten saklig grunn nekte å medvirke til en alternativ grensejustering eller arealoverføring som kommunen opplyser at kan gjennomføres.

**5. Offentligrettslige forhold**

Denne avtalen regulerer det privatrettslige forholdet mellom partene.

Avtalen innebærer ikke i seg selv offentlig godkjenning av garasjen og inngangsparti eller andre byggetiltak. Eventuelle nødvendige tillatelser eller avklaringer overfor kommunen må behandles etter gjeldende regelverk.

**6. Bindende avtale**

Avtalen er bindende for partene fra undertegning.

Partene er enige om at oppmålings- og grenseendringssaken skal igangsettes uten ugrunnet opphold etter at avtalen er signert.

Avtalen er utferdiget i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

**Arendal, den** 11 / 08 **/ 2026**

**Eier av Revesandveien 248**

Gnr. 206 bnr. 504

Thore Bendix Hansen Bente Lillian Nilsen

THORE BENDIX HANSEN OG BENTE LILLIAN NILSEN

**Eier av Revesandveien 246**

Gnr. 206 bnr. 474

Thorbjørn Mørland

THORBJØRN MØRLAND



**Arendal kommune**
**Plan, oppmåling, byggesak, landbruk**
**Byggesak**

Tore Bendix Hansen
Rægevig

4818 FÆRVIK

Dato: 21.05.02

**Vår ref:**
**L.nr: 020774/02**
**Arkivsaksnr: 02/03937**

Arkivkode: BS 206/504
Saksbeh: Kristian Juel Røysland
Saksbeh.tlf: 37013822
Deres ref:

**SVAR PÅ MELDING**

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Tilbygg inngangsparti..* |
| *Gnr/Bnr:* | *206/504* |
| *Byggested:* | *Rægevig* |
| *Tiltakshaver:* | *Tore Bendix Hansen* |

Det er mottatt melding om mindre byggearbeider jfr. plan- og bygningsloven § 86a den 8. mai 2002. Meldingen gjelder tilbygg inngangsparti.

Den aktuelle eiendommen omfattes av reguleringsplan for Revesand/Rægevig området. Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanen.

**Tiltaket aksepteres som mindre byggearbeid jfr. plan- og bygningslovens § 86a og kan igangsettes.**

Ett sett av godkjente tegninger returneres.

Behandlingsgebyr kr. 1260,- må innbetales. Giro blir ettersendt.

Lykke til med arbeidet!

Med hilsen

Geir Skjæveland
enhetsleder

Kristian Juel Røysland
avdelingsingeniør


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Postadresse:* | Postboks 10, 4801 Arendal | *Telefon:* | *Telefax:* | *Bankgiro:* | *Postgiro:* |
| *Besøksadresse:* | Nedre Tyholmsvei 13 | 37013000 | | 2800.05.15991 | 825 0168080 |
| *Org.nr.:* | 940493021 | | | | |

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 206
Bruksnummer: 504

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.06.2026 kl. 09:25
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: FURUHEIA I
Etableringsdato: 18.05.1979
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 206 / 504 | 344,2 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 301146 | HANSEN THORE BENDIX | | REVESANDVEIEN 248<br>4818 FÆRVIK | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 301146 | HANSEN THORE BENDIX | | REVESANDVEIEN 248<br>4818 FÆRVIK | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6477516 | 488091 | | 344,2 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 4203 - 206/504<br>Omnummerert fra: 0906 - 206/504 | | | |



| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 04.04.2017 | | | 0906mye | 15.05.2017 |
| Oppmålingsforretning | 16/32571 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 0906 - 206/38 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/150 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/157 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/170 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/192 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/209 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/474 | 0 |
| Berørt | 0906 - 206/504 | 0 |
| Berørt | 0906 - 601/191 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Revesandveien | 23206 | 248<br>EUREF89 UTM Sone 32 | 6477524 | 488094 | Grunnkrets: 2103 Rævesand<br>Stemmekrets: 5 Tromøy<br>Kirkesokn: 05070201 Tromøy<br>Postnr.område: 4818 FÆRVIK<br>Tettsted: 3511 Arendal | | Nei |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten



| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 07.01.1992 | | | smatmynd | |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 0906 - 206/504<br>Omnummerert fra: 0921 - 6/504 | | | |
| | Var 921 - 6/504/0/0 | | | | |

Skylddeling 18.05.1979

| Skylddeling | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|
| | Avgiver | 0921 - 6/170 | 0 |
| | Mottaker | 0921 - 6/504 | 0 |

Skylddeling 18.05.1979

| Skylddeling | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|
| | Avgiver | 0921 - 6/157 | -326,4 |
| | Mottaker | 0921 - 6/504 | 326,4 |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|

**Bygningsnr:** 167 033 121
**Løpenr:** 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477525 Øst: 488097
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 2 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 21.05.2002 | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 2 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 01.10.2003 | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23206 Revesandveien 248 | H0101 | Bolig | 2 | 0 | | 0 | 0 | 206/504 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | HANSEN TORE BENDIX | | |

**Bygningsnr:** 167 033 121
**Løpenr:** 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477523 Øst: 488089
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 20 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 21.03.2004 | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 09.03.2012 | |
| Bruksareal totalt: | 20 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 09.03.2012 | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 20 | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23206 Revesandveien 248 | H0101 | Bolig | 20 | 0 | | 0 | 0 | 206/504 |

## Kontaktpersoner



**Bygningsnr:** 167 033 113
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477533 Øst: 488089
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | | |
| Bruksareal annet: | 30 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 30 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 206/504 |

**Bygningsnr:** 167 033 121
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477524 Øst: 488094
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 177 | Ant. etasjer: | 3 | Rammetillatelse: | | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 177 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

## Etasjer

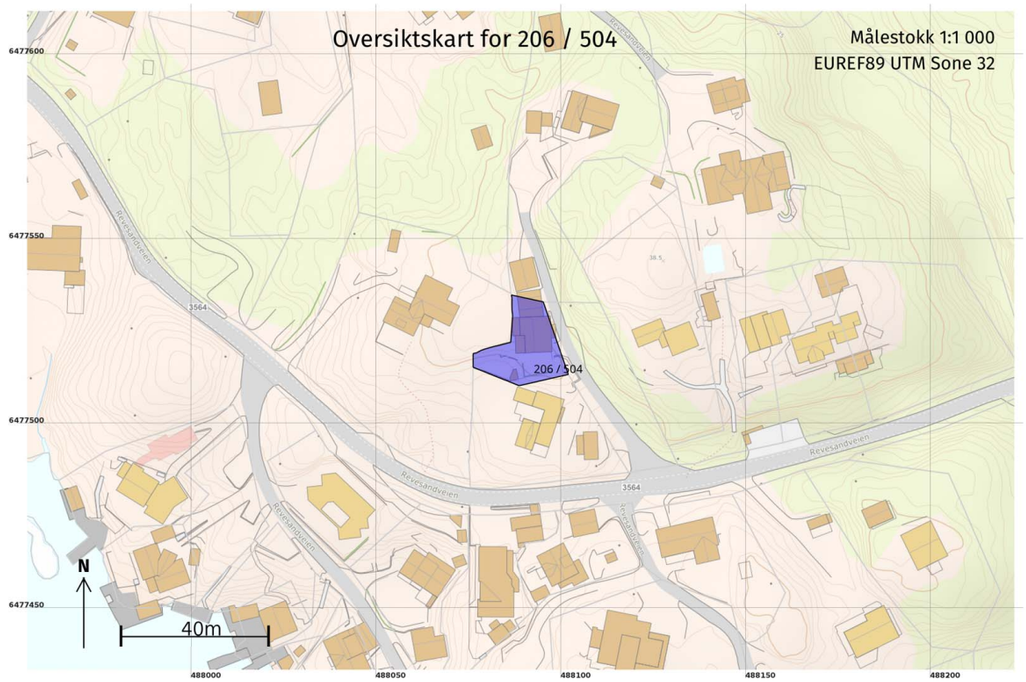
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 54 | 0 | 54 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23206 Revesandveien 248 | H0101 | Bolig | 177 | 0 | | 0 | 0 | 206/504 |










| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | HANSEN THORE BENDIX | | RÆGEVIG<br>4818 FÆRVIK |

## Areal og koordinater

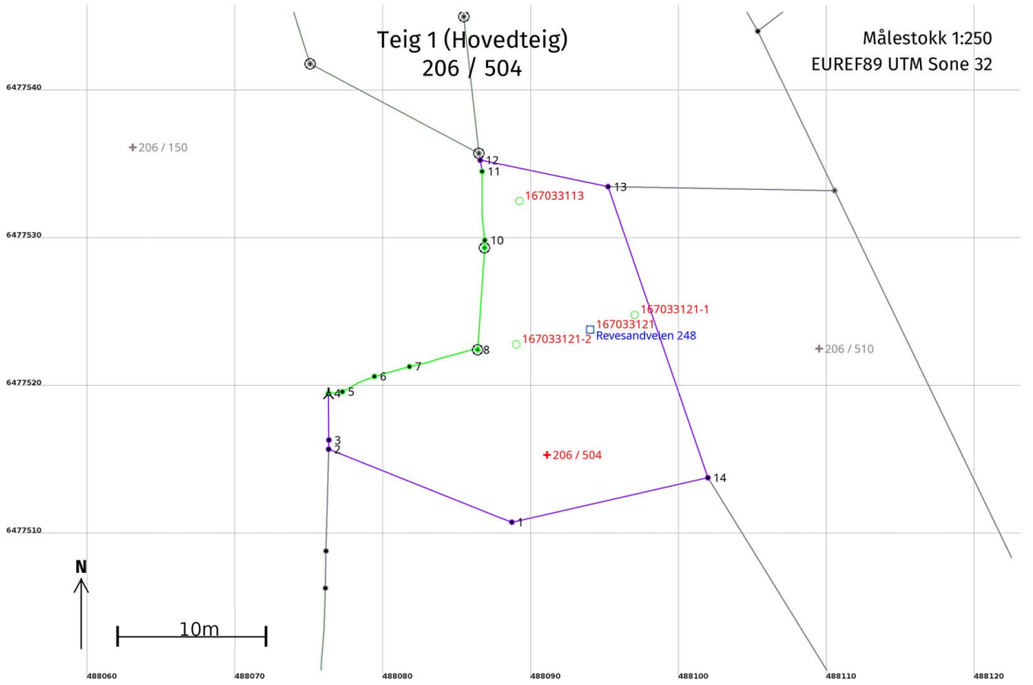
**Areal:** 344,2 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6477516 **Øst:** 488091

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

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6477510,97 | 488088,70 | | Annen detalj | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| | | | 13,32 | | | | |
| 2 | 6477515,91 | 488076,33 | Steingjerde | Umerket | 69 Beregnet | 36 | |
| | | | 0,62 | Følger steingjerde | | 36 | |
| 3 | 6477516,53 | 488076,35 | | Steingjerde | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | 36 | |
| | | | 3,16 | | | | |
| 4 | 6477519,69 | 488076,32 | Fjell | Bolt | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 0,95 | | | | |
| 5 | 6477519,79 | 488077,26 | | Steingjerde | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 2,41 | Følger steingjerde | | 10 | |
| 6 | 6477520,83 | 488079,43 | | Steingjerde | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 2,46 | | | | |
| 7 | 6477521,50 | 488081,80 | | Steingjerde | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 4,77 | Følger steingjerde | | 10 | |
| 8 | 6477522,64 | 488086,41 | Jordfast stein | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 6,92 | | | | |
| 9 | 6477529,54 | 488086,88 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 0,51 | | | | |
| 10 | 6477530,05 | 488086,89 | | Steingjerde | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 4,66 | Følger steingjerde | | 10 | |
| 11 | 6477534,70 | 488086,71 | | Steingjerde | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | |
| | | | 0,77 | | | | |
| 12 | 6477535,46 | 488086,58 | | Umerket | 69 Beregnet | 50 | |
| | | | 8,80 | | | | |
| 13 | 6477533,67 | 488095,20 | | Annen detalj | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| | | | 20,81 | | | | |








| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 6477513,98 | 488101,95 | | Annen detalj | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| | | | 13,59 | | | | |

**ARENDAL KOMMUNE**
**AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 206 | Bnr.: | 504 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | |
| Adresse: | Revesandveien 248, 4818 Færvik | | | | | Dato: | 15.06.2026<br>lgu |

**Kommuneplan:**
**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

| **Formål:** |
|---|
| Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse<br>Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.* |

**Reguleringsplan:**

| Arealplanid: | Plannavn: | Vedtatt i kraft: |
|---|---|---|
| 2310r1 | Rægevik - Revesand<br>*Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg* | 26.06.1985 |

| **Formål:** |
|---|
| Boligbebyggelse<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.* |

| **Planer under arbeid:** | | NEI | **x** | JA |
|---|---|---|---|---|

| **Merknader:** |
|---|
| Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya - Arendal kommune |

*Opplysningene er gitt etter de dokumentene 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** | N |
|---|---|




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

| Utsnitt av<br>**REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA**<br><br>*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)* | N |
|---|---|

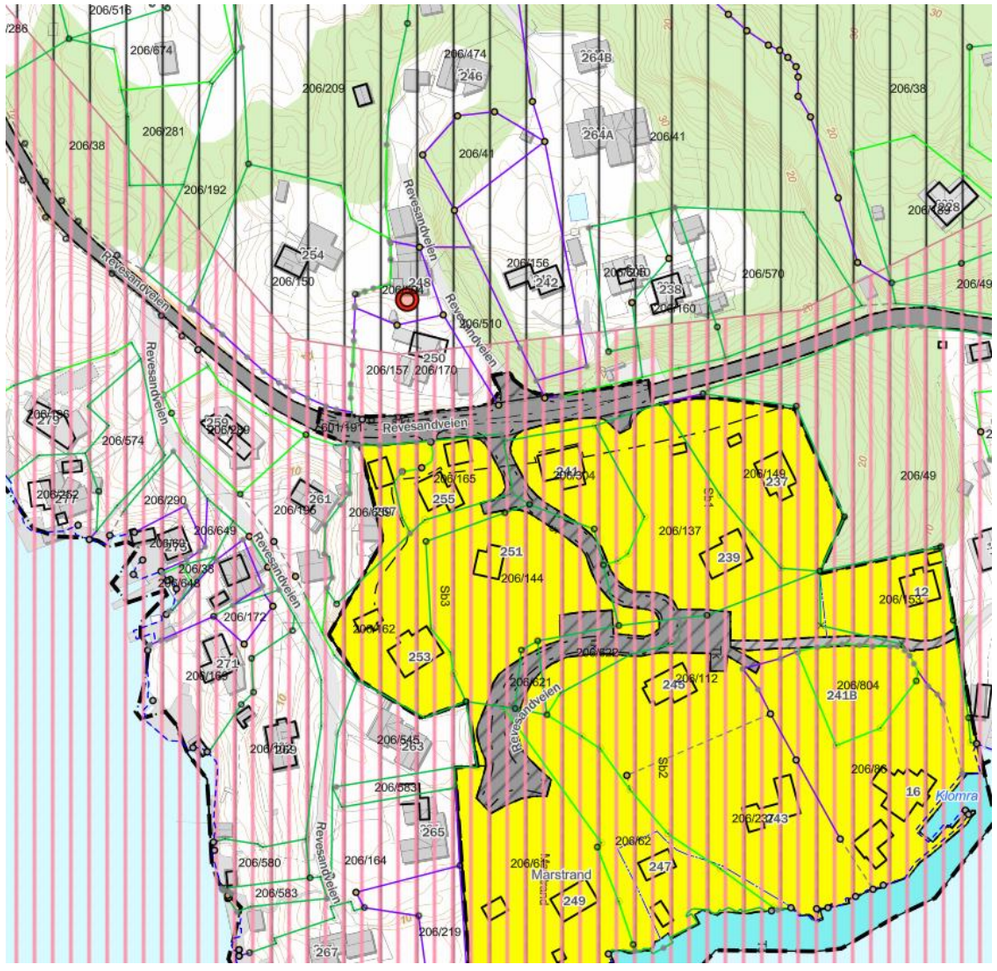



***Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Side 3 av 3



# Reguleringsplan

Adresse: Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 206/504/0/0

Planident: 2310r1
Ikrafttredelsesdato: 26.6.1985
Plannavn: Rægevik - Revesand

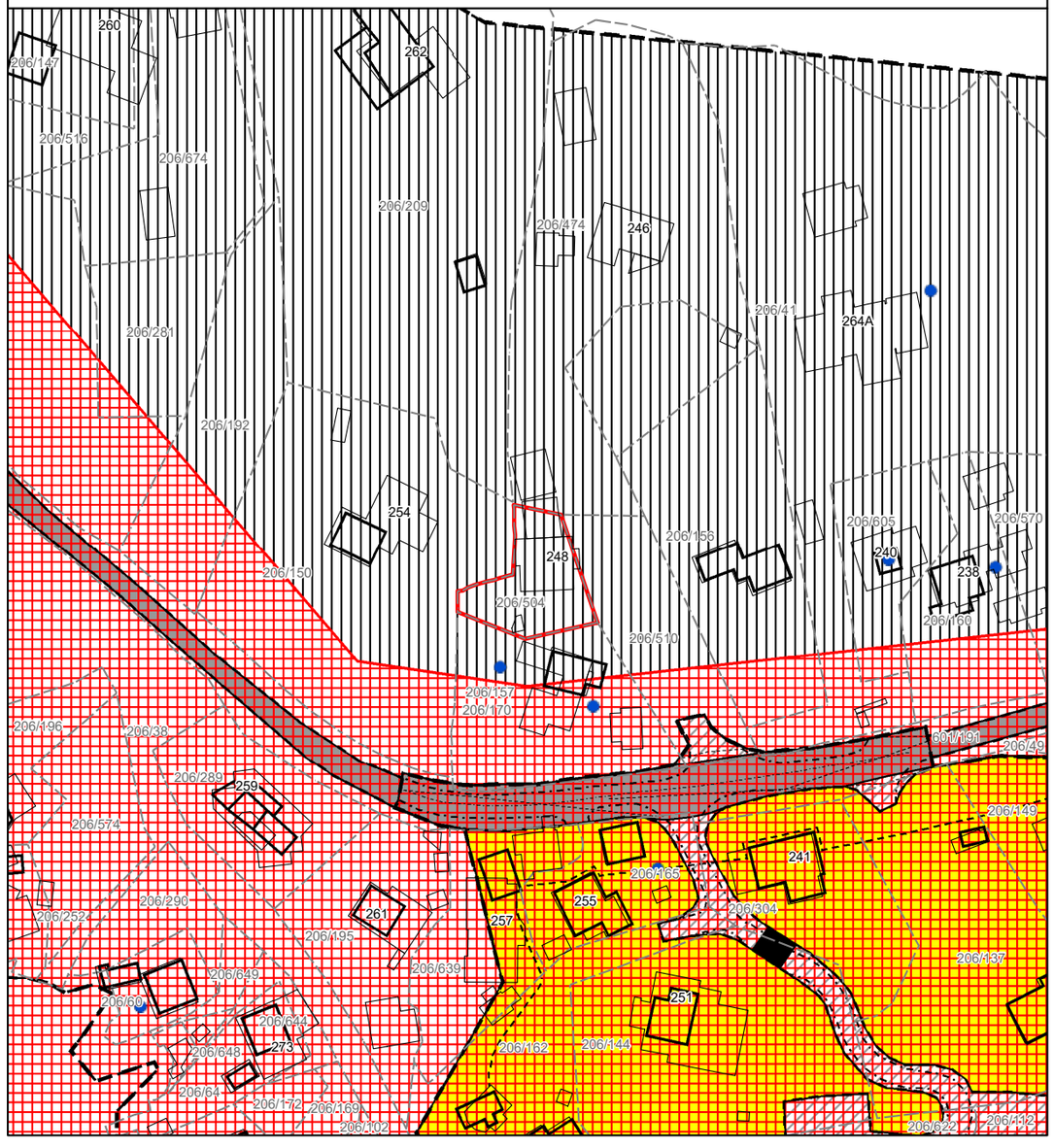
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-12

N



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Felles avkjørsel



REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
REVESAND/RÆGEVIG OMRÅDET

Dato for siste revisjon av planen ……..
Dato for kommunestyrets vedtak …….

Området er regulert til spesialområde i henhold til bygningslovens § 25 nr. 6.

Generelle bestemmelser

Området er inndelt i 2 soner med ulike bestemmelser for hver sone. Sone A og B deles ved fylkesveg Pusnes - Færvik.

Reguleringen har ikke betydning for arealbruken og berører kun bebyggelse og tilhørende utendørsanlegg.

Mindre vesentlige endringer av planen og bestemmelsene kan foretas av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 7.

Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringen.

Spesialområde Sone A

Innenfor dette området skal særpreget i bebyggelsen og tilhørende utendørsanlegg søkes bevart eller mest mulig tilbakeføres til det opprinnelige.

Eksisterende bygninger kan istandsettes og ombygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør-/vindusutforming opprettholdes, eventuelt tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg når dette tilpasses øvrig bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for bygningsmiljøets antikvariske betydning.

Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal skje under hensyn til strøkets karakter.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, kan saken forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Spesialområde Sone B

Bebyggelsen i dette område sett i perspektiv fra sjøen, skal underordne seg bygningsmiljøet i sone A.

Ved oppføring av nybygg og ved endring av bestående bygg, skal det legges vekt på at tillatelsene ikke må medføre at det skapes dominerende kontrastvirkninger til det karakteristiske bygningsmiljøet innenfor sone A.

Bygningsrådet kan i det enkelte tilfelle stille krav til bygningens eksteriør (form, farge, vindusinndeling, takvinkel, taktekking og kledning) slik at den i nødvendig grad harmoniserer med bebyggelsen innenfor sone A i planen.

TROMØY INGENIØRKONTOR, 16. febr. 1984

Paul Mauren
k.ing.

Roar Sten Melsom
ing.

Revidert sist: 20.06.84



# Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

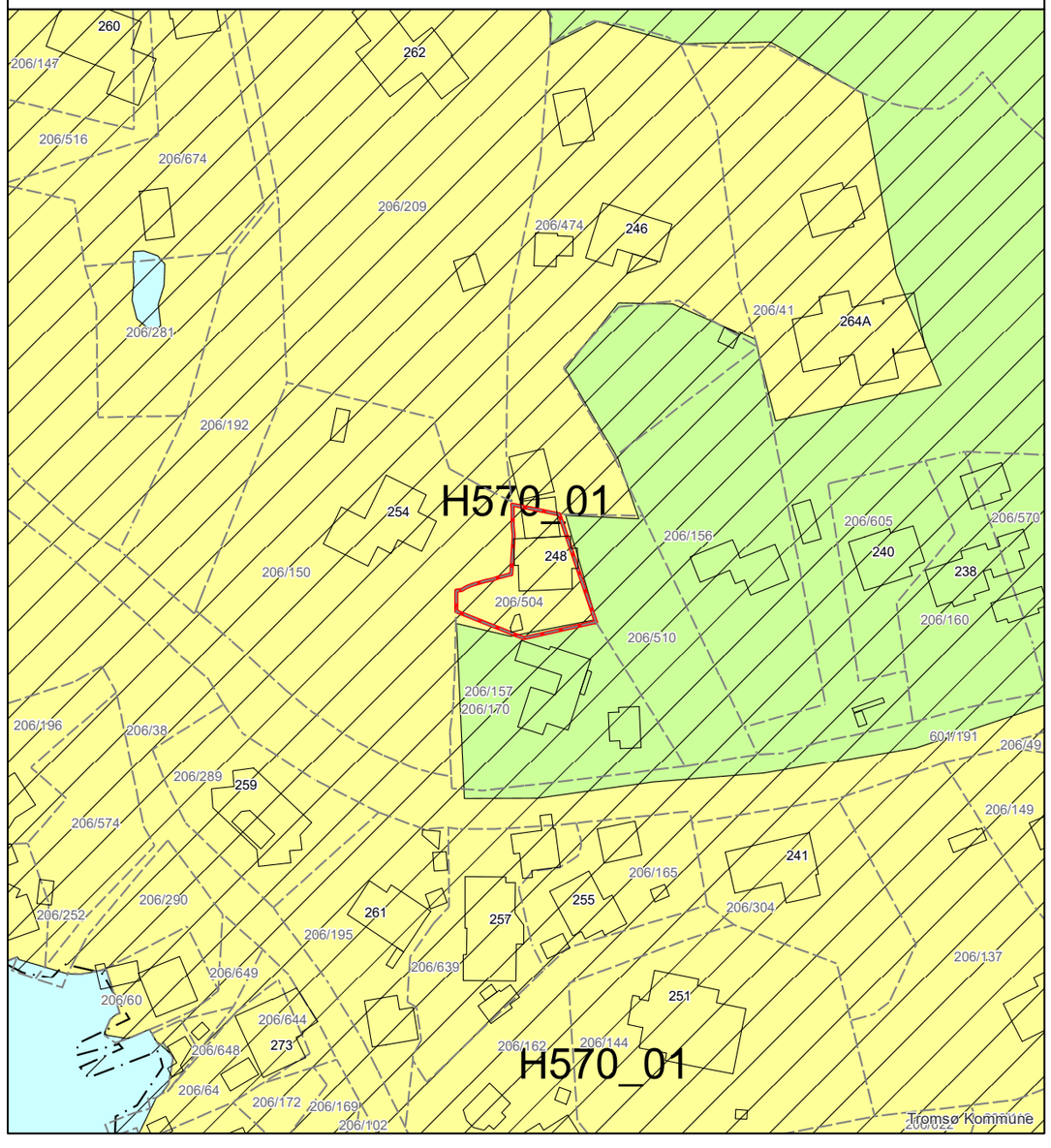
Adresse: Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 206/504/0/0

Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-12

N



# Tegnforklaring - Kommuneplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

**KpSamferdselLinje**

**KSL_Presentasjon**

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

**KpJuridiskLinje**

**KPJURLINJE**

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

**KpHensynssoneOmrade**

**OBJTYPE**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

**KpArealformalOmrade**

- KpOmrade



# Kommunedelplan

Adresse: Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK
Gnr/Bnr: 206/504/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

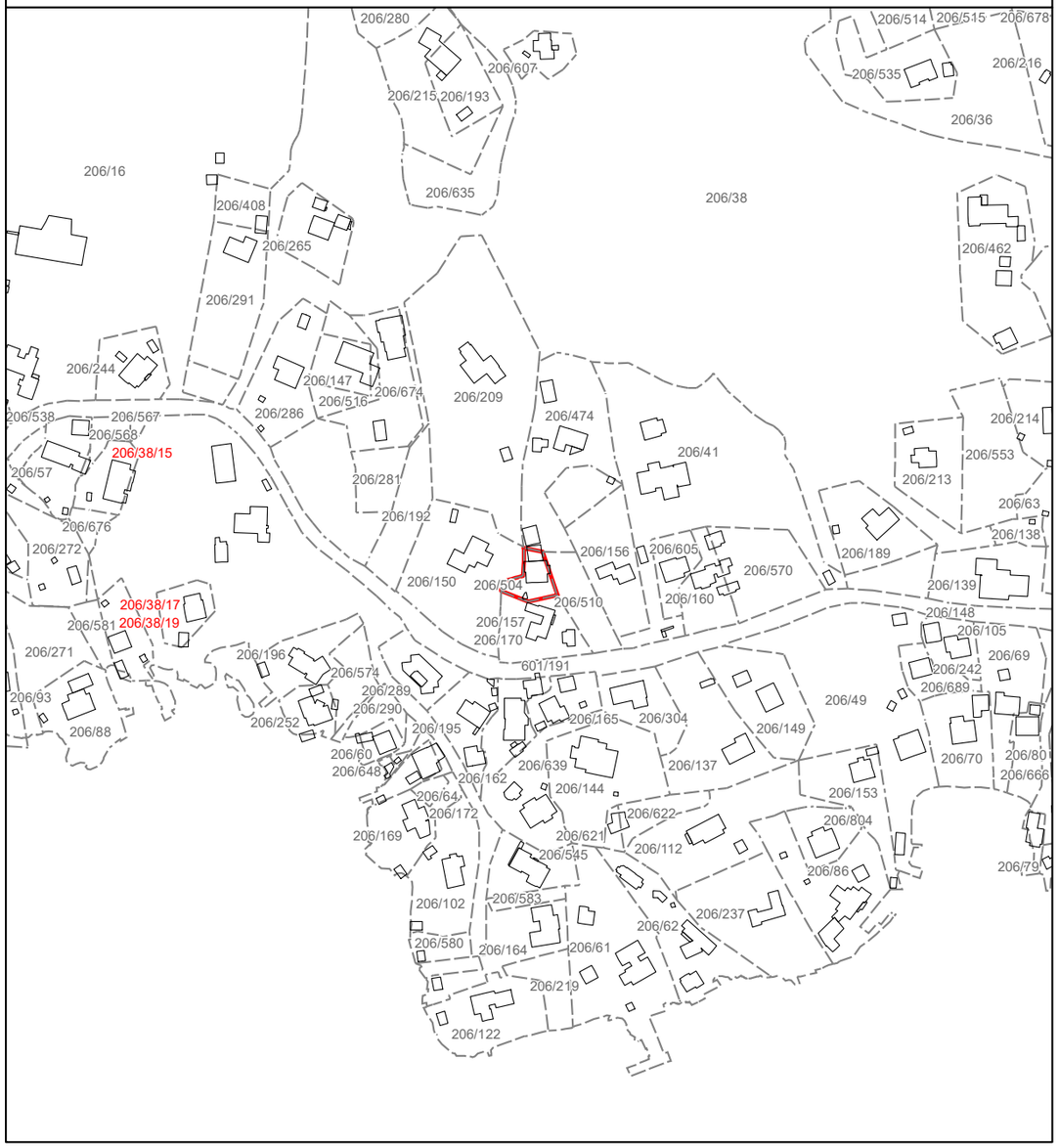
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-06-12

N



# Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

**Samferdsel punkt**

- Ikke fullstendig klassifisert

**Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå**

- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

**Lokalruter**

**Status**

- Eksist
- Framtidig

**Hovedruter**

**Status**

- Eksist
- Framtidig

**Infrastruktur linjer**

**KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST**

- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

**Samferdsel linjer**

- Ikke fullstendig klassifisert

**Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå**

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

**Hensynssoneområder**

- Feil eller ingen verdi

**OBJTYPE**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

**Restriksjonsområder gammel lov**

**Oversiktsplanrestriksjon**

- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

**Retningslinjeområder gammel lov**

**Oversiktsplanretningslinjer**

- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

**Arealformålområder**

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbanareal (N)

**Arealformålområder (Nye)**

- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Veg, nåv.
- Veg, framt.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- KpOmrade
- Retningslinjegrense gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/6142/36
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 13:48



DAGBOKFØRT
20 JUL 79 06142
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S k j ö t e.

Undertegnede Carl Wilhelm Tresselt, f. 26/2.52 p.nr.49746
skjöter og overdrar herved min eiendom

gnr. 6 bnr. 504, Tromöy
til
ektefellene Sigrunn Johnstad, f.lo/5.52 pnr.49126 og
Thore Bendix Hansen, f.13/11.46, pnr.3o9o6.

Kjöpesummen kr. lo.ooo.- titusenkroner er oppgjort på overenset måte.

Kjöperne forplikter seg til ikke å bebygge eiendommen nærmere selgerens eiendom, gnr. 6 bnr.157 enn 7 meter.

Selgeren forbeholder seg forkjöpsrett på ellers like vilkår ved event. förste gangs salg av gnr. 6 bnr. 504 til andre enn kjöpernes livsarvinger. Hvis husbanklån, med prioritet etter dette.

Videre forbeholder selgeren seg rett til å knytte sin event. fremtidige kloakkledning til kjöpernes, som dimensjoneres for dette. Oppgjör for økt dimensjonering her funnet sted.

Eiendommen overdras förövrig med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhört selgeren, dog fri for pengeheftelser.

Oslo, juni 1979

Carl Wilhelm Tresselt

Undertegnede bekrefter herved at Carl Wilhelm Tresselt har undertegnet foranstående i vårt nærvær og at han er over 2o år. Han er ugift.

Per Thomas Andersen
Adr. Låveveien 44, Oslo6
p.nr. 409 87

Birit Skjønhaug
Adr. Stigerlakkin 13
pr.nr. 35426

Rett kopi bekreftes:
Halldis von der Fehr
Advokat
H.N.Heugesv. 26
1470 Lörenskog

20. juli 1979

Dagboknr.6143/1979 Slettet dagboknr.6490/1970 sål.:
Kan slettes
Arendal,den 19/7-79
Aust-Agder Sparebank
A.Mj. Gundersen K.Valle
iflg.spesialfullmakt

Dagboknr.6144/1979: Se ptb. B.





3011463090 6

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I AUST-AGDER

14 08 79 2869

ARKIV Nr. 224 Tn

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

DAGBOKFØRT
20 SEP 79 07879
SORENSKRIVEREN I NEDENES

## Søknad/Erklæring

Undertegnede Thore B Hansen Regevik 4818 Fosnes søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) under/langs/til .....
Fylkes veg Fosnes - Revesand ved (min) eiendom(men)[1])
..... g.nr. 6 b.nr. 504 i Tromøy kommune,
se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 120 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og ~~oljegrusdekke~~. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for ~~oljegrusdekke~~ kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. 200,- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller trødjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) .....

Fosnes den 9/8-79
T. B. Hansen, Sigrun Solumsæ

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

..... den .....

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING ORKANGER

2700,-m fra Pusnes

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ..... m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til Pusnes ← ~~Fv.~~ Fk. nr. 401-01 → Revesand Til

Dekketype: Asfalt — ~~oljegrus~~ — ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Aust-Agder.

Ark. 774-Tr
Jnr. 2869/79
Ref. Kristensen/BK

**Tillatelse**

Herr Thore B. Hansen
Regevik, 4818 Pusnes

Etter Deres søknad av 9.8.79 gir en herved tillatelse til å legge vann- og kloakkledning ~~xxxxx~~ under ~~hangarvei~~ fylkes veg 401-01 ved eiendommen g.nr. 6 b.nr. 504 i Tromøy

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 1 X eksemplar~~er~~ ~~xx xxxxxxxxx xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxxx~~ ~~xxxxxxxxxxx

AVTALE

DAGBOKFØRT
27 AU680 06450
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

MELLOM TORE BENDIX HANSEN, REGEVIK (TBH) OG ARNT JACOB MØRLAND D.Y. , ANITA MØRLAND OG THORBJØRN MØRLAND, REGEVIK (AJATM).

1) AJATM leier bort til TBH parsell grunnummer 6, bruksnummer 510 på eiendommen TROMAAS, grunnummer 6, bruksnummer 474.

2) Formålet er å anlegge vei i en lengde av 60 meter fra hovedvei til TBH's eiendom, grunnummer 6, bruksnummer 504.

3) Alle kostnader i forbindelse med oppmåling, anleggelse av vei med mer, samt nedlegging av vann og kloakkledning dimensjonert for tilkobling til tre hus blir for TBH's regning.

4) AJATM har tilkoblingsrett for to hus på TBH's vann- og kloakk ledning, vederlagsfritt for/til TBH.

5) Det betales ingen leie av TBH til AJATM for leie av eiendommen, grunnummer 6, bruksnummer 510

6) TBH har vedlikeholdet og vedlikeholdskostingen av veien. Ved forlengelse av veien frem til andre hus, blir vedlikeholdet samt vedlikeholdskostnadene av veistykket fra hovedvei til TBH's hus fordelt etter antall husstander forbundet til denne vei.

7) Dersom salg av noen av eiendommene nevnt i denne avtalen, opphører denne kontrakt, dog vil alltid grunnummer 6, bruksnummer 504 ha veirett gjennom parsell grunnummer 6, bruksnummer 510, selvom avtale mellom TBH og AJATM opphører.

Arendal 27/8-80

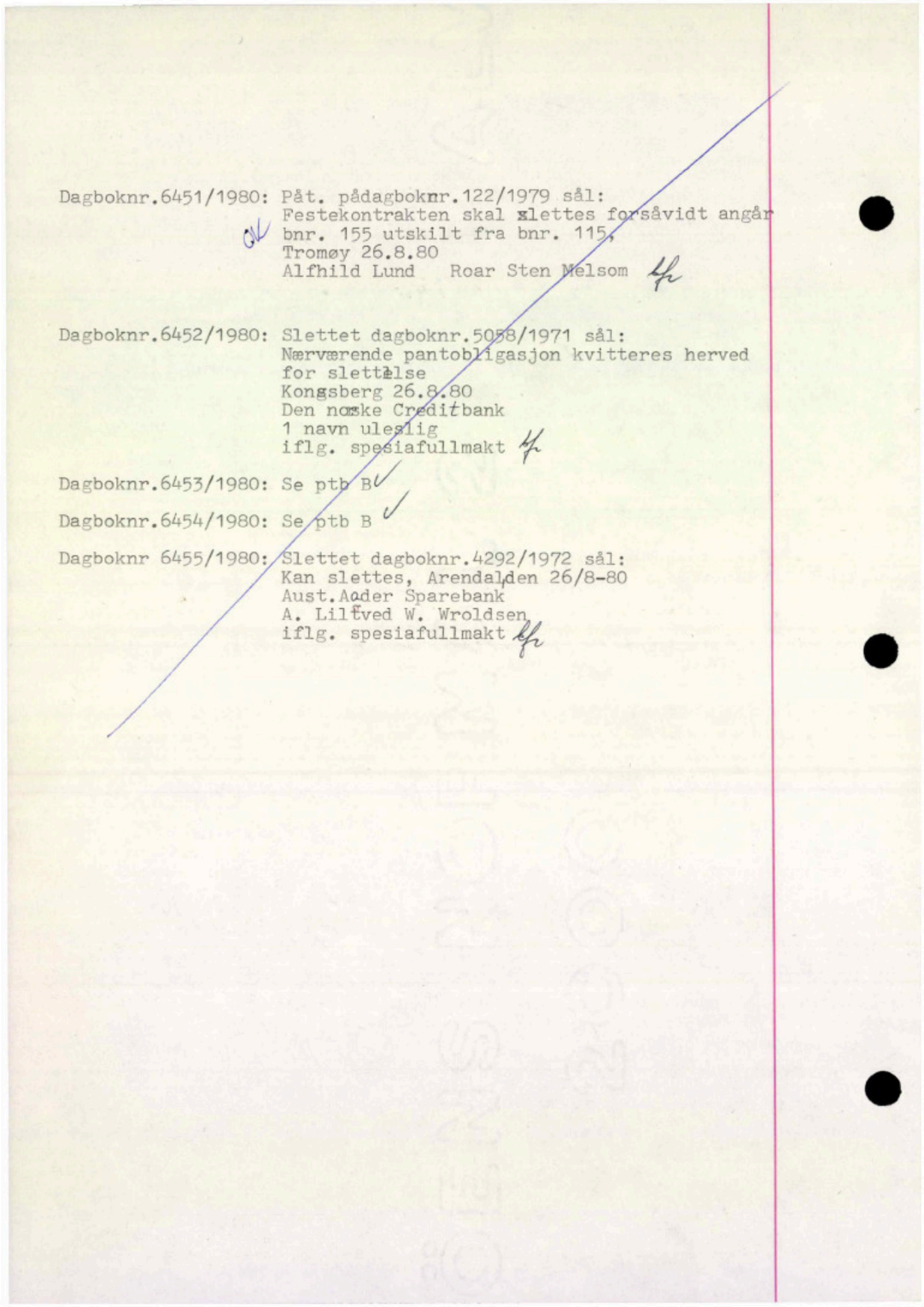
Arnt Jacob Mørland d.y.
040852-[redacted]

Tore Bendix Hansen
301146-[redacted]

Thorbjørn Mørland
Thorbjørn Mørland
130658-

Anita Mørland
200856-[redacted]

Anita Mørland



Dagboknr.6451/1980: Påt. pådagboknr.122/1979 sål:
Festekontrakten skal slettes forsåvidt angår
bnr. 155 utskilt fra bnr. 115,
Tromøy 26.8.80
Alfhild Lund Roar Sten Nelsom

Dagboknr.6452/1980: Slettet dagboknr.5058/1971 sål:
Nærværende pantobligasjon kvitteres herved
for slettelse
Kongsberg 26.8.80
Den norske Creditbank
1 navn uleslig
iflg. spesiafullmakt

Dagboknr.6453/1980: Se ptb B

Dagboknr.6454/1980: Se ptb B

Dagboknr 6455/1980: Slettet dagboknr.4292/1972 sål:
Kan slettes, Arendalden 26/8-80
Aust.Agder Sparebank
A. Liltved W. Wroldsen
iflg. spesiafullmakt



## Revesandveien 248

Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 31 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Marstrandheia<br>Linje 103 | 1 min<br>0.1 km |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 19 min<br>10.3 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 4 min |

### Skoler

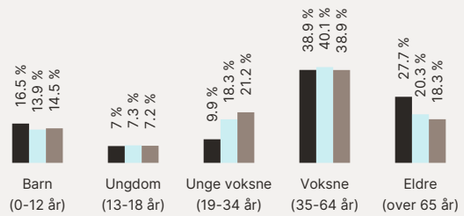
| | |
|---|---|
| Roligheden skole (1-10 kl.)<br>505 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 20 min |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 23 min<br>11.3 km |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rævesand/Bratteklev | 882 | 397 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Blåklokken barnehage (0-5 år)<br>30 barn | 5 min<br>2.9 km |
| Marisberg barnehage (1-6 år)<br>76 barn | 7 min<br>4 km |
| Tybakken barnehage (0-5 år)<br>44 barn | 9 min<br>5.3 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Tromøytunet<br>PostNord | 7 min<br>4.3 km |
| Rema 1000 Krøgenes<br>Post i butikk, PostNord | 11 min<br>6.3 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

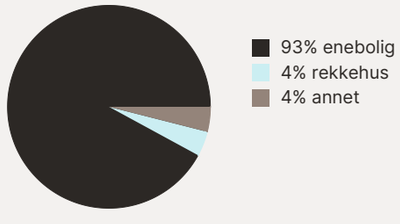
### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Trafikk
Lite trafikk 89/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Revesand Velforening<br>Ballspill, sandvolleyball | 5 min<br>0.5 km | |
| Rævesand nærmiljøanlegg balløp...<br>Ballspill | 5 min<br>0.5 km | |
| MOVA Krøgenes | 12 min | |
| MOVA Arendal Sentrum | 23 min | |

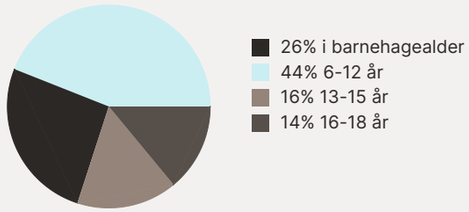
## Boligmasse



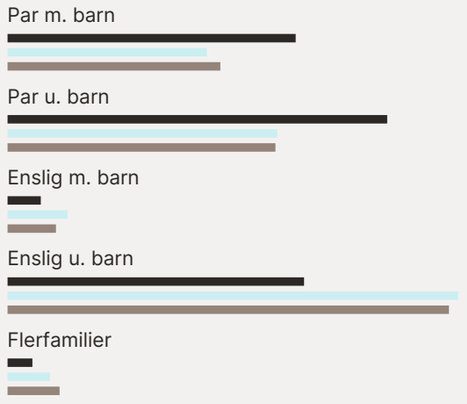

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Saltrød Senter | 15 min |
| Vitusapotek Tromøy | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



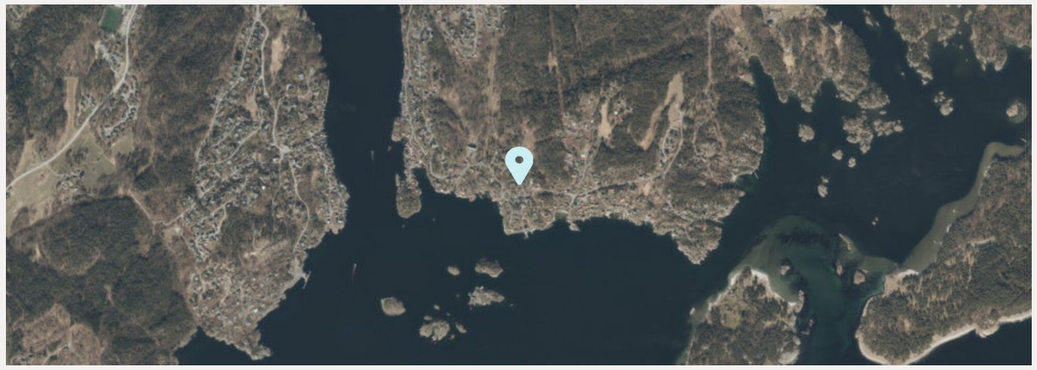

## Familiesammensetning

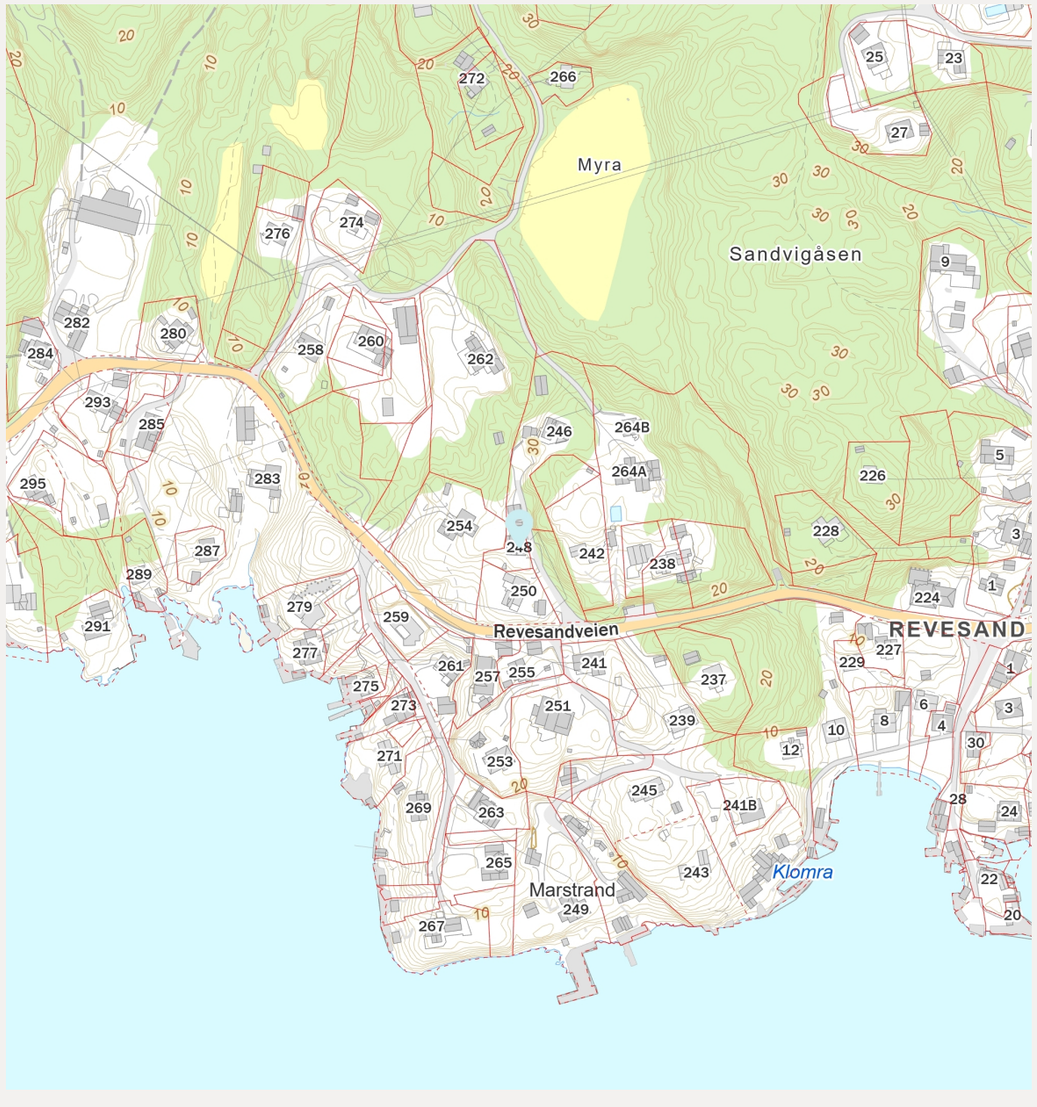



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 46% | 33% |
| Ikke gift | 43% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

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






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

## Revesandveien 248

Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 31 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

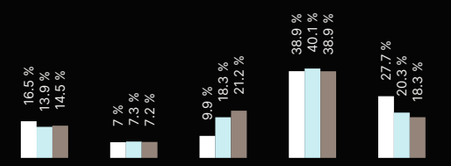
### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Marstrandheia<br>Linje 103 | 1 min<br>0.1 km |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 19 min<br>10.3 km |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 4 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Roligheden skole (1-10 kl.)<br>505 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 20 min |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 23 min<br>11.3 km |

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rævesand/Bratteklev | 882 | 397 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Blåklokken barnehage (0-5 år)<br>30 barn | 5 min<br>2.9 km |
| Marisberg barnehage (1-6 år)<br>76 barn | 7 min<br>4 km |
| Tybakken barnehage (0-5 år)<br>44 barn | 9 min<br>5.3 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Tromøytunet<br>PostNord | 7 min<br>4.3 km |
| Rema 1000 Krøgenes<br>Post i butikk, PostNord | 11 min<br>6.3 km |

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



# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Tilhengere av

## & MEGLERHUSET & PARTNERS

## har tilhengerfordeler

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




Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 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 $m^3$.




**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 40260247
**Adresse:** Revesandveien 248, 4818 FÆRVIK
**Betegnelse:** GNR 206, BNR 504 i Arendal kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 05.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no