

Øynaheiveien 7

innhold

04

Velkommen til Øynaheiveien 7

06

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

38

Plantegning

42

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Øynaheiveien 7

Eiendommen ligger landlig til ved Mjåvatn, med kort vei til flotte natur- og friluftsområder. Det er ca. 10 km til Froland sentrum (Osedalen), mens Stoa ligger ca. 20 km unna, en kjøretur på rundt 20 minutter.

Tomten er på i overkant av 2 mål og er opparbeidet med stor plen, blomsterbed, terrasse og asfaltert innkjørsel. Eiendommen har gode solforhold og en stor, frittliggende garasje/uthus med gode bruksmuligheter.

Øynaheia byr på flotte turmuligheter året rundt, med oppkjørte skiløyper om vinteren. Om sommeren er det gode bademuligheter i Blengsvannet.

Boligen er godt vedlikeholdt og går over tre etasjer. Kjelleretasjen inneholder tre boder. Første etasje består av vindfang, gang, to stuer, kjøkken og bad. Loftsetasjen har gang, fire soverom og kott.

Her får du en romslig eiendom med stor tomt, gode uteområder og nærhet til flotte natur- og friluftsmuligheter.

Øynaheiveien 7

Prisantydning	2 690 000
Omkostninger	68 600
Totalpris	2 758 600

Bruksareal	409,0 m²
BRA-I	174,0 m²
BRA-E	235,0 m²
TBA	93,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 038 m²
Byggeår	1884



Kontakt vår megler



Jan Terje Øygarden
Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559
jan.terje@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Tre bodrom
1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken og to stuer.
Loftsetasje: Gang, kott og fire soverom

BRA 409,0 m²

BRA-I 174,0 m²

BRA-E 235,0 m²

TBA 93,0 m²





Velkommen til Øynaheiveien 7! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av eiendommen og nærliggende område.



Oversiktsbilde av eiendommen. Romslig tomt med pent opparbeidet hage bak boligen.



Det røde uthuset/garasjen medfølger. Her er det innredet stor garasje med god takhøyde, diverse lager og "ungdomsavdeling"/ "gutterom" etc.



Pent og lettstelt inngangsparti.



Adkomst til stue fra terrassen.



Hyggelig uteplass som forlenger boligens oppholdsareal.



Romslig terrasse med god plass til utemøbler.



Innbydende og flott både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Flotte, grønne utearealer med gode muligheter for både lek og avslapping.



Romslige utearealer med gode bruksmuligheter.



I hage er det plantet flere frukttrær med både eple og plomme.



Lekestue/redskapsbod.



Frittstående garasje/uthus. Garasjen er innholdsrik med god lagringsplass, innredet rom og stor garasje med god takhøyde.



Velkommen inn - romslig vindfang med innebygd garderobeskap og god plass til å sette fra seg jakker og sko. Varmekabler i gulv.



Kjøkken med god skuff- og benkeplass og plass til kjøkkenbord.



Lys og trivelig gang med trapp opp til loftetasjen. Varmekabler i gulv.



God plass til oppbevaring i skuffer og skap.





Integrerte hvitevarer.



Lunt og hyggelig sofahjørne – perfekt for avslapping.



Stue med en lun og hyggelig atmosfære med gode møbleringsmuligheter.





Peisovn i stue som gir deilig varme og hyggelig atmosfære på kalde dager.



Moderne men allikevel er gamle detaljer ivaretatt.



Egen TV-stue som gir ekstra plass til avslapping og underholdning.



Bolighuset har tidligere vært benyttet som landhandel på Mjåvatn. Bygget er gammelt med tømmerkjerne.



Utgang til terrasse fra stue.



Bad med gulvstående servantinnredning, overskap med integrert speil og overlys, dusjkabinett, toalett og to høyskap.



Praktisk innredning med god skuff- og benkeplass, opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv.



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





Soverom 2 - med gode møbleringsmuligheter som soverom eller garderobe tilhørende soverom 1.



Soverom 3 - gode møbleringsmuligheter.





Soverom 4.



Praktisk og innredet rom garasje med mange bruksmuligheter.



Godt egnet til ungdomsavdeling, gutterom, hobbyrom m.m,



Garasje med elektrisk port, ekstra takhøyde og god lagringsplass.



Garasjen er oppgradert i nyere tid og bygget ny "inni" det gamle uthuset.





Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser på Mjåvatn, like ved veikrysset hvor veien tar av mot Øynaheia. Her får du en naturskjønn beliggenhet, samtidig som du har kort vei til et variert friluftsliv.

Øynaheia ligger like i nærheten og byr på flotte skiløyper vinterstid, samt fine tur- og friluftsområder resten av året. Det er også gode bademuligheter i Blingsvannet, som ligger i kort avstand fra boligen.

Ca. 7 km unna ligger Frolands Verk, et hyggelig og historisk område med mange aktivitetsmuligheter. Her kan du nyte sommerdagene ved badestranden på Trevann, gå tur i det flotte parkområdet og oppleve historien knyttet til det tidligere jernverket.

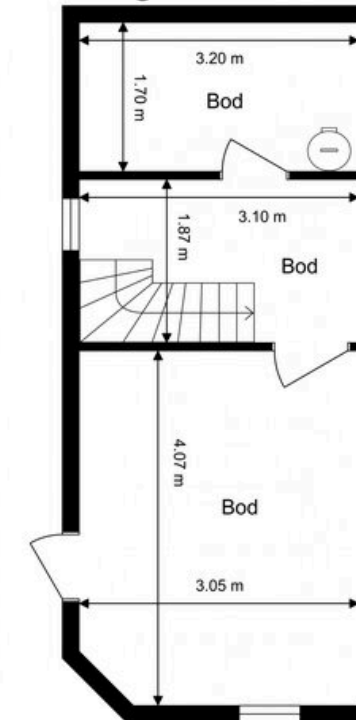
Froland sentrum (Osedalen) ligger ca. 10 km fra boligen og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, blant annet dagligvarebutikker, apotek, kafé, tannlege, skole og barnehage. Til Stoa er det ca. 20 km og tar ca. 20 minutter med bil.

For den aktive finnes det også gode fritidsmuligheter i området, med blant annet Frolandia idrettsanlegg og Kringla stadion.

Plantegning

Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN

Enebolig - Underetasje

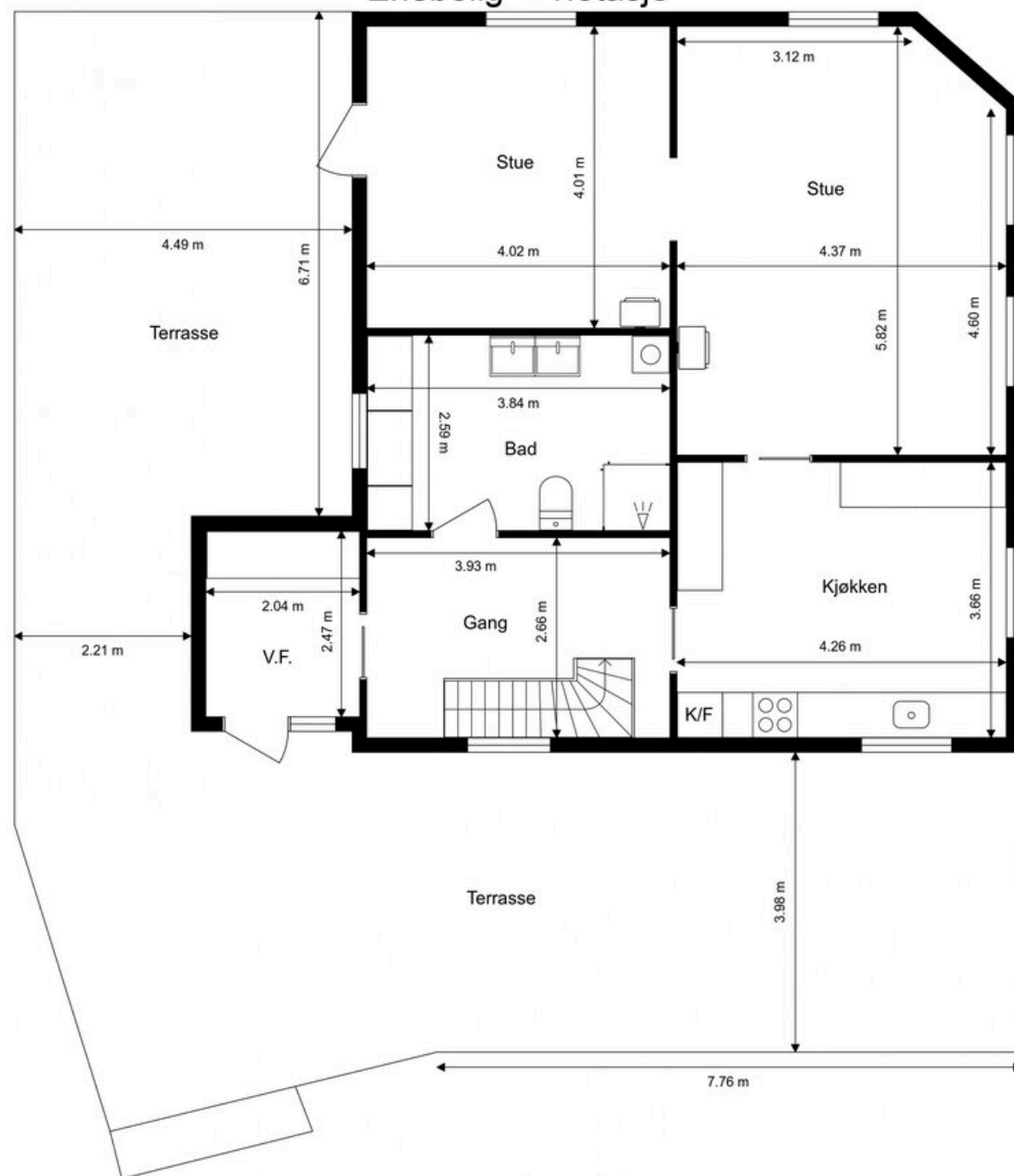


Ordernr. 15083728

 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.

Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN
Enebolig - 1.etasje



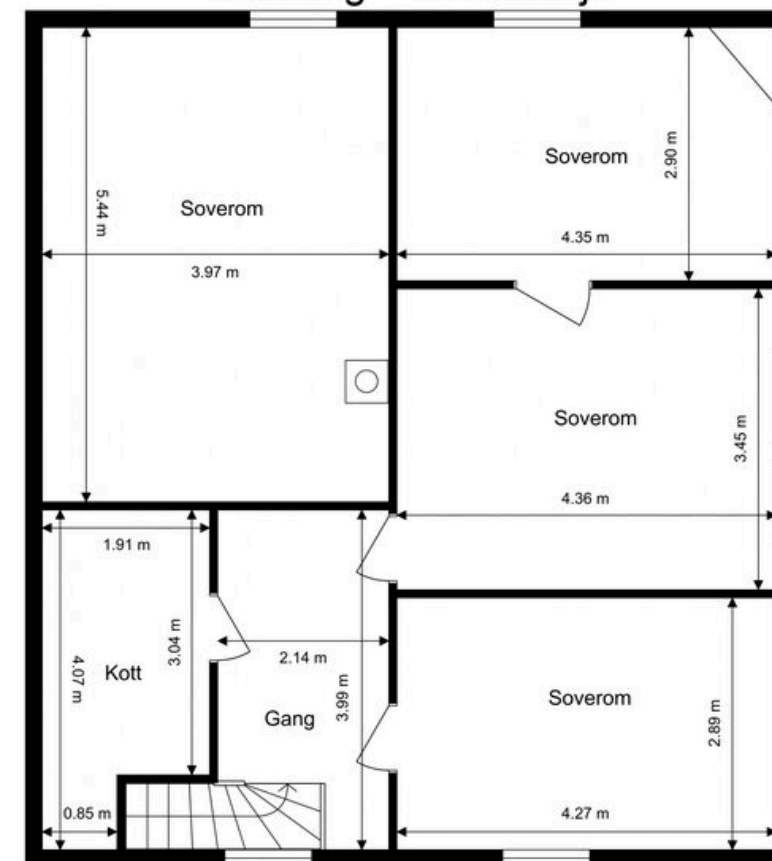
Ordernr. 15083728



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.

Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN

Enebolig - Loftsetasje



Ordernr. 15083728



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: 409,0 m²

- BRA-i: 174,0 m²
- BRA-e: 235,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 93,0 m²

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

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

Standard

Boligen har en praktisk planløsning og inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, fire soverom samt flere boder som gir gode lagringsmuligheter. Boligen har gjennomgående god standard.

På eiendommen finner man også en stor garasje/uthus som inneholder gjødselkjeller, en stor garasje del, liten garasje og innredet rom og rom på loft. Noe som gir gode muligheter for lagring eller hobbyvirksomhet.

Tomten består av stort plenareal med gode uteområder. Eiendommen har også en romslig veranda som gir et hyggelig samlingspunkt for sosiale sammenkomster og rolige stunder utendørs.

Internett

Det er fiber inn til boligen.

Oppussing

Det er gjort flere utbedringer siden byggeår:

- Badet ble oppgradert i 2015.
- Kjøkkenet ble oppgradert i 2018, inkludert hvitevarer.
- Innvendige overflater er malt fortløpende fra 2013 og frem til i dag.
- Kledning og vinduer ble skiftet i ca. 1998/1999

Adkomst

Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset &

Partners.

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

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

Parkering

Parkering i garasje, samt på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Kjeller

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

8.1.2 Årstall 2012

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

DRENERT UNDER VERANDA

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? SANDÅS ANLEGG

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte LAGT

UT 3 FAS TIL LÅVEN

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? ANDREASSEN OG

AASTVEIT

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke

tilknyttet det offentlige vannettet), septik,

pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja

Spesifiser hvilken type BOREHULL MED NEDSENKET

PUMPE SEPTIKTANK UNDER VERANDA

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige

avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

13.1.2 Årstall 2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

SKIFTET POMPE I BOREHULL

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? SØRLANDET

BRØNNBORING

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen FJERNET EN OVN PÅ KVISTROMMET SOM IKKE VAR GODKJENT

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja
Skriv opplysningene her: VED BRANN SÅ KAN IKKE UTHUS GARASJE BYGGES PÅ SAMME Plass

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 25 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Våtrom:

- Overflater vegger: Det er registrert bruk av materialer i våtsonen (rundt dusj/) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tiliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av

eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Andre rom - 1.etasje:

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

Loft - innredet:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.
- Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- 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 dampsperrersjikt når dette viser seg å være nødvendig.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Symptomer på borebille/husbukk, gnagere og flaggermus 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.
- Annet: Symptomer på flaggermus 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.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på kaldloft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Borebiller: Det observeres spor etter borebiller på kaldloft. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. Konsekvens er at under gunstige forhold kan borebille føre til svekkelser i treverk. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og hvilke tiltak som eventuelle er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Annet: Det observeres spor etter flaggermus på kaldloft. Åpninger rundt pipe vurderes til mulig inntreksvei. Konsekvens er at flaggermus er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av flaggermusaktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttertak:

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

Deler av taket ble inispisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har

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

Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde.

Det registreres tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.

Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men er valgt å ta med siden forholdet kan påvirke sikkerheten.

Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Det er også registrert utettheter rundt pipe inne fra kaldtloftet Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet.

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - Underetadjen:

- Skjevhetmåling: I bod er det på tilfældige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 31 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

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

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfældige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 34 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. 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.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - Loftsetasjen:

- Skjevhetmåling: På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 41 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

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:

Fuktmerker

Det er antydning til fuktmerker/jordslag på vegg og himlingsflatene, noe som kan tyde på forhøyede fuktverdier. Konsekvens er at forholdet medføre skader på overflater, i konstruksjonen og redusert luftkvalitet.

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 79,5 prosent, ved 13,2 celsius med duggpunkt på 9,8 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 uttørring. Det er observert vindsperreapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. 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. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING] Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

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.

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det er registrert større åpninger og løse stein i grunnmuren. Konsekvens er at forholdet over tid kan redusere murens bæreevne og stabilitet og skaper inntreksveier for skadedyr. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke nødvendig tiltak.

Drenering:

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

Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreneringen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Grunnmurens utvendige fuktsperre er ikke avsluttet med beslag/topplst. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.

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

Andre byggverk - Garasje/uthus:

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

Fasadematerialer viser stedvise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktvis skader. Gjeldende tak tekket med takstein. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres. Det observeres sprekker og riss på grunnmur.

Forholdet kan tyde på setningsskader og/eller svakheter og skader i selve av betongen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.

Innvendige gulvflater i liten garasje viser tegn til elde og enkelte skader (råte og hull i gulvbord ved porten). Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes. Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde og stedvise mangler glass. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer og gir ikke tilstrekkelig tettingen mot vær og vind. 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.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Bolig oppført i 1884. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt jord/krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Tomt

Denne tomten er eiet. 2038,00 kvm. Tomten består av to bruksnummer. Enebolig beliggende Øynaheiveien 7, Froland kommune. Tomten er opparbeidet med blant annet asfalt, grus, belegningsstein, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Pent opparbeidet hage med bl.a. frukttrær, hyggelige sittegrupper og sommervann fra elva. Det er god parkering foran garasjen på motsatt side av veien.

En liten del av hagen er opparbeidet på Mjåvatn grendelag sin eiendom. Det kan se ut på kartet at en

liten del av lekestua i hagen også er oppført på grendelagets eiendom.

Tomten er ikke nøyaktig oppmålt i forbindelse med salget og avvik kan forekomme. Opplysninger om eiendommens størrelse er gitt til eiendomsmegler av Froland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bolig eller garasje/uthus iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger godkjent fasadeendring fra 1999.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stuer og varmepumpe plassert i stue.

Energikarakter: G - Rød
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 690 000,-

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

67 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

2 778 500,- 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. 11 877,- 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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 606 369,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 425 475,00.
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 JBF bank og forsikring med politenr. AS-54.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Froland kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vannforsyningen er privat fra borehull med nedsenket pumpe, som ble skiftet i 2024. Avløp er tilknyttet privat septikanlegg som er lokalisert under terrasse og etablert for ca. 13 år siden. Eiendommen har sommervann.

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. 407897, tgl. 15.04.2026 - Bestemmelse om nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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.

Bevaringsverdig

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen

fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

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 budgavernes 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 Robert Hansen og Hilde Marit Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Øynaheiveien 7. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 10 og gnr. 30, bnr. 11 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260255.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 2,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

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

Vederlag er summert til kr. 116 650,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

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

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 133 650,-.

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

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

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

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Enebolig

Øynaheiveien 7
4828 MJÅVATN
Gnr./Bnr.: 30/10
Froland kommune

Rapportdato: 30.06.2026
Befaringsdato: 26.06.2026
Referansenummer: 15083728

Areal

Enebolig
Bruksareal: 174 m² (BRA-i: 174 m²)
Uthus
Bruksareal: 235 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 409 m² (BRA-i: 174 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Svein Ove Gjeruldsen
90632614

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. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den 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	26.06.2026
Referansenummer	15083728
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0255
Hjemmelshaver/selger	Robert Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Svein Ove Gjeruldsen
Tilstede på befaringen	Robert Hansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	30.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Øynaheiveien 7
Postnummer/sted	4828 MJÅVATN
Kommune	4214 - Froland
Gnr./Bnr.:	30/10
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1884	2007	
Uthus	1879	1920	

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende Øynaheiveien 7, Froland kommune.

Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, grus, belegningsstein, terrasse på terreng, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 1884. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn samt jord/krypkjeller under deler av boligen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stuer og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder

Underetasje: Tre bodrom

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken og to stuer.

Loftetasje: Gang, kott og fire soverom

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom - 1.etasje		Ventilasjon	10	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet		Ventilasjon	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Kontroll av diffusjonssperre	12	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	12	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		Annet	12	
		Underetadjen	13	
		1.etasjen	13	
		Loftsetasjen	13	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	14	
		Borebiller	14	
		Annet	14	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Andre byggverk - Garasje/uthus		Helhetsvurdering	19	

Areal

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

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

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

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

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

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den 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	24			24	
	Tre bodrom				
1.etasje	88			88	93
	Vindfang, gang, bad, kjøkken og to stuer.				Terrasse
Loftsetasje	62			62	
	Gang, kott og fire soverom				
SUM	174			174	93
Total bruksareal: 174 m²					

	Bruksareal (BRA)				
Uthus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Gjødeskjeller		53		53	
		Gjødselkjeller			
Stor garasjedel		77		77	
		Garasje			
1.etasje		56		56	
		Liten garasje og innredet rom.			
Loftsetasje		49		49	
		Rom på loftet			
SUM		235		235	
Total bruksareal: 235 m²					

Kommentar til arealmålingen

Utgang fra stue og vindfang til terrasse på 93m2.
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 82m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 62 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 20 m2.

Frittstående uthus/garasje på 235m2

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 fasadetegning fra datert 26.04.1999.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 18.06.2026.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for Sefrak metoden for enebolig datert 20.04.1993 Fremlagt tilsynsrapport for Sefrak metoden for uthus datert 20.04.1993
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke relevant
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

Baderom oppgradert i 2009 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Panelplater på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - 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 43,9 prosent, ved 25,2 celsius med duggpunkt på 12,1 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert bruk av materialer i våtsonen (rundt dusj/) som vurderes å ikke være fuktbestandige. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for skader ved fuktbelastning. Det ble ikke observert tegn til fuktskader på befaringsdagen, men løsningen anses som uheldig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra 2018. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre gulv. Tapetserte veggflater. Panelbord i himling. Glassplate montert bak platetopp.

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

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i bod kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Stakelukk er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 200L (fra 2017) plassert i bod kjeller. Filter og trykktank til borehull plassert i bod i kjeller. Varmepumpe i stue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) 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.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Gulvvarme i entré. Veggflater av synlig laft og panelplater. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Panelplater på vegger. Panelbord i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 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 antydning til fuktmerker/jordslag på vegg og himlingsflatene, noe som kan tyde på forhøyede fuktverdier. Konsekvens er at forholdet medføre skader på overflater, i konstruksjonen og redusert luftkvalitet. 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 79,5 prosent, ved 13,2 celsius med duggpunkt på 9,8 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert dampspærre i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir økt risiko for fuktproblemer siden dette sperresjiktet reduserer konstruksjonens evne til uttørring. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. 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. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige. Oppsummert Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. 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

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med laminat, parkett og teppe. Veggflater av synlig laft, tapet og panel. Panelbord i himling. Heltre innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Statikk og bærekonstruksjon	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg.

 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 - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	
 TG 2	Kontroll av diffusjonssperre	Det er ikke etablert dampspærre mellom underliggende etasje og loftet (varm og kald sone). Konsekvensen er risiko for fuktskader grunnet kondensering. Kondens kan påvirke treverk, isolasjon og andre bygningsdeler, men det understrekes at de deler av konstruksjonen som er undersøkt likevel ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Foreslått tiltak er etablering av et komplett dampsperrersjikt når dette viser seg å være nødvendig.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Symptomer på borebille/husbukk, gnagere og flaggermus 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.
	Annet	Symptomer på flaggermus 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.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra ukjent årstall. Peisovn i begge stuene.

 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

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av 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 byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Underetasjen har støpt gulv mot grunn. 1. etasje og loftsetasjen har 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. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	Underetadjen	I bod er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 31 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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.
	1.etasjen	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 34 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. 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.
	Loftsetasjen	På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 41 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. 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

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

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på kaldloft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Borebiller	Det observeres spor etter borebiller på kaldloft. Forholdet tyder på forhøyet fuktighet i treverket og i rommet generelt, siden dette er et nødvendig vilkår for at borebiller skal trives. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt, eller om sporene stammer fra et tidligere angrep som ikke lenger er aktivt. 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.
	Annet	Det observeres spor etter flaggermus på kaldloft. Åpninger rundt pipe vurderes til mulig inntreksvei. Konsekvens er at flaggermus er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av flaggermusaktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.



Borebiller - Synlige tegn etter borebille/husbukk



Borebiller - Bjelker angrepet borebille/husbukk



Annet - Ansamling av ekskrementer fra flaggermus på kaldloft



Annet - IMG_20260626_112105



Annet - Ekskrementer fra flaggermus

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkleddning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjelheter eller deformasjoner - Lufthing av ytterkleddning
TG 2	Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkleddningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kleddningen 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

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås. Terrassedør med karm/ramme av tre (fra ukjent 2018). Ytterdør i underetasje med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1999).

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

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall. Undertak fra ukjent årstall, av sutaksplater. Pipe i metall. Fotbeslag i plast. Renner og nedløp i metall og plast.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere tiltaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
		Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje, elde og enkelte mindre overflateskader. Det er derimot ikke registrert lekkasjer eller andre symptomer på funksjonssvikt, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
		Undertaket (inkluderer sløyfer, leker, 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.
		Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det registreres tegn på råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
		Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men er valgt å ta med siden forholdet kan påvirke sikkerheten.
		Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Det er også registrert utettheter rundt pipe inne fra kaldtloftet
		Skorsteinens overflater har synlige symptomer på slitasje og elde. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet.
Oppsummert		Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Skorsteiner (over tak) - Dagslys er synlig inne på kaldloft.



Tekking (med tilhørende beslag) -
Knekte takstein



Skorsteiner (over tak) - Pipe

Terrasse / platting

Utgang fra stue til terrasse på m2. Rekkverkshøyder er målt til 0. 9 meter. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende utelysning, markise og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i naturstein ved terrasse.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Utvendig trapp
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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

TG 2	Grunnmur og fundament	Det er registrert større åpninger og løse stein i grunnmuren. Konsekvens er at forholdet over tid kan redusere murens bæreevne og stabilitet og skaper inntreksveier for skadedyr. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke nødvendig tiltak.
------	-----------------------	--



Grunnmur og fundament - Store åpninger i mur.

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall. Synlig utvendig fuktsperre på vegg under terrasse. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt. Deler av grunnmuren mangler utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Grunnmurens utvendige fuktsperre er 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.
	Oppsummert	Drenerings funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betongblokker ved oppkjørselen.

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

Stikkledninger og tanker

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull. Boligen er tilkoblet en privat septiktank.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Utvendige vannledninger
TGIU	Utvendige avløpsledninger
	Septiktank og tett avløpstank

Andre byggverk - Garasje/uthus

Frittstående garasje/uthus. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
		Fasadematerialer viser stedwise tegn til slitasje, begynnende nedbrytning og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning.
		Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) har høy alder, betydelig slitasje, og det er registrert punktwise skader. Gjeldende tak tekket med takstein. Konsekvens er at levetiden anses som overskredet, og bygningsdelen har nådd en alder og tilstand der utskifting må påregnes. Ved en eventuell utskifting vil det erfaringsmessig kunne bli oppdaget ytterligere forhold som følge av de avvikene som her registreres.
	Oppsummert	Det observeres sprekker og riss på grunnmur. Forholdet kan tyde på setningsskader og/eller svakheter og skader i selve av betongen. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes.
		Innvendige gulvflater i liten garasje viser tegn til elde og enkelte skader (råte og hull i gulvbord ved porten). Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet hvis ikke utviklingen stoppes.
		Enkelte vinduer viser tegn til slitasje, elde og stedwise mangler glass. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer og gir ikke tilstrekkelig tettingen mot vær og vind.
	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 undersøkelser 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:

Varierende årstall

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 gang på loft.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

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

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens 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 monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med 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 helseis risiko. 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

- Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.
- Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.
- Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

- Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.
- Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.
- Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.
- Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, 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, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Meglerhuset & Partners,
Arendal



Egenerklæring

Øynaheiveien 7, 4828 MJAVATN

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Øynaheiveien 7

Øynaheiveien 7

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?

juni 2013

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.

13 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Robert

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.

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: 90632614



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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
2012
- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
DRENERT UNDER VERANDA
- 8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
SANDÅS ANLEGG
- 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
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2022
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
LAGT UT 3 FAS TIL LÅVEN
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
ANDREASSEN OG AASTVEIT
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type
BOREHULL MED NEDSENKET PUMPE
SEPTIKTANK UNDER VERANDA
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2024
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
SKIFTET POMPE I BOREHULL



13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
SØRLANDET BRØNNBORING

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

FJERNET EN OVN PÅ KVISTROMMET SOM IKKE VAR GODKJENT

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

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

27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

VED BRANN SÅ KAN IKKE UTHUS GARASJE BYGGES PÅ SAMME PLESS

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

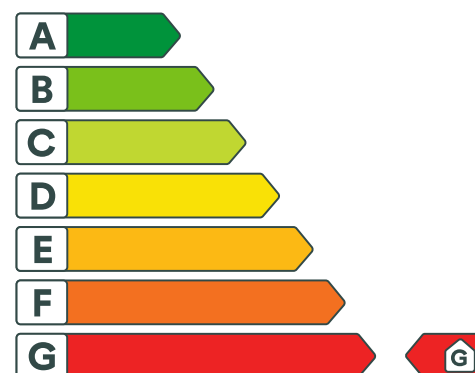
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81943737



Adresse Øynaheiveien 7, 4828 MJAVATN	
Dato for energimerking 20.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-335917
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 167592619
Gårdsnummer 30	Bruksnummer 10
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1884	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 174,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon 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) vektet ulikt.

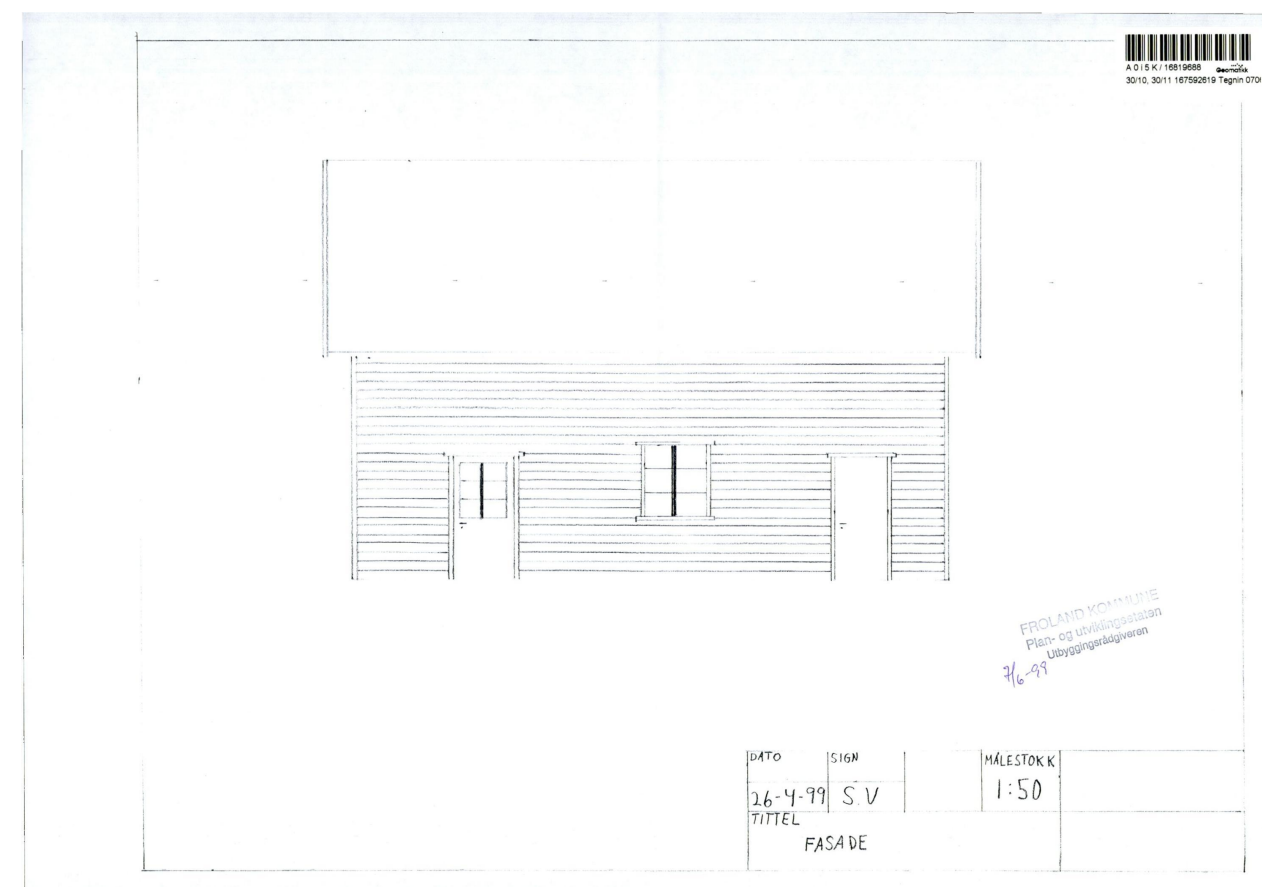
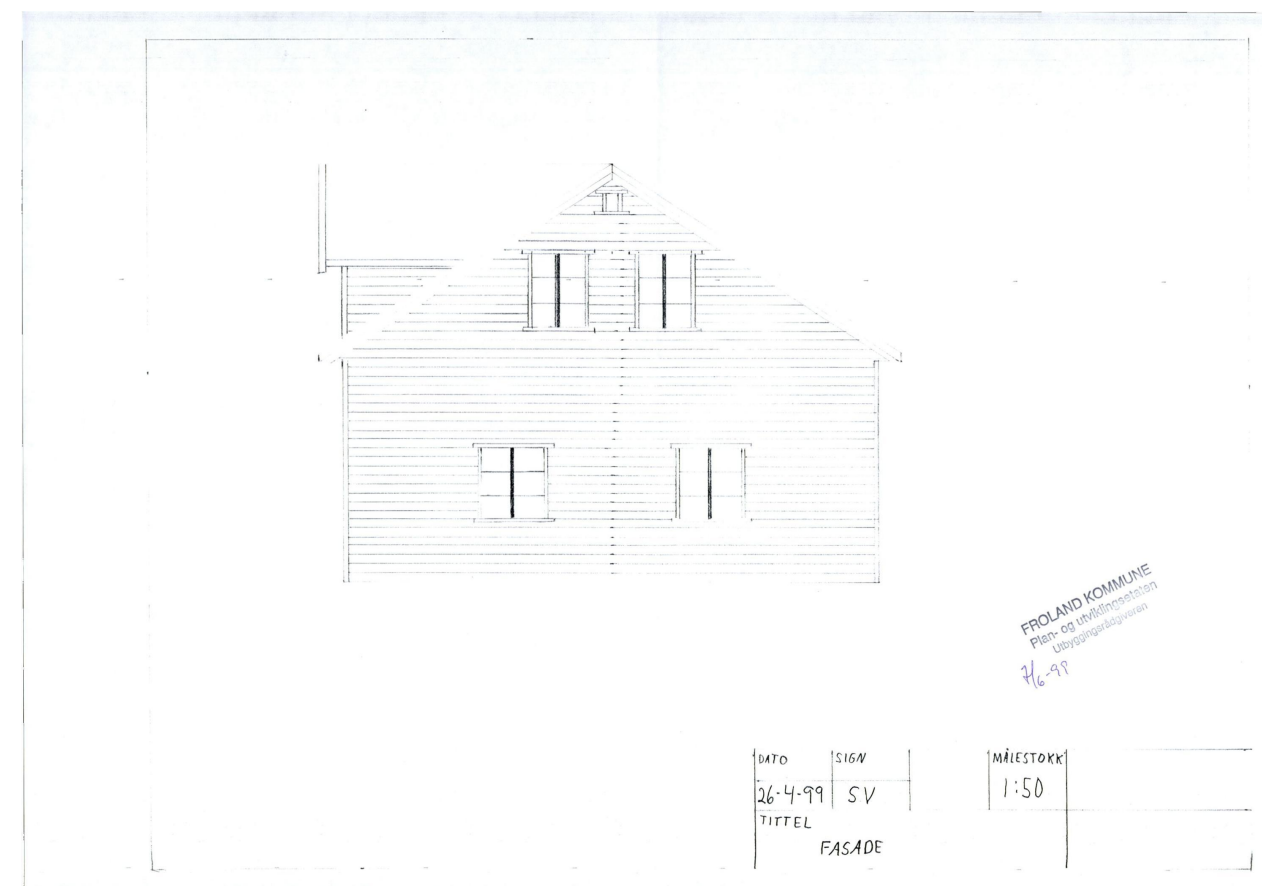
Beregnet vektet levert energi i normert klima

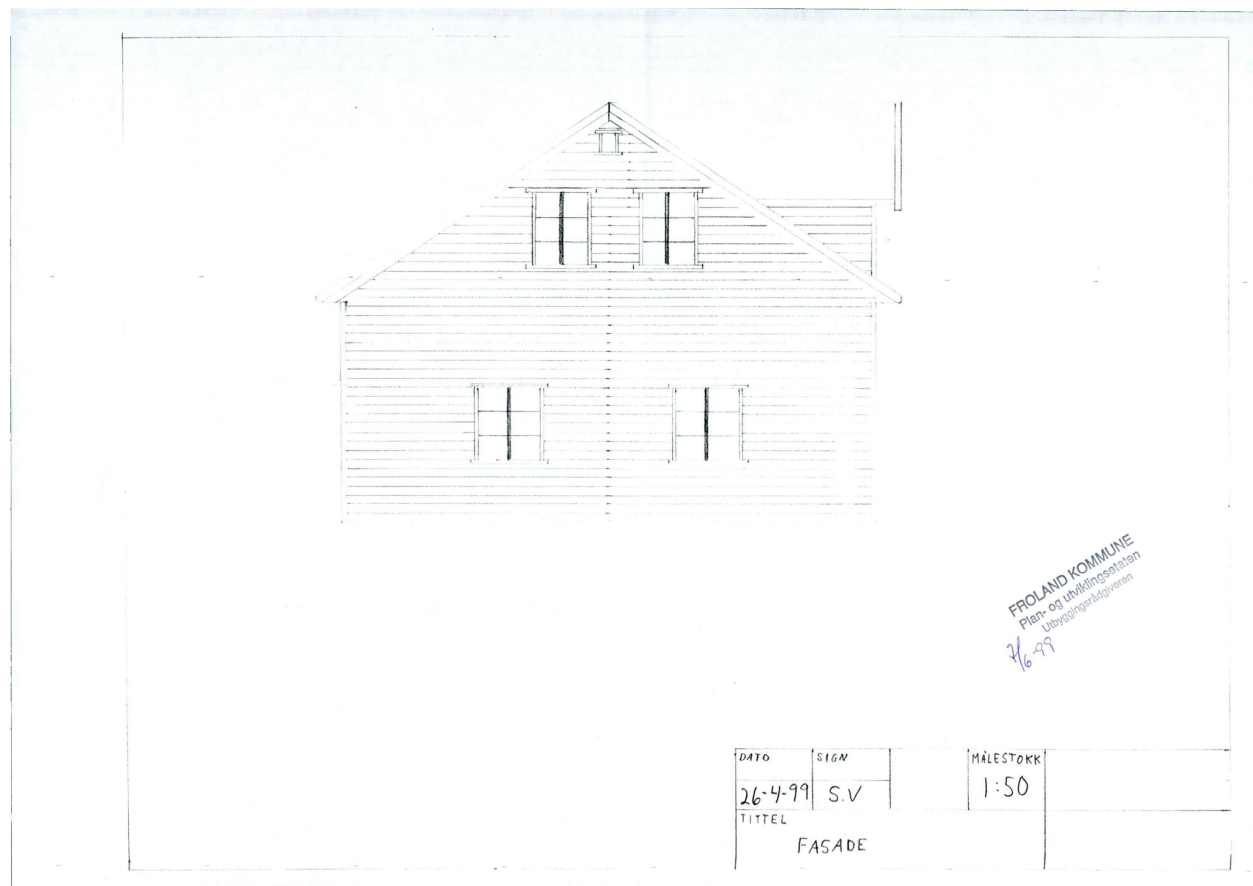
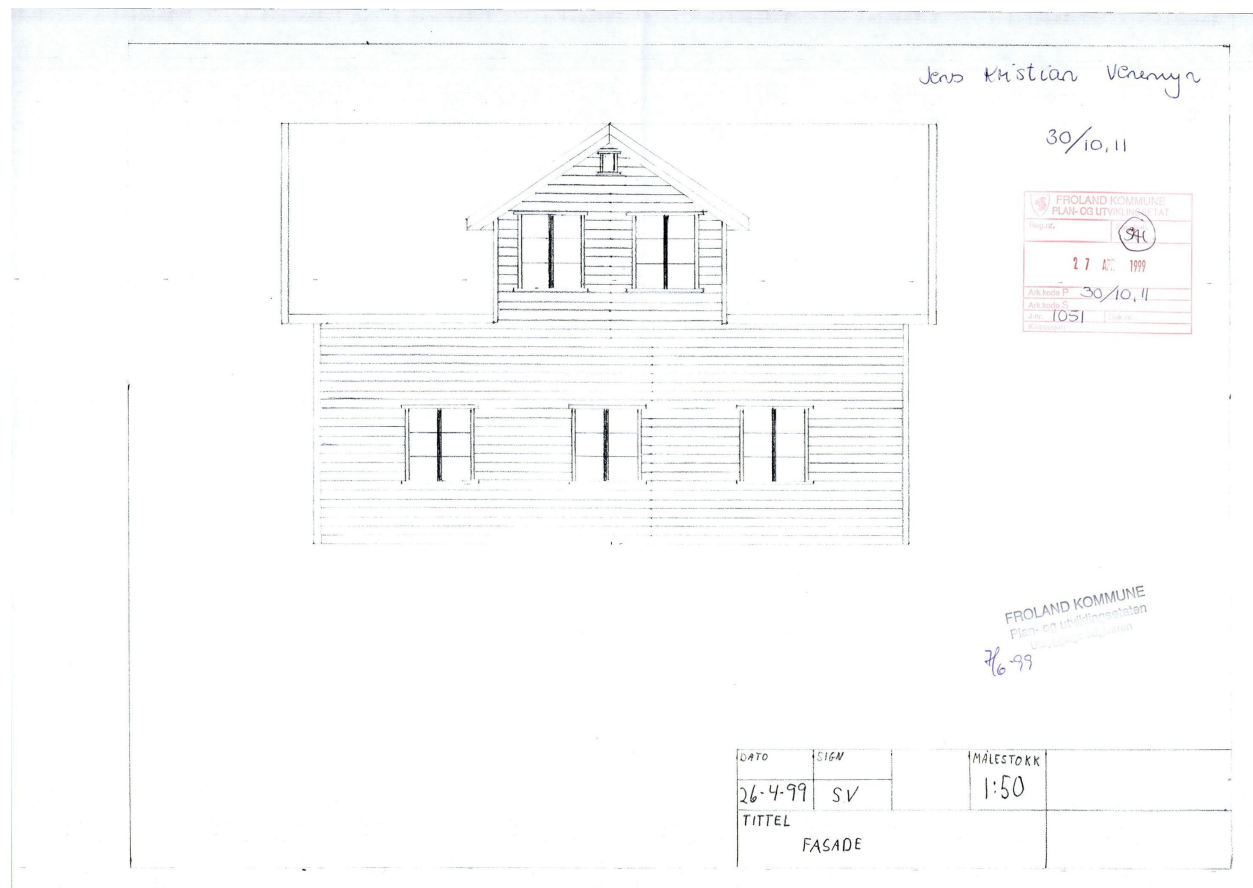
Pr. KVM pr. år
393,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
397,14 kWh/m²

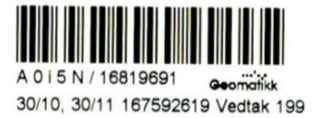
Totalt levert pr. år
64 767 kWh





FROLAND KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLINGSETATEN

Postboks 44
4820 Froland
Telefon 372 35 510
Telefax 372 35 550
Bankgiro 2904 07 01700
Postgiro 0805 5608203



Jens Christian Venemyr

4828 Mjåvatn

Vår ref.: 1353/99

Deres ref.: 30/10

Arkiv nr.:

Dato: 07.06.1999

GNR. 30 BNR. 10 OG 11 – MJÅVATN – FASADEENDRING.

Det vises til melding om arbeid dat 14.05.99.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Da bygget er oppført i 1884 har planene vært oversendt Aust-Agder fylkeskommune, kulturretaten, til uttalelse. De uttaler at forutsatt at det benyttes koplede vinduer med faste gjennomgående sprosser og kittfals anbefales tiltaket godkjent.

Tiltaket godkjennes som melding etter plan- og bygningslovens § 86a og kan igangsettes. Det forutsettes at det benyttes vinduer som beskrevet av kulturretaten.

Med hilsen

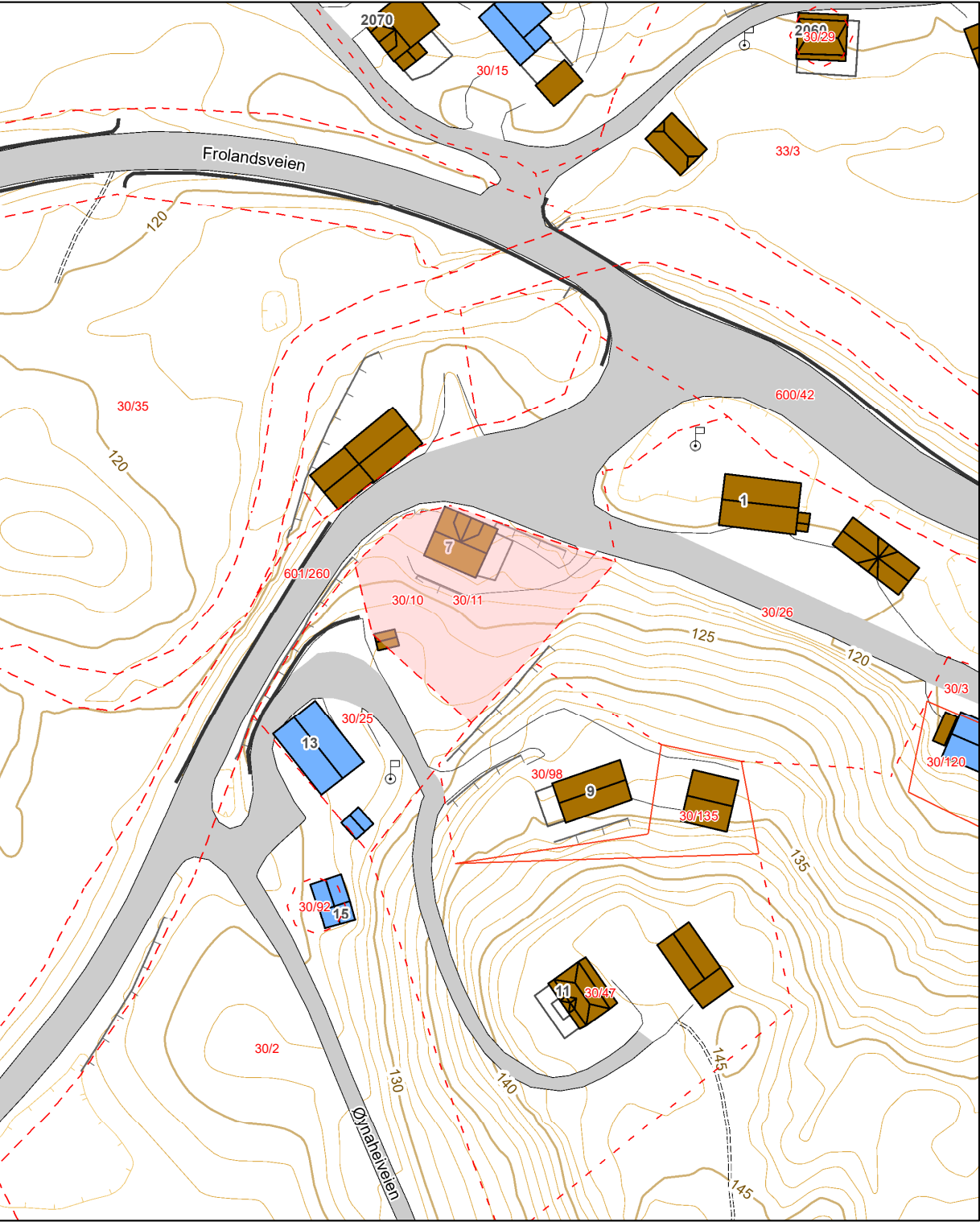
Svein Lauvrak
Utbyggingsrådgiver

Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 30/11/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1193 m²
Dato: 2026-06-18

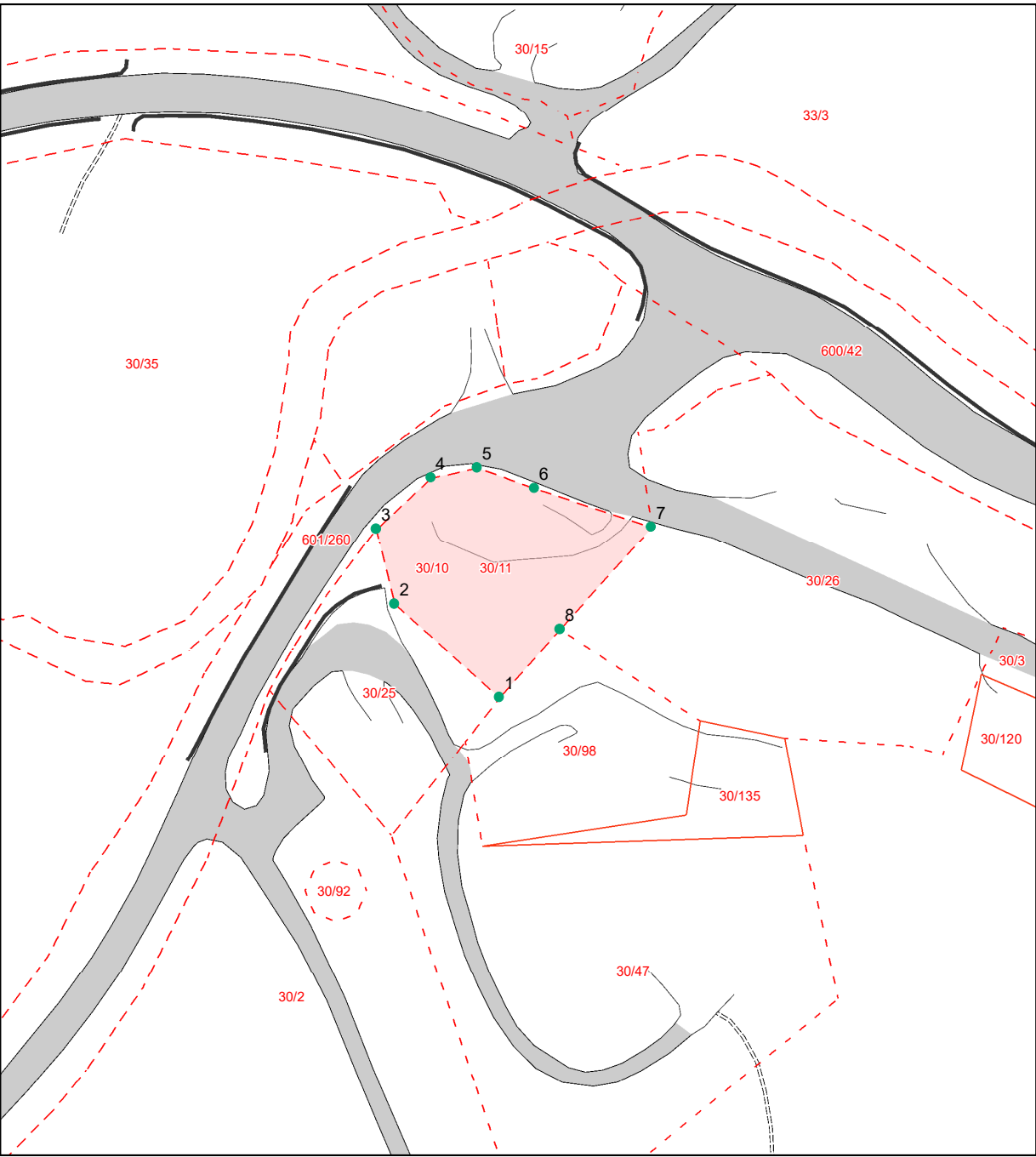


Matrikkelkart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 30/11/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1193 m²
Dato: 2026-06-18



Oversiktskart

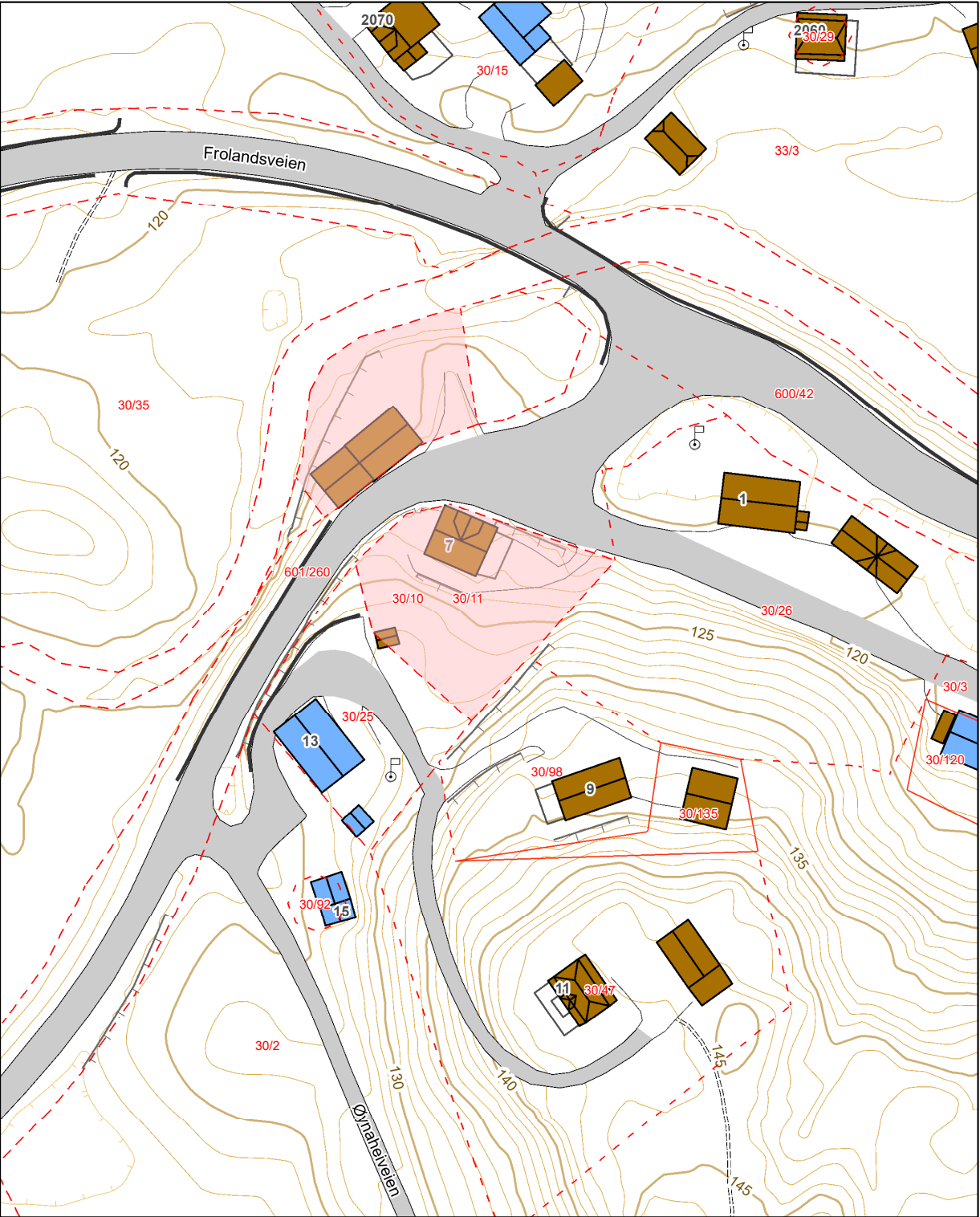
Adresse: Øynaheiveien 7, 4828 MJÄVATN
Gnr/Bnr: 30/10/0/0



Froland kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2038 m²
Dato: 2026-06-18





Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1192.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6488746.99847	470267.266425	Ikke spesifisert	25.83	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
2	6488764.14495	470248.018809	Ikke spesifisert	14.12	Gjerdestolpe		Terrengmålt	15	0
3	6488777.83497	470244.656295	Jord	13.77	Rør		Terrengmålt	15	0
4	6488787.22471	470254.69879	Ikke spesifisert	8.7	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
5	6488789.0689	470263.192941	Ikke spesifisert	11.14	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
6	6488785.31719	470273.662248	Ikke spesifisert	22.66	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
7	6488778.14031	470295.112801	Ikke spesifisert	25.15	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
8	6488759.42994	470278.369155	Ikke spesifisert	16.69	Bolt		Terrengmålt	15	0

Matrikkelkart



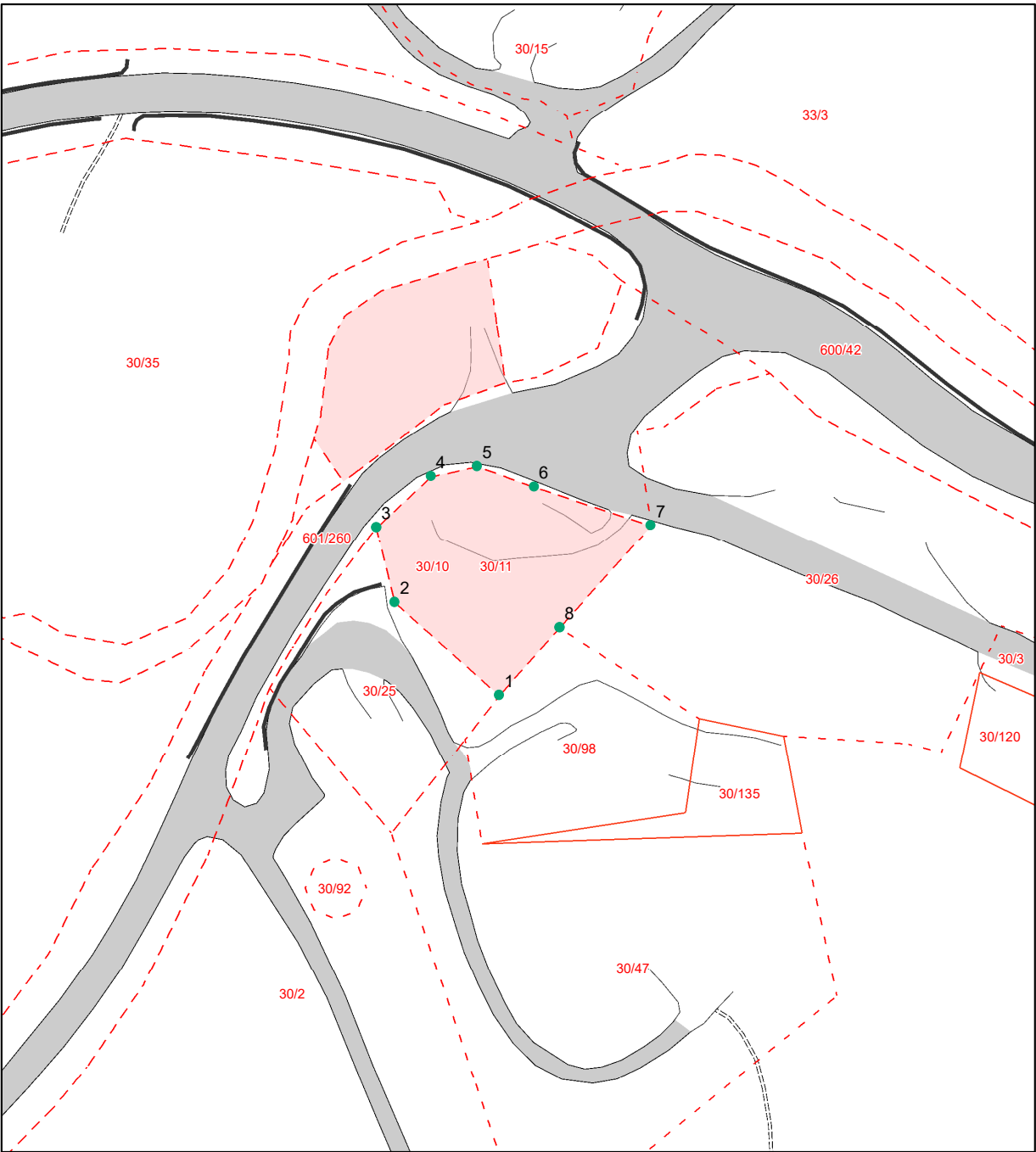
Froland kommune

Adresse: Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN
Gnr/Bnr: 30/10/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2038 m²
Dato: 2026-06-18



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerkna:	Koordinatsystem:
1192.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6488746.99847	470267.266425	Ikke spesifisert	25.83	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
2	6488764.14495	470248.018809	Ikke spesifisert	14.12	Gjerdestolpe		Terrengmålt	15	0
3	6488777.83497	470244.656295	Jord	13.77	Rør		Terrengmålt	15	0
4	6488787.22471	470254.69879	Ikke spesifisert	8.7	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
5	6488789.0689	470263.192941	Ikke spesifisert	11.14	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
6	6488785.31719	470273.662248	Ikke spesifisert	22.66	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
7	6488778.14031	470295.112801	Ikke spesifisert	25.15	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
8	6488759.42994	470278.369155	Ikke spesifisert	16.69	Bolt		Terrengmålt	15	0

side: 1

Matrikkelkart

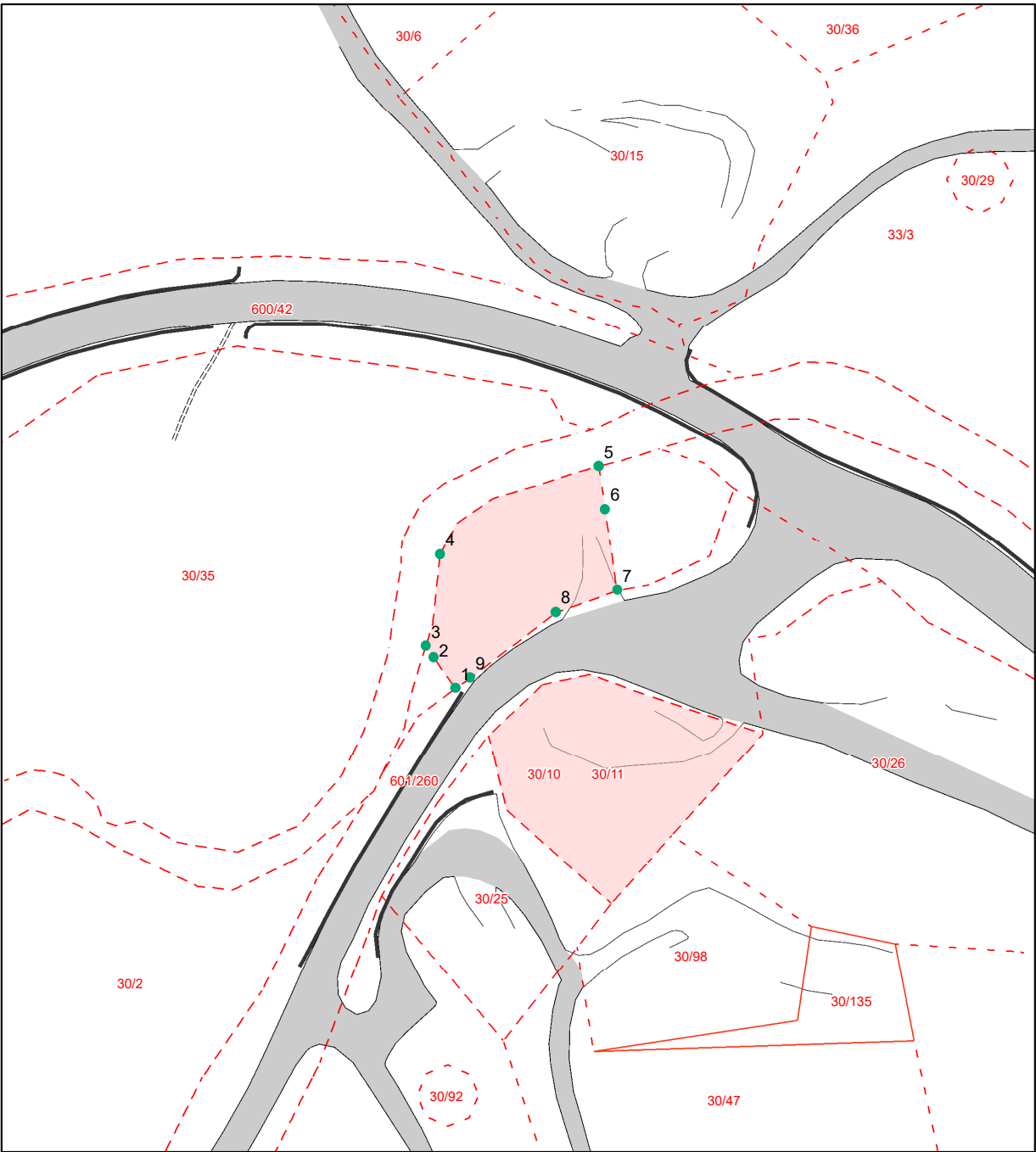
Adresse: Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN
Gnr/Bnr: 30/10/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2038 m²
Dato: 2026-06-18



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv):	Arealmerkna:	Koordinatsystem:
845.8		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6488786.42996	470238.683776	Ikke spesifisert	6.99	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
2	6488792.1458	470234.693343	Ikke spesifisert	2.53	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
3	6488794.23167	470233.253459	Ikke spesifisert	17.2	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
4	6488811.13632	470235.896854	Ikke spesifisert	34.93	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	159	0
5	6488827.26936	470265.029044	Ikke spesifisert	8.03	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
6	6488819.33727	470266.211448	Ikke spesifisert	15.03	Retningspunkt		Terrengmålt	15	0
7	6488804.50176	470268.423867	Ikke spesifisert	12.02	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
8	6488800.45215	470257.130734	Ikke spesifisert	19.9	Annen detalj		Terrengmålt	15	0
9	6488788.39332	470241.354125	Ikke spesifisert	3.32	Annen detalj		Terrengmålt	15	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneidendom 4214-30/11/0

Bruksnavn	HAUGEN	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.06.1899	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skjld	0.02	Antall leiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

☒ Tinglyst

☐ Avklarte eiere

☐ Har festegrunn

☐ Bestående

☐ Har grunnforurensning

☐ Mangel matrikkelføring

☐ Sekspnert

☐ Har kulturminner

☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROBERT HANSEN		H. Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HILDE MARIT HANSEN		H. Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Arnen forretningsstype	25.03.2011	25.03.2011	2010/1641	
SK - Skylddeling	06.06.1899			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Fert dato

18.06.2026

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Fert dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Fert dato

Teiger

Hovedteig	Avklart elere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstidato	Barareal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☒	☐	01.01.1000	1 192.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Optimelseskode	BRA Bolig
Antall boenheter	BRA Annet
Antall etasjer	BRA Totalt
Avlep	Har hals ☐
Har kulturminner	Har sefrakminne ☐

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

18.06.2026

side 2 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Matrikkelrapport for Grunneidendom 4214-30/10/0

Bruksnavn	HAUGEN	Beregnet areal	845.8
Etablert dato	06.06.1899	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skjld	0.02	Antall leiger	2
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

☒ Tinglyst

☐ Avklarte eiere

☐ Har festegrunn

☐ Bestående

☐ Har grunnforurensning

☐ Mangel matrikkelføring

☐ Sekspnert

☐ Har kulturminner

☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HILDE MARIT HANSEN		H. Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ROBERT HANSEN		H. Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Arnen forretningsstype	25.03.2011	25.03.2011	2010/1641	
SK - Skylddeling	06.06.1899			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Fert dato

18.06.2026

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Fert dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Fert dato

Teiger

Hovedteig	Avklart elere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstidato	Barareal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☒	☐	01.01.1000	1 192.6	
☐	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	845.8	VA - Hjelpeinje vankant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167592570	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167592619	0	111 - Erebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167592570: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregstring	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avlep		Har hals	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummeret bruksenhet	0000	0.0	0	0	

18.06.2026

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Bygning 167592619: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Masseregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har hals	☐
Har kullrømnin	☐	Har skiftrømnin	☒

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008

Bruksenheter

Type	Løslighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øynaheieien	7		4828 MJAVATN

18.06.2026 side 3 av 3 Rapporten er levert av Geodata AS

Kommuneplan

Adresse: Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN
Gnr/Bnr: 30/10/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

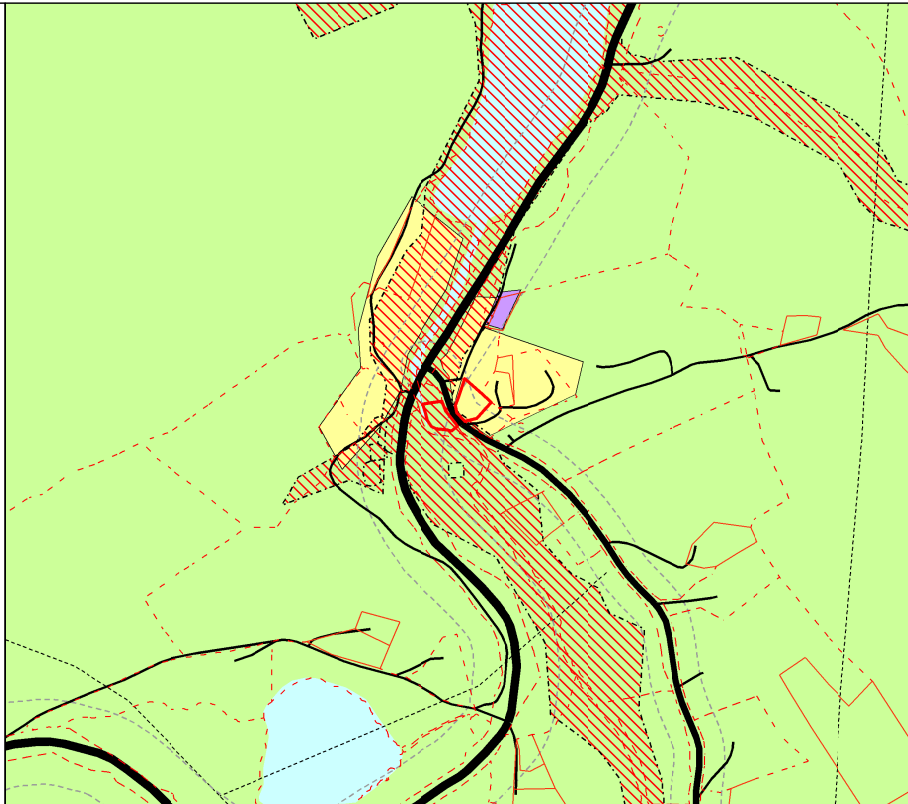
Formål: Boligbebyggelse nåværende, LNRF nåværende

Hensynssone:

Froland kommune

Målestokk: 1:5.000
Dato: 2026-06-18

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
· · · Eiendomsgrense usikker > 200 cm

- Fjernveg N
 ■ Hovedveg N
 — Adkomstveg N
 - - - - - Byggegrense
 - - - - - Overføringsanl., energi N
 - - - - - KpHensynssoneGrense
 — KpAreaformalGrense
 // KpFareSone
 ■ Boligbebyggelse nåværende
 ■ Næringvirksomhet nåværende
 ■ LNRK nåværende
 ■ Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
 ■ KpOmråde

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	✓	1. Grunnmur	2. Pilare, låtstein e.l.	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad	37	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA	NEI
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET	✓	1. Opplytt	2. Ganghøyde	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad	38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA	NEI
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	✓	1. Tre	2. Mur	3. Støpt	4. Metall	Merknad	39	FORSIKRINGSSKAP	UNI - STOREBRANN	
20	FASADEKLEDNING	✓	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	Merknad	40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.		
21	TAKFORM	✓	1. Sattak	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	41	BYGGHERRE	JOHANNES ARONSEN	
22	TAKTEKKINGS- MATERIALE	✓	1. Nover, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Tegstein	Merknad	42	BYGGMESTER / ARKITEKT		
23	ETASJETALL	✓	1. et.	2. et.	3. et.	4. et.	5. et.	43	ANDRE OPPLYSNINGER		
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	✓	Lengde	Bredde	Skorsteiner	1 stk.	Merknad	DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:			
25	TIDFESTING / BYGGEGAR	✓	Tidskode 1	Merknad				2014-93 Anne-Lene Lunden			
26	TILBYGGING / OMBYGGING	✓	Tidskode 1	2	Merknad			REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:			
27	FLYTTING	✓	Tidskode 1	2	Merknad			712-1913			
28	REVET / BRENT / FALT I RUIN	✓	Tidskode	Merknad				Sted			
29	VEDLIKEHOLDS- SITUASJON	✓	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad	Dato			
30	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	✓	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4				Dato			
31	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	✓	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml	3. Kml	4. Kml	5. Kml	Sted			
32	FREDNING / SIKRING	✓	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml	3. Kml	4. Kml	5. Kml	Dato			

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

- ☒ V – rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
☐ ? – " " " " usikker/mangler
☐ 0 – " " " " ikke
☐ X – " " " " mangler
☐ X – " " " " mangler
☐ X – " " " " mangler

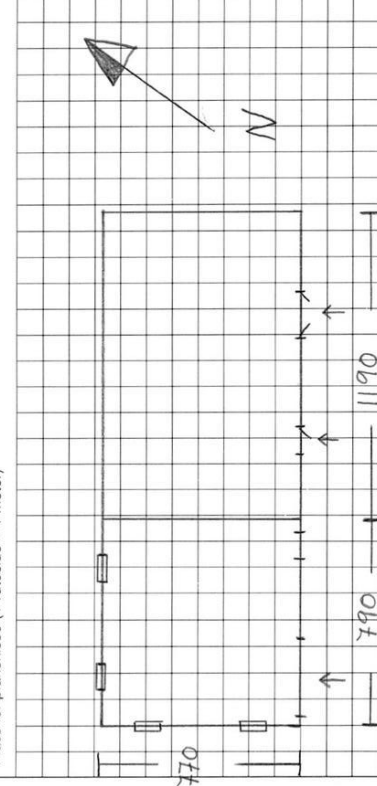
RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



OBJEKT	UTHUS, HAUGEN		FROLAND	
EIER (navn, postadresse)	SALVE KALHOVD, NOTODDEN			
BRUKER (navn, postadresse)				
1	OBJEKTNUMMER	Kommunenummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer
2	FOTONUMMER	Filmmr. Bildenr.	Filmmr. Bildenr.	Filmmr. Bildenr.
3	KARTBLADNR.	Karttype	Kartblad	
5	KOMMUNE	Kommunenavn		
6	TOPOGR BETEGN.			
7	MATRIKKE	G.nr. B.nr.	Feste- Underfeste- G.nr. B.nr.	Feste- Underfeste- G.nr. B.nr.
9	EIENDOMMENS	Dialektform		
10	NAV			
11	VEI / GATEADR.			
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET			
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)			
13	NAV. FUNKSJON (FORMÅL)			
14	OPPR. SOCIAL SAMMENHENG			
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS			
16	FYSISK MILJØ- SAMMENHENG			

KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur	2. Pilarer, lafestein o.l.	Merknad
17	1. Opplyt	2. Gangheide	Betong på tilbygg.
18	1. Opplyt	2. Gangheide	Merknad
19	1. Tre	2. Mur	Merknad
20	1. Ingen	2. Jord, torv	Tømmer- og bindingsverk.
21	1. Sallak	2. Valm m.m.	Merknad
22	1. Næver, torv	2. Tre	Merknad
23	1. Sementstein	2. Plater	Sementstein på tilbygg.
24	1. Et.	2. 1/2 et.	Merknad
25	1. Hovedmål / tall på skorsteiner	1. Lengde	Merknad
26	1. Tidskode 1	1. Merknad	
27	1. Tidskode 1	1. Merknad	
28	1. Tidskode 1	1. Merknad	
29	1. Tidskode 1	1. Merknad	
30	1. Tidskode 1	1. Merknad	
31	1. Tidskode 1	1. Merknad	
32	1. Tidskode 1	1. Merknad	
33	1. Tidskode 1	1. Merknad	
34	1. Tidskode 1	1. Merknad	
35	1. Tidskode 1	1. Merknad	

Kommunennummer	4214	Gårdsnummer	30	Bruksnummer	10
Prosjektnr. (SØR)	9076	Eiendomsarkiv (fyller ut etter arkivering)			
AO nummer (SØR)	68887	Saksnummer			AEN 0-585
Malnr. (SØR)	SporID: 599	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Versjon nr. (mal)	5.2	Signert av i GN			MARIA STØRESUND BREKKE

Tabell nr. 0

GLITRE NETT AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Fakturareferanse (Kartverket):: 100359

**AVTALE OM ERVERV AV RETTIGHETER
TIL NETTSTASJON (heretter kalt Avtalen) MELLOM
GLITRE NETT AS (heretter kalt Nettselskapet)
OG HJEMMELSHAVER(E)/RETTIGHETSHAVER(E)
AV EIENDOM (heretter kalt Grunneier)**

Navn på Grunneier nr. 1			ROBERT HANSEN				
Navn på Grunneier nr. 2			HILDE MARIT HANSEN				
Nr:	Eiendomsnavn eller på/ i	Kommune-Nr.:	Kommune-navn	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr
<u>1</u>	Mjåvatn	4214	Froland	30	10		

TABELL NR. 1

	NETTSTASJONS-NUMMER OG NAVN: 06.1502-GRANDALSELEVA (SE VEDLAGT KART)		
A	BREDDA	CA 2.5	METER
B	LENGDE	CA 3	METER
C	BYGGEFORBUDSSONE/BYGGEFORBUDSGRENSE: MINSTE HORIZONTALA AVSTAND FRA NÆRMESTE PUNKT PÅ BYGNING/INNRETNING/BYGNINGSDEL TIL NÆRMESTE PUNKT PÅ NETTSTASJONSBYGNINGEN	5	METER
D	ERSTATNING GRUNNRETTIGHETER	7500,-	NOK
E	OVERSPENNINGSJORDING (IMPULSJORD)	J	SE KART
F	EGEN AVTALE FOR JORDKABEL(ER) UTEFOR BYGGEFORBUDSSONEN	J	

TABELL NR. 2

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha evigvarende (tidsavgrenset/ stettevarig) en frittstående nettstasjon på Eiendommen, heretter kalt nettstasjonen. Med nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnett for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg. Kabelanlegg utenfor byggeforbudsgrensen skal ha egen kabelavtale. Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlagte kart.

1. I denne forbindelse får **Nettselskapet og Grunneieren** disse rettigheter og plikter:
 - 1.1 Nettselskapet har rett til fri adkomst til nettstasjonen for betjening, vedlikehold, feilretting og sanering. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens vei side kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.



Side 1 av 4

- 1.2 Nettselskapet forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
- 1.3 Skader som måtte påføres Eiendommen vil bli utbedret av Nettselskapet.
- 1.4 Det er ikke tillatt å oppføre bygning eller andre innretninger innenfor nettstasjonens byggeforbudssone/byggeforbudsgrense (se tabell nr. 2). Avstand måles horisontalt fra nærmeste punkt på bygning/innretning/bygningsdel til nærmeste punkt på nettstasjonsbygningen.
- 1.5 Dersom det er aktuelt med nedlegging av overspenningsjording (impulsjord) for lynavledning gis Nettselskapet rett til dette slik som vist på kart. Hvis den eksisterende impulsjorden i framtiden kommer til hinder for utnyttelse av Eiendommen vil Nettselskapet flytte denne vederlagsfritt innen Eiendommen.
- 1.6 Dersom Grunneier vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med Nettselskapet.

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

- 1.7 Grunneier plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av plassering av nettstasjon.

2. Erstatning

For de rettigheter som er nevnt i denne Avtalen betaler Nettselskapet en gang for alle en erstatning. Erstatningen utbetales til oppgitt bankkontonummer når Avtalen er tinglyst. For utbetaling av erstatning bes bankkonto nummer oppgitt på vedlagte skjema. Dette vederlaget utgjør erstatning for alle tap som gjelder skader og ulemper som er en følge av tiltaket.

3. Spesielle betingelser

Endringer/ tilføyelser i denne Avtalen tillates ikke. Ev. endringer må avtales og godkjennes av begge parter.

Kommunennummer	4214	Gårdsnummer	30	Bruksnummer	10
Prosjektnr. (SØR)	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)				
AO nummer (SØR)	68887	Saksnummer			AEN
Malnr. (SØR)	SporID: 599	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Versjon nr. (mal)	5.2	Signert av i GN			MARIA STORESUND BREKKE

Tabell nr. 0

4. Tinglysning

Nettselskapet kan tinglyse Avtalen på Eiendommen, og må dekke kostnadene ved dette.

5. Signatur Grunneier

Avtalen er utstedt i 2 – to eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Nettselskapet, det andre beholdes av Grunneier.

STED:	FROLAND
DATO:	01-11-24
NAV N PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	ROBERT HANSEN
ADRESSE:	ØYNAHEIVEIEN 7 4828 FROLAND
SETT INN FØDELSNUMMER (11 SIFTER) DERSOM EIENDOM EIES AV PRIVAT PERSON	281063
UNDERSKRIFT:	Robert Hansen

STED:	
DATO:	
NAV N PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	HILDE MARIT HANSEN
ADRESSE:	ØYNAHEIVEIEN 7 4828 FROLAND
SETT INN FØDELSNUMMER (11 SIFTER) DERSOM EIENDOM EIES AV PRIVAT PERSON	110168
UNDERSKRIFT:	Hilde Marit Hansen

TABELL Nr. 3

6. Signatur Glitre Nett AS

STED:	ARENDA
DATO:	26.07.2026
Navn: (Bokkbokstaver):	MARIA STORESUND-BREKKE PETER GJERTSEN
ORGANISASJONSNUMMER:	9 8 2 9 7 4 0 1 1
UNDERSKRIFT:	Peter Gjertsen

TABELL Nr. 4

7. Vedlegg til tinglysing

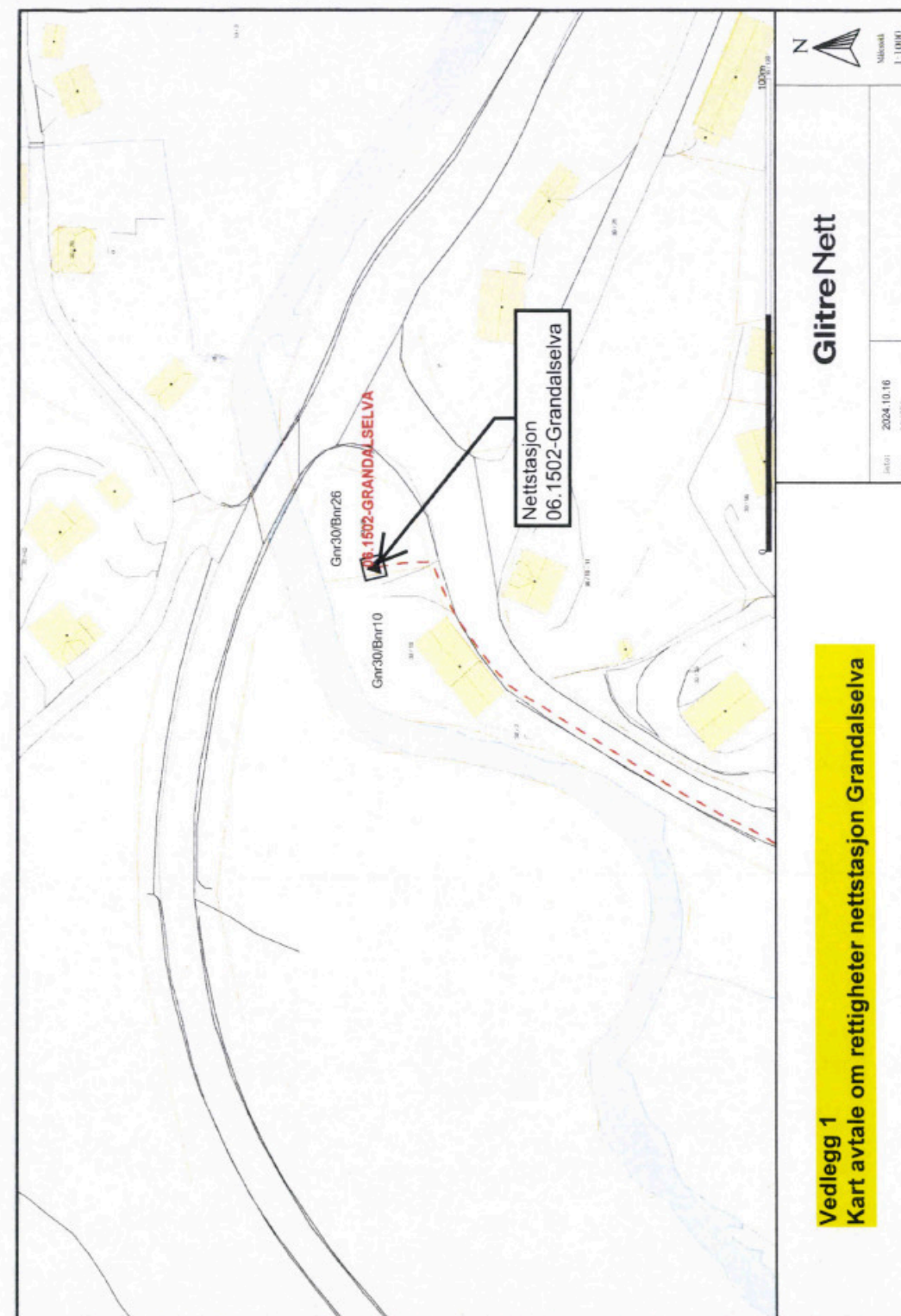
Vedlegg nr.	Beskrivelse	Datert	Følger vedlagt
1.	Kart	16.10.2024	Ja

TABELL Nr. 5

8. Øvrige vedlegg som ikke tinglyses

Beskrivelse	Følger vedlagt
Bankkonto opplysninger for utbetaling av erstatning	Ja
Brosjyre - Nær ved arbeid	Finnes på Nettselskapets hjemmeside

TABELL NR. 6



Øynaheiveien 7

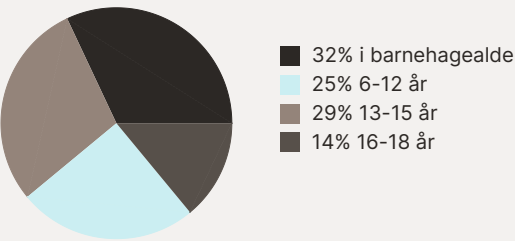
Offentlig transport

🚶 Mjåvatn Linje 175	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Blakstad stasjon Linje R50	13 min 🚶 12.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	51 min 🚶

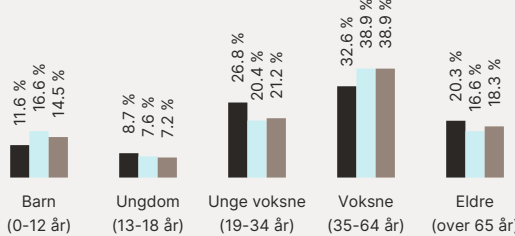
Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	11 min 🚶 11.4 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 73 elever, 4 klasser	16 min 🚶 14.1 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	12 min 🚶 11.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	24 min 🚶 20.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	30 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Mjåvatn	135	66
■ Kommune: Froland	6 098	2 832
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

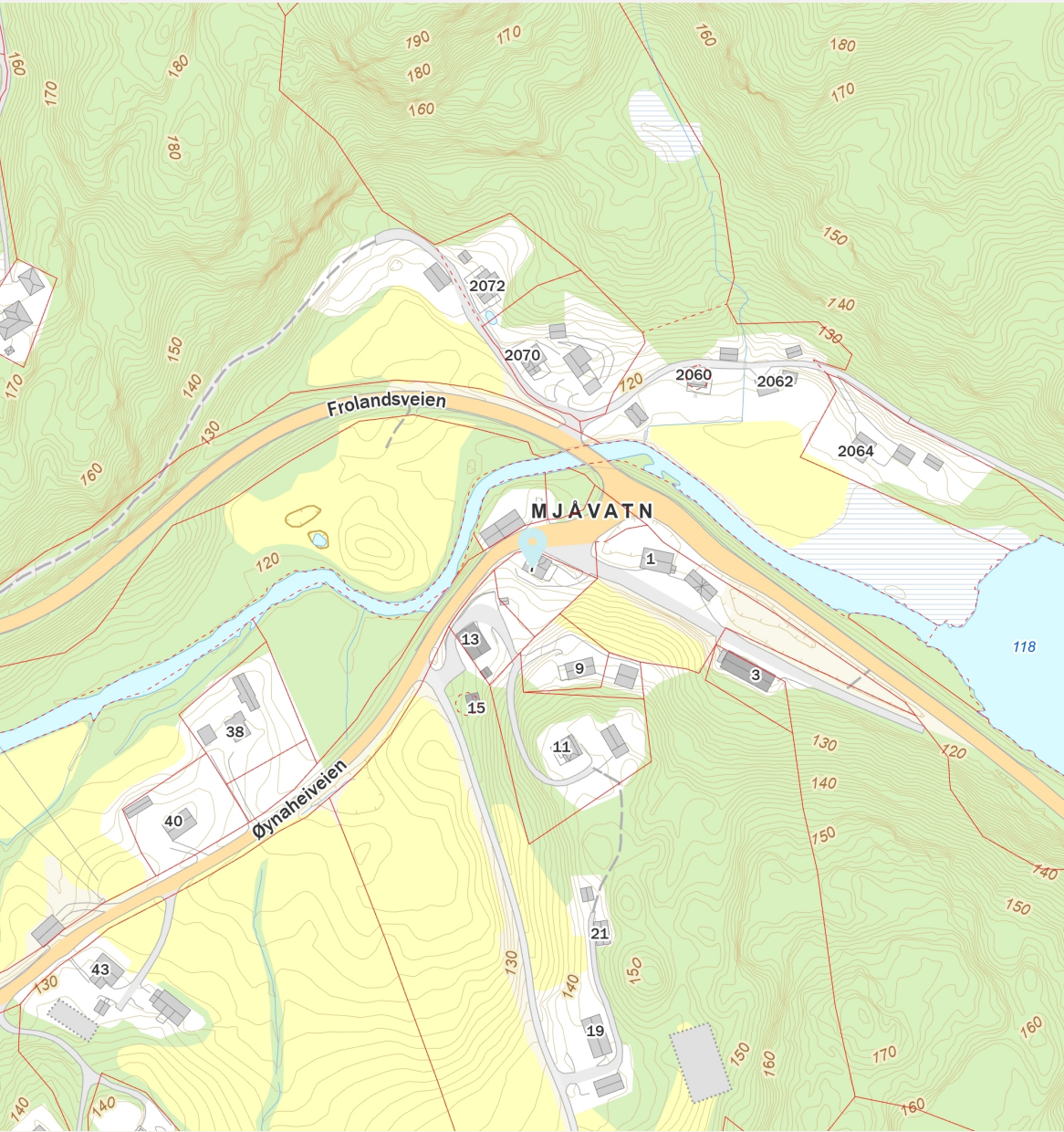
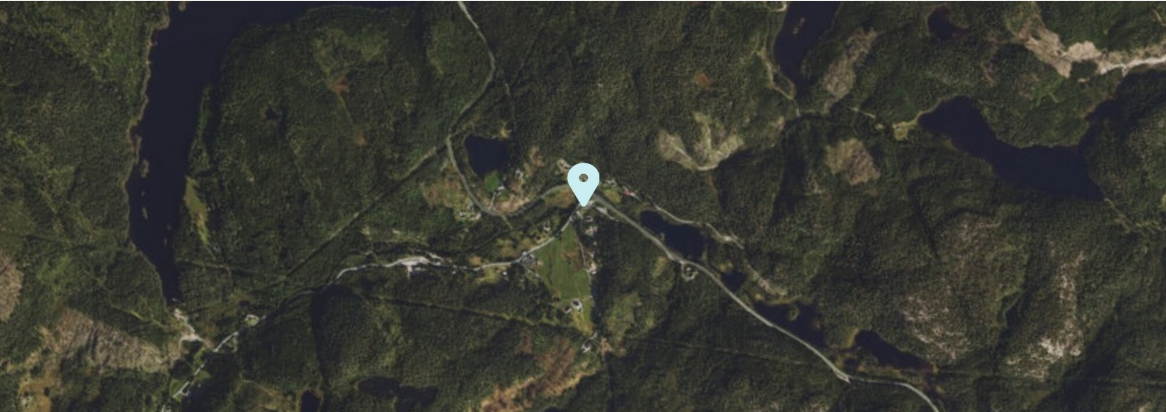
Eikely barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 🚶 8.9 km
Bliksåsen barnehage (1-6 år) 58 barn	10 min 🚶 10.9 km
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (...) 20 barn	10 min 🚶 11.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	10 min 🚶 10.7 km
Snarkjøp Herefoss Mat As	10 min 🚶

Sport

🏐 Øynaheia, ballbane Ballspill	5 min 🚶 6.2 km
🏐 Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 🚶 8.8 km
🏊 NEXT Froland	16 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	23 min 🚶



Øynaheiveien 7

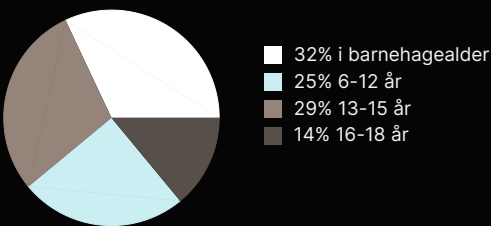
Offentlig transport

🚶 Mjåvatn Linje 175	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Blakstad stasjon Linje R50	13 min 🚶 12.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	51 min 🚶

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	11 min 🚶 11.4 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 73 elever, 4 klasser	16 min 🚶 14.1 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	12 min 🚶 11.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	24 min 🚶 20.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	30 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



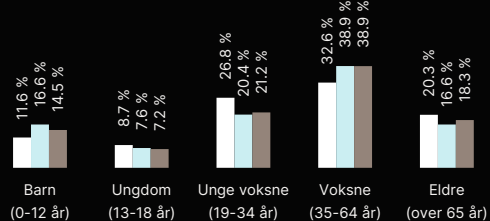
Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mjåvatn	135	66
Kommune: Froland	6 098	2 832
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eikely barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 🚶 8.9 km
Bliksåsen barnehage (1-6 år) 58 barn	10 min 🚶 10.9 km
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (...) 20 barn	10 min 🚶 11.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	10 min 🚶 10.7 km
Snarkjøp Herefoss Mat As	10 min 🚶

Sport

🏐 Øynaheia, ballbane Ballspill	5 min 🚶 6.2 km
🏐 Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 🚶 8.8 km
🏊 NEXT Froland	16 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	23 min 🚶



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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: **Ovelandssheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260255
Adresse: Øynaheiveien 7, 4828 MJÅVATN
Betegnelse: GNR 30, BNR 10 i Froland kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

