# Øyna 30

MEGLERHUSET & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Øyna 30

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

18

Beliggenhet

---

21

Plantegning

---

25

Eiendommen

---

34

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Øyna 30

Her har vi for salg en flott fritidseiendom som ligger fint til i et meget populært hytteområde på Øyna, helt øst på Tromøya i Arendal. Hytten ligger fint til på en liten kolle med flott utsikt til havet. Gåvstand til badeplasser og gode fiskemuligheter. Hytten er praktisk innredet og går over 2 plan. På den 98 kvm store terrassen kan man nyte kaffen mens man nyter den flotte utsikten til havet. Parkering ikke langt fra hytten. Man må gå de siste 200 meterne.

- Båtfeste i sjøen like nedenfor hytte.
- Flott utsikt til havet
- Kort vei til badeplasser
- Solrikt
- Velholdt

# Øyna 30

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 850 000 |
| Omkostninger | 1 350 |
| Bruksareal | 86,0 m² |
| BRA-I | 86,0 m² |
| TBA | 98,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Eiendomstype | Hytte |
| Eierform | Fritid - Hytte |
| Tomteareal | 2 202 m² |
| Byggeår | 1991 |



# Kontakt vår megler



**Glenn J. Olsen**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

+47 488 99 669

glenn@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal



Tilbygget inngangsparti.



Nydelig utsikt...



Fantastisk beliggenhet på Øyna - Tromøya i Arendal.



Sørlandsidyll !

Pilene viser hytten, og ca. der hvor man har båtfeste.



Deler av terrassen har et praktisk overbygg slik at man også kan sitte uten om det skulle dryppe litt fra himmelen...



Den idylliske lille fjorden ligger lut til for vind og bølger, slik at det er fint å ha en båt liggende.





Utsikt til havet fra flere sider av hytten.



Det er utgang fra stuen til terrassen på 2 sider av hytten.



Entre/gang



Soverom i 1. etg.





Igjen er det mye vinduer som gir  godt med lys og en bra romfølelse.



Mange vidnduer gir godt med lys i stuen.



Vedovn er montert i stuen.



Romslig og lys stue med store vinduer som gir godt med lys & en god romfølelse.





Stuen er stor, og til høyre i bildet ser man trappen opp til loftsetasjen.



Loftsetasje.

# Beliggenhet

Meget idyllisk beliggenhet på Øyna i solrike & lune omgivelser. Eiendommen ligger i veletablert område for fritidsboliger og har en flott utsiktstomt med flere usjenerte uteplasser. Fra eiendommen har man flott utsikt mot havet og meget gode solforhold. Her er mye sol fra tidlig morgen til sen kveld, og rundt hytten er det flere lune plasser å sitte slik at man kan følge solen når som helst på dagen. Øyna og Kjørviga ligger lengst øst på Tromøy. Det er mange flotte turområder og badeplasser i umiddelbar nærhet.



# Plantegning

# Innhold

Hytten går over 2 plan og inneholder følgende:
1. etasje: Entré, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og stue.
Loftsetasje: Stue og to soverom.

BRA 86,0 m²

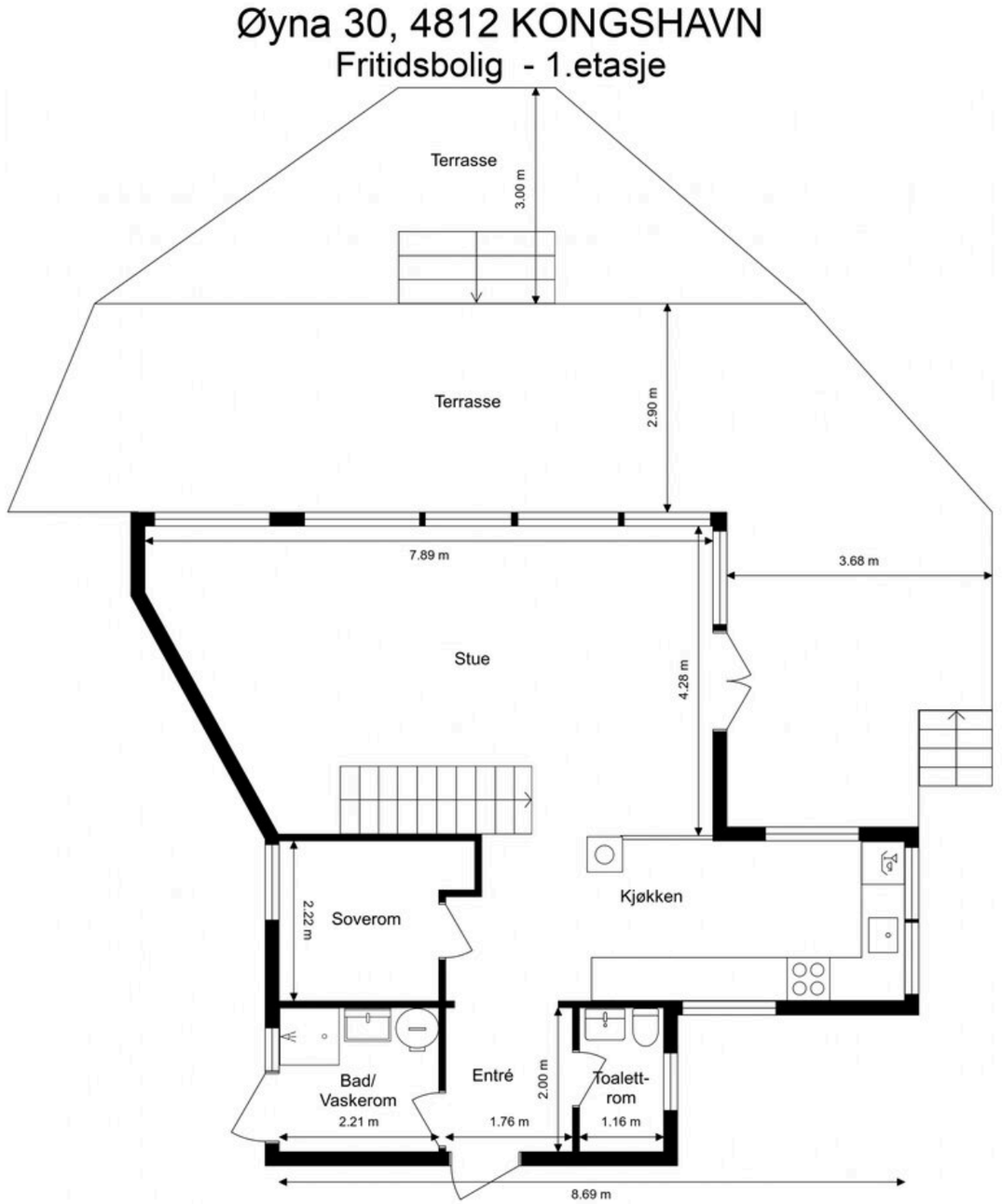
---

BRA-I 86,0 m²

---

TBA 98,0 m²

---

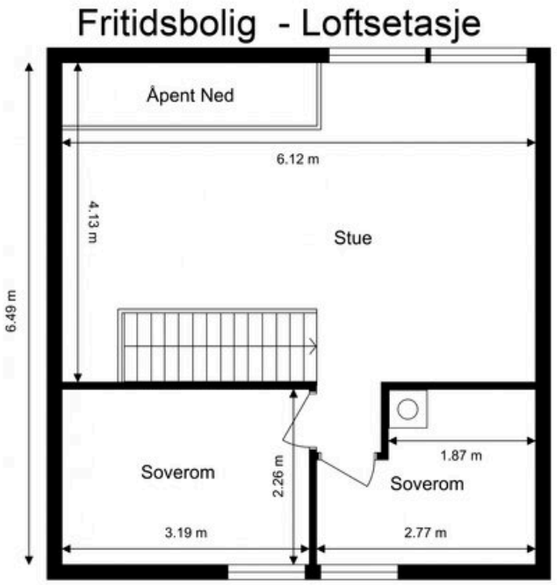



Ordernr. 15083899

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.

Øyna 30, 4812 KONGSHAVN




Ordernr. 15083899

Anticimex

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

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 86,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 98,0 m²

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

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

**Standard**
Det er en normal, enkel standard i hytten. Godt vedlikeholdt og fremstår pen, med en praktisk planløsning for en familie. Har har man innlagt strøm, sommervann, og er tilkoblet kommunalt avløp.

**Adkomst**
Følg hovedveien til Tromøy(Over Tromøybroa). Når man kommer over broa tar man til venstre i første rundkjøring og følger Østre Tromøyvei mot Kongshavn og Øyna. Man passerer Kongshavn og følger hovedveien rett fram helt til man er ute ved Øyna. Kjør over en liten bro og etter noen hundre meter er man fremme ved parkeringsplassen som ligger inn til høyre. Her kjører man inn forbi parkeringen og holder venstre. Man får da de 2 medfølgende parkeringsplassene på høyre hånd. De siste 200 meterne er det gangsti.

**Parkering**
Det medfølger 2 oppmerkede p-plasser til hytten.

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

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det har vært lekkasje fra vinduet i 2 etasje, og dette medførte fukt i vegg.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Nytt arbeid i 2026. Utbedret vegg, skiftet isolasjon, vindtettplater og vinduer på halve veggen. Skiftet kledning på hele veggen i sør. Skiftet 3 vinduer i sør. Byttet vaskeromsdør. Vasket og malt hytta 2 ganger. Gjort av faglært v/AP prosjekt as, og KD bygg og renovering. Dokumentasjon foreligger. I 2005:  Påbygg bod/ toalett ved ufaglært.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja, Tilsyn fra glitre nett hvert 30 år ble utført 26.06.2026. Sikringsboks i bad må stå i eget rom. Skal utbedres.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja, Kommunalt sommervann. Fra påske til 15 oktober. Kloakk til offentlig, egen pumpe fra egen eiendom opp til fellesanlegg.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Jeg har oppdaget et mørkt område på gulvet i kjøkkenet, og sak nå på forsikringen min. Dette vil utbedres før salg.

19. Har det vært skadedyr i hytten? Ja, Det kom inn mus etter tilbygget ble bygd. 2005. Utbedret , la ut museskrekk. Hjalp. Pelias var på befaring før salg. Vi fikk et par anbefalinger, nå utbedret. Så små maur i juni 2026, lite.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Båtfeste er tatt i bruk av en nabo, og han gjorde det i god tro. Vi har ikke brukt båtplassen de siste 7 årene. Dette vil være avklart før salg.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad/vaskerom:

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

Kjøkken:

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilator: Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator.

Toalettrom:

- 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 etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vindu.

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.
- Innvendig stoppekran: Det er ikke etablert innvendig stoppekran. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran.

Andre rom - 1.etasje:

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

Loft - innredet:

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventiler 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:

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

Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredet loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges.
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). TG2: Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus. Ytterkledningen og grunnmuren mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som sannsynlige inntrekksveier, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. 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 inntrekksveier, 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. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]
- Maur: Huseier opplyser om observasjoner av maur (se egenerklæringsskjema). Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt eller om maurene er borte. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.

- Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Vinduer fra byggeår har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.
- Ytterdører og omramming: Ytterdører og terrassedør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov.

Krypkjeller (innvendig inspeksjon):

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

Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.
Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er stedvis ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det i enkelte tilfeller er registrert mus i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, 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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Terrasse / platting - Inkl. Trapper:

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

Overflatebehandlingen er stedvis slitt. Det er registrert sprekkdannelser i enkelte terrassebord, samt bord som ikke er tilstrekkelig festet. Videre er det observert stedvis redusert stivhet i konstruksjonen. Deler av konstruksjonen har ikke vært mulig å inspisere tilfredsstillende grunnet nærhet til terreng (plattinger). Slitt overflatebehandling og sprekker kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid for materialene. Mangelfull innfesting av terrassebord kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader ved bruk. Redusert stivhet i konstruksjonen kan indikere svekkelser som bør undersøkes nærmere. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, og skjulte skader eller svekkelser kan ikke utelukkes.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Deler av ringmuren, herunder steinmasser under ringmuren, har åpninger som kan gi mulighet for inntrengning av blant annet gnagere. Sett i sammenheng med at det i enkelte tilfeller er registrert mus i boligen, vurderes åpningene i steinmassene som en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier, eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Det anbefales å sikre åpningene.

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 dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
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.
Stikkledninger og tanker:

- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Septiktank og tett avløpstank: Boligen har en septiktank/avløpstank, men det foreligger ingen dokumentasjon på rensefunksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er er at tankens tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
- Pumpestasjon: Det er en pumpestasjon som er tilknyttet boligen, men det foreligger ingen dokumentasjon på funksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at anleggets tilstand derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge alle relevante forhold for pumpestasjonen og det tilhørende avløpssystemet.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad/vaskerom:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Til informasjon: Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen, noe som i utgangspunktet medfører mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett,

vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. TG3: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.

- Ventilasjon: Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. Foreslått strakstiltak er at det etableres mekanisk avtrekksvifte og luftespalte under dør. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

**PS: Etter at takstmann var på befaring har sikringsskap blitt endret slik at det nå vender ut mot gangen og ikke inn mot badet. Opplegg for vaskemaskin har i denne forbindelse blitt tatt bort på badet, slik at det blir eventuelt opp til ny eier og montere dette opp der hvor man ønsker å ha det.**

**Byggemåte**
Fritidsbolig oppført i 1991. Ringmur av betong og dels lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
2202,90 kvm.

Naturtomt opparbeidet med blant annet terrasser, plattinger og støpt flate med bruddskifer.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Finnes ikke i kommunens arkiv.

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

**Adgang til utleie**
Hytten kan fritt leies ut.

**Oppvarming / energiforbruk**
Oppvarming av hytten skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og elektrisk oppvarming.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 3 850 000,-

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

96 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 967 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

**Kommunale avgifter**
Kr. 18 343,- for 2026. Dette er inkludert eiendomsskatt kr. 7 994,-.

**Formuesverdi**
Sekundær formuesverdi kr. 355 934,00.
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  Gjensidige Forsikring ASA-49, med polisenr. 77728508.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til fritid. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**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:

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.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger handelen: Diverse inventar i hytten kan medfølge etter nærmere avtale.

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**
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det

informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

**Eier**
Eier er Anne Marit Tørå.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Øyna 30.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 224, bnr. 209 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260261.

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

Fastpris 65 000 inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 114 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 114 400,-.

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

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

Ansvarlig megler er Glenn J. Olsen / +47 48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter

## Øyna 30

### Avstand til sjø

86 m

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Kristiansand Kjevik | 1 t 10 min |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 25 min<br>15.9 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 25 min<br>16 km |
| Hastensund<br>Linje 102, 102B | 19 min<br>1.4 km |
| Hastensund vest<br>Linje 102, 102B | 22 min<br>1.6 km |

### Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Arendal | 28 min |
| Kristiansand | 1 t 10 min |
| Oslo | 3 t 7 min |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Sandnes skole - Arendal kommune | 8 min |
| Uno-X Krøgenes | 17 min |

### Havner i området

- Eydehavn Service og Marina
  Drivstoff

### Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Hove Leirsenter | 18 min |
| Hovestrendene badeplass | 19 min |
| Kino 1 Arendal | 28 min |
| Arendal Bowling | 28 min |
| Agder dykkersenter | 34 min |
| Kunstisbanen i Arendal | 30 min |
| Stall Siring | 33 min |
| Stall Nedenes | 32 min |

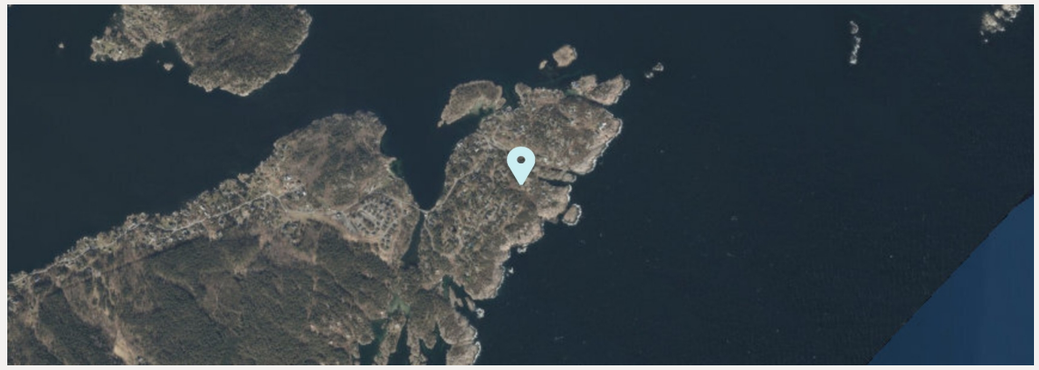
### Sport

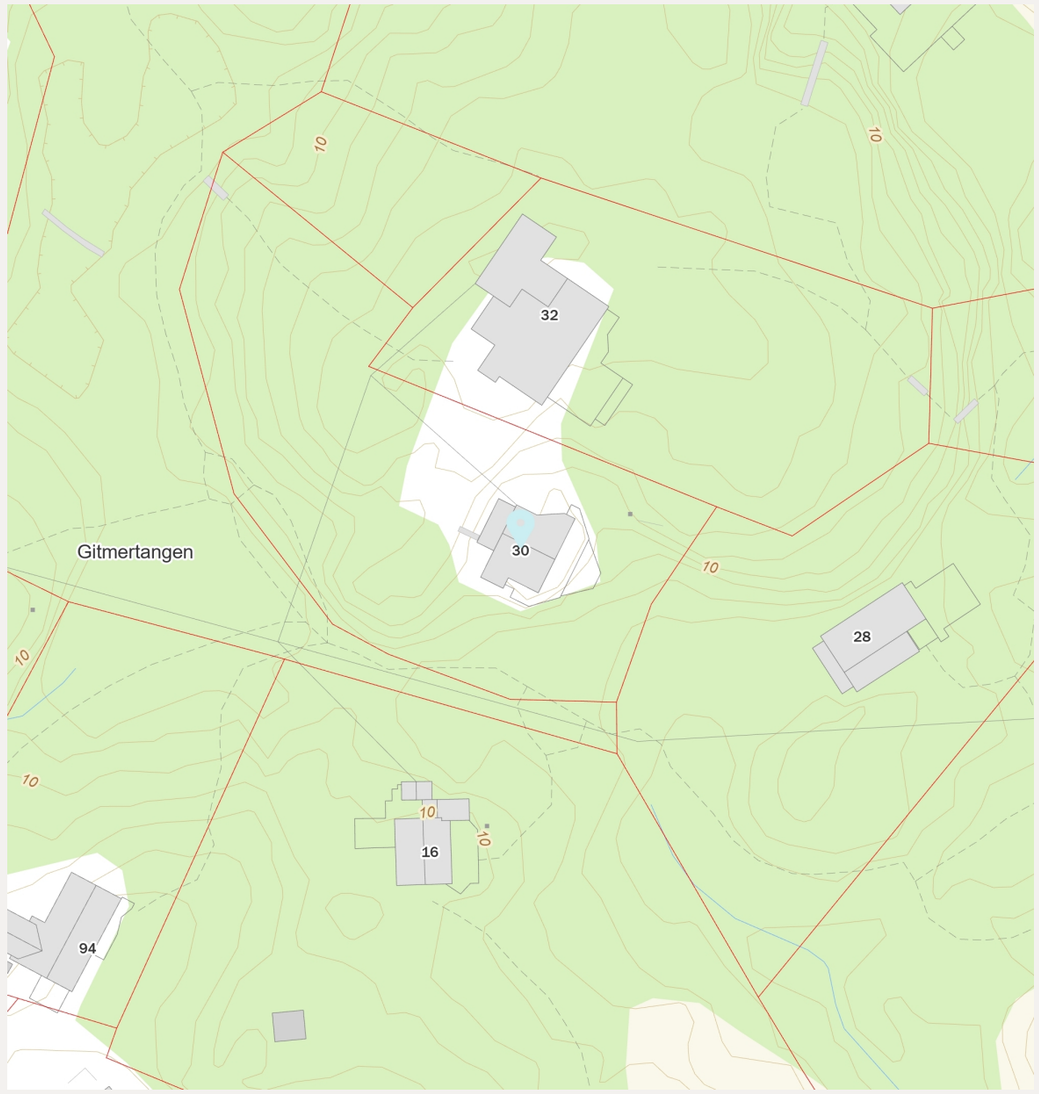
| | |
|---|---|
| Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkk...<br>Ballspill | 7 min<br>4.2 km |
| Sandnes idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 8 min<br>5.6 km |
| MOVA Krøgenes | 18 min |
| MOVA Arendal Sentrum | 28 min |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kongshavn<br>PostNord | 9 min<br>6.2 km |
| Coop Extra Tromøytunet<br>PostNord | 15 min<br>10.8 km |

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






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

## Øyna 30

### Avstand til sjø

86 m

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Kristiansand Kjevik | 1 t 10 min |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 25 min<br>15.9 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 25 min<br>16 km |
| Hastensund<br>Linje 102, 102B | 19 min<br>1.4 km |
| Hastensund vest<br>Linje 102, 102B | 22 min<br>1.6 km |

### Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Arendal | 28 min |
| Kristiansand | 1 t 10 min |
| Oslo | 3 t 7 min |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Sandnes skole - Arendal kommune | 8 min |
| Uno-X Krøgenes | 17 min |

### Havner i området

- Eydehavn Service og Marina
  Drivstoff

### Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Hove Leirsenter | 18 min |
| Hovestrendene badeplass | 19 min |
| Kino 1 Arendal | 28 min |
| Arendal Bowling | 28 min |
| Agder dykkersenter | 34 min |
| Kunstisbanen i Arendal | 30 min |
| Stall Siring | 33 min |
| Stall Nedenes | 32 min |

### Sport

| | |
|---|---|
| Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkk...<br>Ballspill | 7 min<br>4.2 km |
| Sandnes idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 8 min<br>5.6 km |
| MOVA Krøgenes | 18 min |
| MOVA Arendal Sentrum | 28 min |

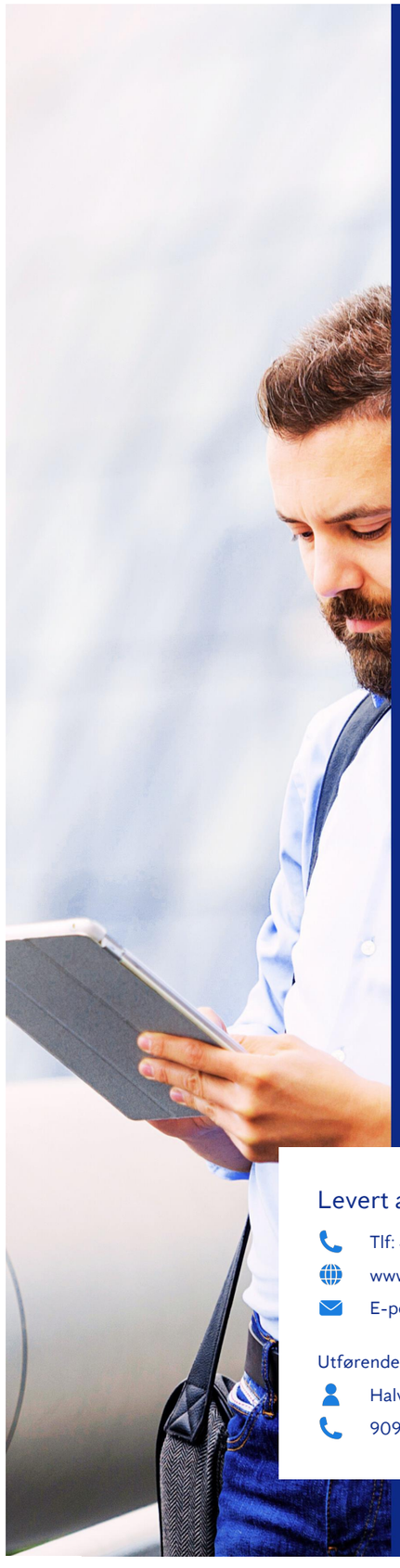
### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kongshavn<br>PostNord | 9 min<br>6.2 km |
| Coop Extra Tromøytunet<br>PostNord | 15 min<br>10.8 km |

### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Saltrød Senter | 21 min |

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



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Fritidsbolig - hytte

Øyna 30
4812 KONGSHAVN
Gnr./Bnr.: 224/209
Arendal kommune

Rapportdato: 01.07.2026
Befaringsdato: 29.06.2026
Referansenummer: 15083899

## Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 86 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 86 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549




## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

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

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

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

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

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

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

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



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 29.06.2026 |
| Referansenummer | 15083899 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0261 |
| Hjemmelshaver/selger | Anne Marit Tørå |
| Bygningssakkyndig inspektør | Halvard Grina |
| Tilstede på befaringen | Anne Marit Tørå |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 20°C |
| Rapportdato | 01.07.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Fritidsbolig - hytte |
| Gate/vei adresse | Øyna 30 |
| Postnummer/sted | 4812 KONGSHAVN |
| Kommune | 4203 - Arendal |
| Gnr./Bnr.: | 224/209 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 0 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Fritidsbolig | 1991 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Naturtomt opparbeidet med blant annet terrasser, plattinger og støpt flate med bruddskifer.

**Byggemåte**
Fritidsbolig oppført i 1991. Ringmur av betong og dels lettklinkerblokker. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring.

**Boligen inneholder**
1. etasje: Entré, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og stue.
Loftsetasje: Stue og to soverom.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad/vaskerom | | Vannrør | 9 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | Kr 50 000 - 100 000 |
| | | Ventilasjon | 9 | Kr 0 - 10 000 |
| Kjøkken | | Vannrør | 10 | |
| | | Ventilator | 10 | |
| Toalettrom | | Vannrør | 10 | |
| | | Ventilasjon | 10 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 10 | |
| | | Innvendig stoppekran | 10 | |
| Andre rom - 1.etasje | | Ventilasjon | 11 | |
| Loft - innredet | | Ventilasjon | 11 | |
| | | Konstruksjonsoppbygging | 11 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft | | Helhetsvurdering | 11 | |
| Ildsteder og skorsteiner inne i boligen | | Skorsteiner inne i boligen | 11 | |
| Krypkjeller (innvendig inspeksjon) | | Helhetsvurdering | 12 | |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | | Gnagere | 13 | |
| | | Maur | 13 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Lufting av ytterkledning | 13 | |
| | | Gnagersikring | 13 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 13 | |
| | | Ytterdører og omramming | 13 | |
| Yttertak | | Tekking (med tilhørende beslag) | 14 | |
| | | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | 14 | |
| | | Snøfangere | 14 | |
| Terrasse / platting - Inkl. Trapper | | Helhetsvurdering | 14 | |
| Grunnmur, fundament | | Grunnmur og fundament | 15 | |
| Drenering | | Helhetsvurdering | 15 | |
| Stikkledninger og tanker | | Utvendige avløpsledninger | 15 | |
| | | Septiktank og tett avløpstank | 15 | |
| | | Pumpestasjon | 15 | |



# Areal

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

**Arealbegreper**

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

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

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

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

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

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



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Fritidsbolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1.etasje | 62 | | | 62 | 98 |
| | Entré, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, soverom og stue. | | | | Terrasse (60m2) og platting (38m2). |
| Loftsetasje | 24 | | | 24 | |
| | Stue og to soverom. | | | | |
| SUM | 86 | | | 86 | 98 |
| | **Total bruksareal: 86 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 37m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 24m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13m2.
Arealet som er angitt som «åpent ned» på tegningen, er ikke inkludert i arealoppmålingen.



# 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 26.06.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert januar 1990. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Fremlagt situasjonsplan, datert 2025. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Oppkant med belegg og panel på vegger. Panel i himling. Vegghengt servant med armatur. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater vegger | Vindu er plassert i våtsonen, noe som normalt anses som uheldig. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres. |
| | Fallforhold rundt sluk | Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser), målt til å være tilnærmet flatt. På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes. |
| | Lekkasjesikkerhet | Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt (oppkant med tettesjikt i nedre del av vegger og ved terskel). |
| TG 2 | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Til informasjon:<br>Det er ikke etablert membran på veggflater i våtsonen, noe som i utgangspunktet medfører mangel med hensyn til våtrommets vanntette sjikt. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdet til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres.<br><br>TG3:<br>Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000 |
| | Ventilasjon | Det er ingen ventilasjonsløsning i våtrommet. Konsekvens er at forholdet medfører økt fuktbelastning, redusert luftkvalitet og forhøyet risiko for fuktskader ved bruk. Foreslått strakstiltak er at det etableres mekanisk avtrekksvifte og luftespalte under dør. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000 |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (som følge av bruk av dusjkabinett er det kun området rundt sluket som utsettes for direkte fuktbelastning. Det var på befaringstidspunktet ikke tilgang til konstruksjonen fra undersiden). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |



## Kjøkken

Kjøkken fra byggeår, oppgradert med ny innredning i ca. 2008 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med tregulv. Vegger- og himlingsflater med panel.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate gulv | Det er registrert et område med misfarging på gulvoverflaten. Det ble utført fuktmåling med pigg i det aktuelle området, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.<br>Eksakt årsak til misfargingen er ikke kjent, men kan skyldes tidligere vannsøl eller lignende. Forholdet vurderes å ha kosmetisk betydning slik det fremstår på befaringstidspunktet. |
| TG 2 | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Ventilator | Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. |

## Toalettrom

Toalettrom fra ca. 2005 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Panel på vegger og i himling. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Sanitærutstyr og 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 etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vindu. |

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, varmtvannsbereder fra 2010. Vannrør av kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 120L er plassert på bad/vaskerom.

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

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. |
| | Innvendig stoppekran | Det er ikke etablert innvendig stoppekran. Konsekvens kan være at det ikke er tilstrekkelig mulighet til å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er etablering av stoppekran. |

## Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med tregulv. Vegger- og himlingsflater med panel. 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 på soverom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vindu bør påregnes. |

## Loft - innredet

Gulvflater belagt med tregulv. Vegger- og himlingsflater med panel. Profilerte 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. Etablering av ventiler 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

Uinnredet kaldtloft over toalettrom, entré og bad/vaskerom.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: |
| | Oppsummert | Det var ikke tilkomstmulighet til boligens uinnredet loft på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

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

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Ildsteder | |
| TG 2 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).<br><br>TG2:<br>Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate. |



## Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Tilstand | |
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

1. etasje og loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | 1.etasje og loftsetasje | |
| TG 1 | 1.etasje og loftsetasje | 1.etasje: På kjøkken og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm.<br>Loftsetasje: På begge soverom og i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12mm.<br><br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Krypkjeller (innvendig inspeksjon)

Boligen har krypkjeller.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere krypkjelleren (og tilhørende/omliggende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: |
| | Oppsummert | Det var ikke tilkomstmulighet til krypkjelleren på befaringsdagen. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er bygningsdeler som erfaringsmessig har høy skaderisiko, noe som gjør at konstruksjonstypen krever jevnlig ettersyn fra innsiden for å avdekke om det foreligger forhold som krever tiltak. Utvendige forhold har stor betydning for krypkjellerens tilstand og skadepotensial. Vurderingen av disse utvendige forholdene er kun omtalt under punktet «Drenering», og opplysningene som gis der må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under dette punktet. TG2 er derfor valgt for å belyse risikoen et uavklart tilstandsbilde innebærer for en slik konstruksjonstype. Foreslått tiltak er at det legges til rette for at det kan gjennomføres videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges. En slik undersøkelse kan avdekke ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for. |

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Gnagere | Huseier opplyser om enkelte observasjoner av mus. Ytterkledningen og grunnmuren mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som sannsynlige inntrekksveier, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. 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 inntrekksveier, 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. |
| | Maur | Huseier opplyser om observasjoner av maur (se egenerklæringsskjema). Det er ikke fastslått hvilken type maur (art) som er observert, og noe som kan ha betydning for type skade og risiko. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor maur kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Det er ikke kjent om forholdet er aktivt eller om maurene er borte. Konsekvens er at under gunstige forhold kan maur gjøre skade på bygningsmaterialer, som for eksempel treverk og isolasjonsmaterialer, ved å lage ganger og svekke materialene. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om forekomsten er aktiv, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Lufting av ytterkledning | Det er stedvis ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Gnagersikring | Deler av ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring. Sett i sammenheng med at det i enkelte tilfeller er registrert mus i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring. |

## Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass hovedsakelig fra byggeår, enkelte fra 2026 på gavlvegg mot terrasse.
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Ytterdør entré med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Ytterdør bad/vaskerom med karmer av tre fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vinduer og omramming | Vinduer fra byggeår har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov.<br>Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer. |
| | Ytterdører og omramming | Ytterdører og terrassedør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at utbedringer eller eventuelt utskifting kan iverksettes ved behov. |



## Yttertak

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

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

Inspeksjonsmulighet - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Skorsteiner (over tak)

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Inspeksjonsmulighet | Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). |
| TG 2 | Tekking (med tilhørende beslag) | Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, 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. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |
| | Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) | Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| | Snøfangere | Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig. |
| TGIU | Takkonstruksjon | På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand. |

## Terrasse / platting - Inkl. Trapper

Terrasser, plattinger og trapper, inkl. støpt flate. Rekkverkshøyde er målt til 84cm. Terrasser, plattinger og trapper i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Støpt flate med bruddskifer.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere terrasser, plattinger og trapper (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>Overflatebehandlingen er stedvis slitt. Det er registrert sprekkdannelser i enkelte terrassebord, samt bord som ikke er tilstrekkelig festet. Videre er det observert stedvis redusert stivhet i konstruksjonen. Deler av konstruksjonen har ikke vært mulig å inspisere tilfredsstillende grunnet nærhet til terreng (plattinger). Slitt overflatebehandling og sprekker kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid for materialene. Mangelfull innfesting av terrassebord kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader ved bruk. Redusert stivhet i konstruksjonen kan indikere svekkelser som bør undersøkes nærmere. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, og skjulte skader eller svekkelser kan ikke utelukkes. |
| | Oppsummert | Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for. |
| 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.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Det mangler stedvis fullverdig rekkverk, gjelder området utenfor kjøkken.<br>Forholdene kan medføre økt risiko for fallulykker.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfylles ikke dagens krav til sikkerhet. Om det oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Grunnmur, fundament

Boligen har ringmur av betong og dels lettklinkerblokker.
På bakgrunn av observert stein under store deler av ringmuren vurderes det at boligen, eller i hvert fall deler av boligen er bygget på en byggegrunn bestående av stein.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Grunnmur og fundament | Deler av ringmuren, herunder steinmasser under ringmuren, har åpninger som kan gi mulighet for inntrengning av blant annet gnagere. Sett i sammenheng med at det i enkelte tilfeller er registrert mus i boligen, vurderes åpningene i steinmassene som en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier, eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Det anbefales å sikre åpningene. |

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:<br><br>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.<br><br>Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.<br><br>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. |
| | Oppsummert | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig. |

## Stikkledninger og tanker

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår og er tilknyttet privat avløpspumpe og septiktank. Ifølge eier ble det rundt 2005 etablert videre tilkobling fra det eksisterende anlegget til et felles avløpsanlegg for hytteområdet.

Utvendige vannledninger er fra byggeår og er tilknyttet kommunalt vann. Vanntilførselen er sesongbasert og er normalt åpen i sommerhalvåret, jf. opplysninger i egenerklæringsskjema.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Utvendige vannledninger | |
| TG 2 | Utvendige avløpsledninger | Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Septiktank og tett avløpstank | Boligen har en septiktank/avløpstank, men det foreligger ingen dokumentasjon på rensefunksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er er at tankens tilstand er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
| | Pumpestasjon | Det er en pumpestasjon som er tilknyttet boligen, men det foreligger ingen dokumentasjon på funksjon, kontrollrapporter eller annen relevant dokumentasjon. Konsekvens er at anleggets tilstand derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser av en person med spesialkompetanse for å kartlegge alle relevante forhold for pumpestasjonen og det tilhørende avløpssystemet. |



## 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):
Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale eltilsynet, med kontroll utført 26.06.2026. Tilsynsrapporten påviser avvik, hvor det fremgår at sikringsskap ikke er tillatt plassert i våtrom.
Forholdet skal utbedres før salg og godkjent dokumentasjon etter utført utbedring skal foreligge.

(i forbindelse med utbedringen må det forventes mindre endringer på tegning)

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

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

**Spørsmål stilt til eier**

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

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

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

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

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

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

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

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

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:
Sikringsskap plassert på bad/vaskerom.
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:
Se punkt "Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år).



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

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

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

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder deler av entré som er omgjort til toalettrom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

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?

Nei.

**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:

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

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

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

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

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

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

Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen (rømning). En tilleggsundersøkelse av fagperson med brannfaglig spesialkompetanse gir en full oversikt over forholdene og avdekke hvilke tiltak som er nødvendig.



# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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

Ikke relevant.

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

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

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

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

**Geologiske forhold**

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

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

Nei.

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

Nei.

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

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

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

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

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

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

# Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549



Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Øyna 30, 4812 KONGSHAVN**

**26 Jun 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Øyna 30 | Øyna 30 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Bygde selv i 1991

**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.**

Brukt den i sommersesongen, men lite selv de siste 7 årene

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 77728508

## Informasjon om selger

**Selger**

Tørå, Anne Marit

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det har vært lekkasje fra vinduet i 2 etasje, og dette medforte fukt i vegg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbedret vegg, skiftet isolasjon, vindtettplater og vinduer på halve veggen. Skiftet kledning på hele veggen i sør. Skiftet 3 vinduer i sør. Byttet vaskeromsdør. Vasket og malt hytta 2 ganger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AP prosjekt as, og KD bygg og renovering

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2005

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Påbygg bod/ toilett.





## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Tilsyn fra glitre nett hvert 30 år ble utført 26.06.
Sikringsboks i bad må stå i eget rom.
Skal utbedres.

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Kommunalt sommervann.
Fra påske til 15 oktober.
Kloakk til offentlig, egen pumpe fra egen eiendom opp til fellesanlegg.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Jeg har oppdaget et mørkt område på gulvet i kjøkkenet, og sak nå på forsikringen
min.
Dette vil utbedres før salg.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det kom inn mus etter tilbygget ble bygd. 2005. Utbedret , la ut
museskrekk.
Hjalp. Pelias var på befaring før salg. Vi fikk etpar anbefalinger, nå
utbedret.
Så små maur i juni 2026, lite.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til





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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Båtfeste er tatt i bruk av en nabo, og han gjorde det i god tro. Vi har ikke brukt båtplassen de siste 7
årene.
Dette vil være avklart for salg.

## 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 71351906**

# Egenerklæringsskjema

Name
**Anne Marit Tørå**

Date
**2026-06-26**

Identification

Anne Marit Tørå

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Øyna 30, 4812 KONGSHAVN** | |
| Dato for energimerking<br>**19.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-322613** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**21615439** |
| Gårdsnummer<br>**224** | Bruksnummer<br>**209** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1991** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**86,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**86,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**246,48 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**235,18 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**20 225 kWh** |

Matrikkelrapport MAT0001

# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 224
Bruksnummer: 209

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.07.2026 kl. 12:01
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HAVSJÅ
Etableringsdato: 19.04.1979
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 224 / 209 | 2 202,9 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 070452 | TØRÅ ANNE MARIT | | Revesandveien 251<br>4818 FÆRVIK | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 070452 | TØRÅ ANNE MARIT | | Revesandveien 251<br>4818 FÆRVIK | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6485220 | 496605 | | 2 202,9 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 4203 - 224/209<br>Omnummerert fra: 0906 - 224/209 | | | |

| Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse | Tinglysing Status | Endret dato | Matrikkelføring Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 07.01.1992 | | | smatmynd | |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 0906 - 224/209 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0921 - 24/209 | | |
| | Var 921 - 24/209/0/0 | | | | |
| Skyldeling | 19.04.1979 | | | | |

Skyldeling

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0921 - 24/2 | –2 199 |
| Mottaker | 0921 - 24/209 | 2 199 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn / Adressetilleggsnavn | Adressekode / Kildekode | Adressenr / Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Øyna | 23246 | 30 | | | Grunnkrets | 2204 | Ospestø-Hanstensund | Ja |
| | | | | | | Stemmekrets: | 5 | Tromøy | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | | Kirkesokn: | 05070201 | Tromøy | |
| | | | | 6485216 | 496616 | Postnr.område: | 4812 | KONGSHAVN | |
| | | | | | | Tettsted: | | | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 21 615 439
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6485216 Øst: 496616
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 96 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 96 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 0 | 37 | 37 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 59 | 59 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23246 Øyna 30 | H0101 | Fritidsbolig | 96 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 224/209 |

**Bygningsnr:** 21 615 439
**Løpenr:** 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6485217 Øst: 496610
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 2 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal totalt: | 2 | Avløp: | | Tatt i bruk: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal annet: | | | | Meldingssak registrer tiltak: | 08.06.2005 |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | Meldingssak tiltak fullført: | 01.06.2008 |
| | | | | Midlertidig brukstillatelse: | |

### Etasjer

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

### Bruksenheter

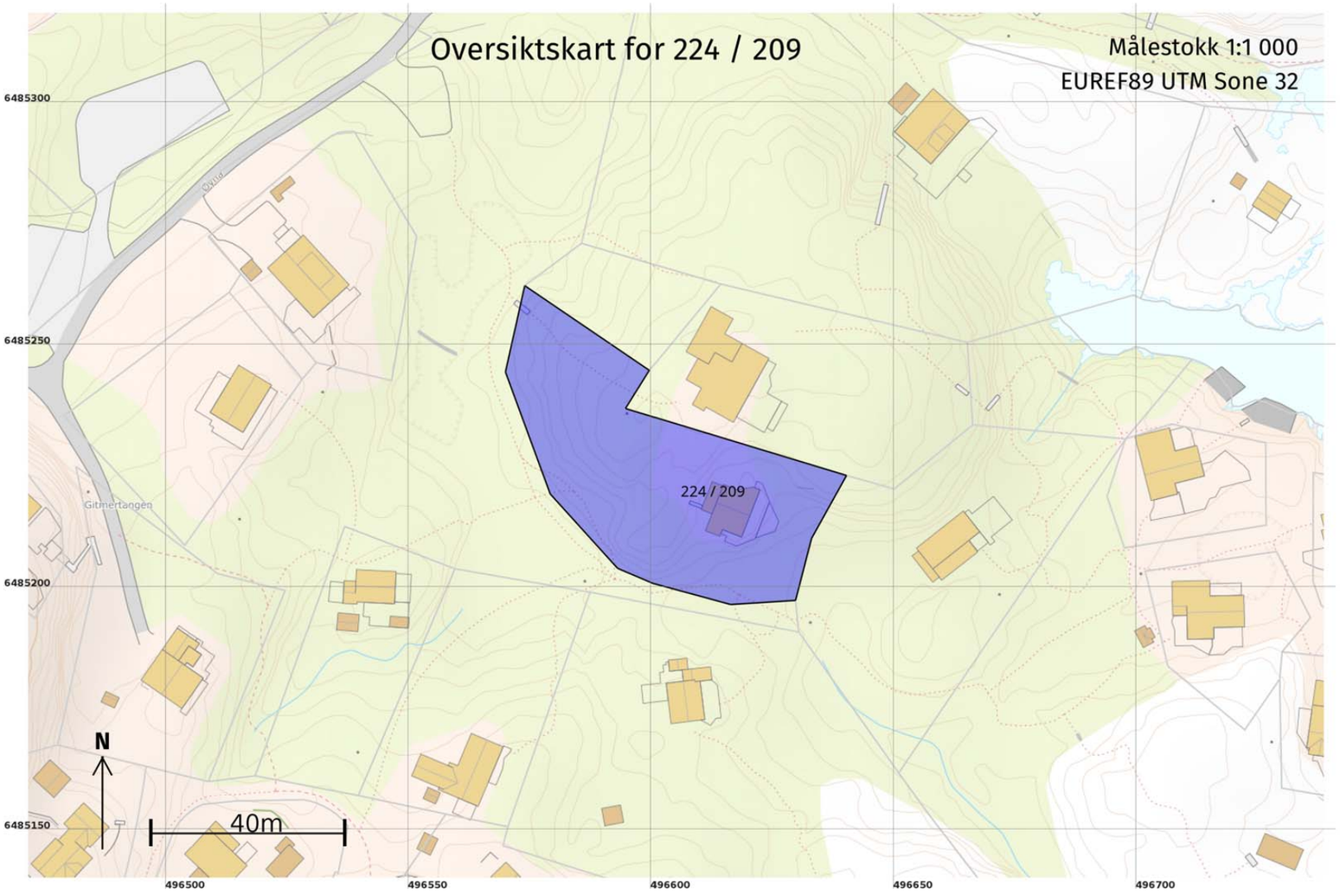
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 224/209 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | ANNE MARIT TØRÅ | | Barbugårdsv 27<br>4846 ARENDAL |

## Oversiktskart for 224 / 209

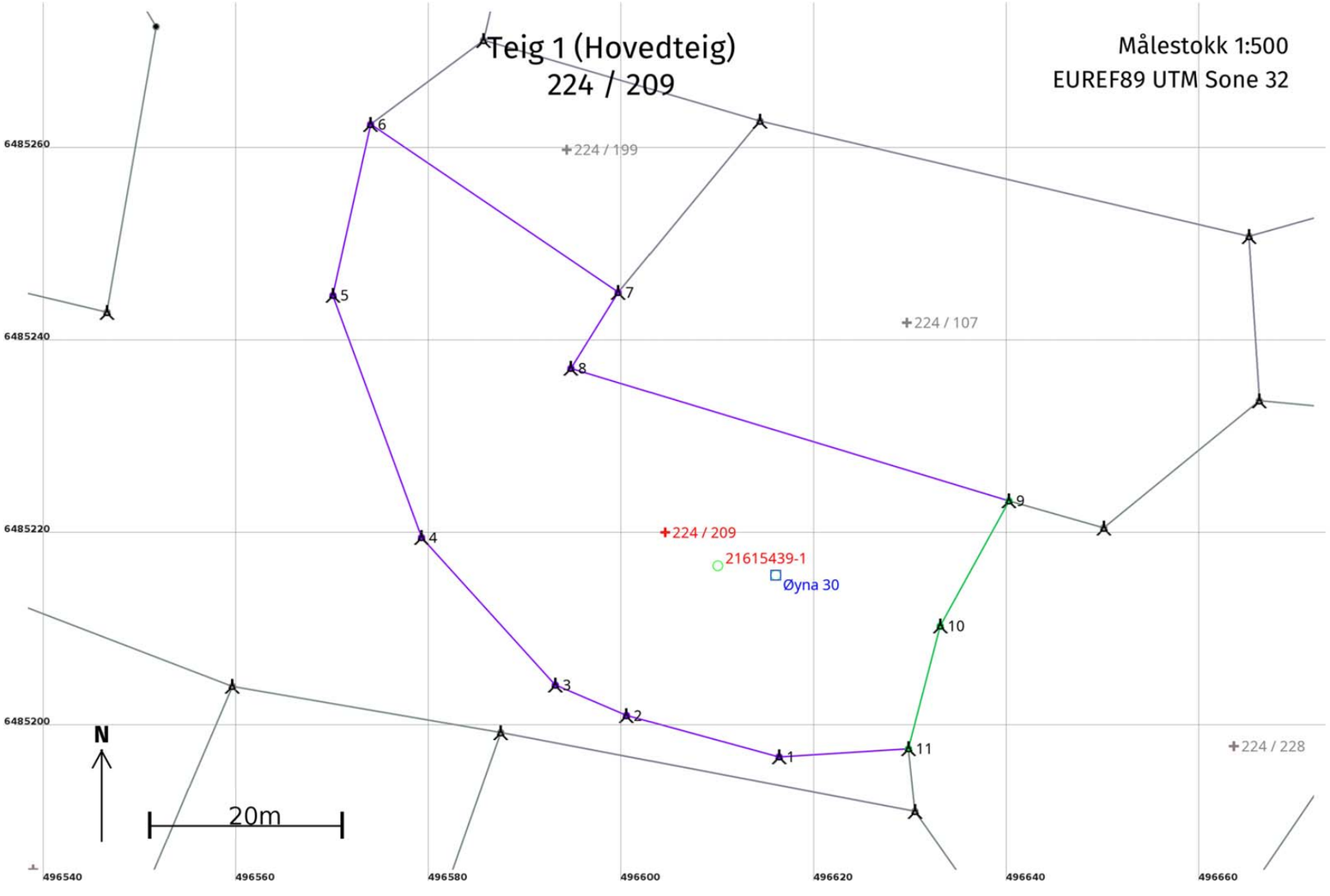
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32






## Teig 1 (Hovedteig)
## 224 / 209

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

**Areal:** 2 202,9 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6485220 **Øst:** 496605

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

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6485197,15 | 496616,35 | 16,37 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 2 | 6485201,45 | 496600,55 | 8,04 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 3 | 6485204,61 | 496593,16 | 20,67 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 4 | 6485219,92 | 496579,28 | 26,77 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 5 | 6485245,06 | 496570,09 | 18,19 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 6 | 6485262,82 | 496574,00 | 31,05 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 7 | 6485245,38 | 496599,69 | 9,29 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 8 | 6485237,49 | 496594,79 | 47,45 | Bolt | 53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet | 36 | |
| 9 | 6485223,73 | 496640,20 | 14,82 | Bolt | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 10 | 6485210,74 | 496633,07 | 13,17 | Bolt | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 11 | 6485197,99 | 496629,78 | 13,46 | Bolt | 10 Terrengmålt | 14 | |





REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan for Øyna,
Tromøy kommune

Planident: 3323r1

Dato for kommunestyrets vedtak: 10.5.82/6.9.82/stadfestet 19.01.83
Dato for plankart: 04.08.1981, sist endret 11.06.2024

Mindre endring, behandling: teknisk sjef e.f., 23.07.92, se planident 3323r1e1
Kort beskrivelse: endring for gnr. 24 bnr. 69, 93 Øyna

Endring etter pbl. av 2008, vedtatt i kommuneplanutvalget 09.12.2020, PS 20/117.
Kort beskrivelse: Endret del av gnr. 224, bnr. 83, fra friområde til boligformål. Regulert inn eksisterende forhold på eiendommen, samt byggegrenser og %BYA.

Endring etter pbl. Av 2008, vedtatt i kommuneplanutvalget 30.11.2024, 23/9846:
Endret formål fra boligformål til fritidsbebyggelse, grønnstruktur og turveg med tilhørende bestemmelser. Regulert inn byggegrenser og %BYA.

Endring etter pbl. av 2008, vedtatt administrativt 30.06.2024, sak 24/529:
Endret gnr. 224, bnr 186. Lagt inn formål for grønnstruktur og frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Lagt inn byggegrense og %BYA for fritidsbebyggelse.

Bestemmelsene er systematisert etter hhv bygningsloven av 1965 og plan- og bygningsloven av 2008.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Landbruksområder
Trafikkområder
Friområder og
grønnstruktur

1. <u>Byggeområder</u>

1.1. Boliger

På areal for boligbebyggelse kan oppføres nye boliger og uthus innenfor bygningslovens/vannvernlovens rammer.

1.1.1 Bebyggelse og anlegg (pbl av 2008), boligbebyggelse –

frittliggende småhusbebyggelse

Område BFS1 er regulert til boligformål – frittliggende småhusbebyggelse.
%BYA fremgår av plankartet. Eksisterende brygge er ikke medregnet i %BYA.

Sone I:
Det tillates ingen bebyggelse innenfor sone I.

Sone III:
Innenfor sone III tillates brygge, uteplasser på terreng, trapper, levegger, gjerde og murer på maks 1,5 m høyde.

Sone IV:
Innenfor sone IV tillates det oppført garasje med maks BYA=50 $m^2$, og bod med maks BYA=15$m^2$.
Garasje kan oppføres med maks bygningshøyde=4,5 m og bod med maks egenhøyde på 3,0 m.

Maksimal mønekote på garasje og bod skal være hhv +11,0 og +9,5.
Ny garasje og bod skal ha samme materialbruk og visuelt uttrykk som hovedhuset på eiendommen. Garasje skal oppføres med saltak, som kan ha skjev røsting og solcellepanel på taket. Den ene takflaten må ha vinkel som hovedhuset, eller slakere. Port til garasje skal være mot vest/sydvest.

1.2. Fritidsbebyggelse

På areal for fritidsbebyggelse kan oppføres nye bygninger slik som vist på planen.
Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.
Endelig plassering fastsettes av bygningsrådet.

Det er ikke tillatt å oppføre mer enn ett bygg i en etasje på hver tomt. Grunnmur skal være lavest mulig.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger, herunder farve på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende bygninger kan påbygges/ombygges i den grad bygningsrådet finner det rimelig i forhold til tomt og øvrig bebyggelse.

1.2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl av 2008), fritidsbebyggelse frittliggende
Bestemmelsene i dette punktet gjelder foran de generelle bestemmelsene for fritidsbebyggelse i § 1.2, der det er motstrid.

1. Område FBF1



Det er tillatt å oppføre en fritidsbolig, en garasje og en bod på hver av tomtene.
I tillegg tillates det oppført adkomstveg, terrasse/veranda, trapper, levegger, gjerde og murer på maks 1,5 m høyde.
%BYA fremgår av plankartet.

Hver fritidsbolig tillates oppført med maks BRA=140 $m^2$.
Maks bygningshøyde for fritidsbolig=6,2 m. Det er tillatt å oppføre fritidsboliger i 2 etasjer.
Fritidsboliger skal oppføres med fasadematerialer i tre.

Garasje tillates oppført med maks BRA=50 $m^2$, og bod med maks BRA=15$m^2$.
Garasje kan oppføres med maks bygningshøyde=4,5 m og bod med maks bygningshøyde=3,0 m. Ny garasje og bod skal ha samme materialbruk og visuelt uttrykk som hovedhuset på eiendommen.

2. Område FBF2
Innenfor byggegrense I er det tillatt å oppføre en fritidsbolig i ett plan, med maks BRA=100m2 og frittliggende bod med maks BRA=10m2.
Bygningen skal ha saltak med takvinkel maks 230.
Maks mønehøyde for fritidsbolig=4 m, maks mønekote=k+18.
Fritidsbolig skal oppføres med fasadematerialer i tre.

Innenfor byggegrense II er det tillatt å oppføre garasje med maks BRA=24m2.
Garasje kan oppføres med maks bygningshøyde=3,5 m.

Garasje og bod skal ha saltak med lavere eller lik takvinkel, og samme materialbruk og visuelt uttrykk som hovedhuset på eiendommen. Bod kan ha pulttak med slakere vinkel.

I tillegg tillates det oppført adkomstveg, terrasse/veranda, trapper, levegger, gjerde og murer på maks 1,5 m høyde.

%BYA fremgår av plankartet.

2. Landbruksområder

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Det kan kun oppføres bygninger som er knyttet til denne virksomheten.

3. Trafikkområder

Foruten areal for veg/snuplass har planen avsatt areal for parkering.

Avkjørsel til parkeringsplasser skal opparbeides i.h.t. plankartet.

I trafikkområder kan oppsettes søppelstativ, evt. bod for oppbevaring av søppel, samt venteskur for buss, transformatorkiosker o.l.

4. Friområder og grønnstruktur (pbl. 2008)

4.1 Friområder skal nyttes som turveg og til rekreasjonsformål. Brygger kan anlegges som vist på plankartet. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor dette område.

4.2 Område BG1 og BG2 er regulert til grønnstruktur. Det tillates å opprettholde og istandsette eksisterende sti innenfor område BG1.

4.3 Område TV1 er regulert til privat turveg, som skal fungere som adkomst frem til privat felles brygge. Det er ikke tillatt å sprenge for fremføring av turveg. Turvegen kan gruses steinsettes, eller det kan legges treplatting ved behov. Det tillates partier med trapp på inntil 1 meters bredde der terrenget krever det. Synlige deler av trapp skal i hovedsak utføres i tre eller stein med understøtting fra eksisterende terreng. For trapper som er synlig fra sjø, skal fargebruken i størst mulig grad gå i ett med omgivelsene.

6. Fellesbestemmelser

6.1. Ubebygd areal

Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel eller for omkringliggende tomter.

Eksisterende vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn er til slik sjenanse kan forlanges fjernet. Øvrige trær skal i størst mulig grad beholdes.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring.

Eksisterende steingjerde skal ikke fjernes eller endres.

6.2. Eksisterende rettigheter
Planen vil ikke berøre tinglyste båtfester og bryggerettigheter.

6.3. For hver ny hytte skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Bygningsrådet kan kreve dokumentert at grunn til dette formål er sikret.

7. Hensynssoner



7.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1-H570_4
Eksisterende steinsgjerde innenfor hensynssonen skal bevares.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Turveg TV1 skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i område FBF1.

9. Bestemmelsesområder
Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt å opparbeide adkomstvei frem til garasje innenfor FBF2.

Arendal, 15.12.1982

**ARENDAL KOMMUNE**
**AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 224 | Bnr.: | 209 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | |
| Adresse: | Øyna 30, 4812 Kongshavn | | | | | Dato: | 26.06.2026<br>lgu |

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

| **Formål:** |
|---|
| Fritidsbebyggelse<br>Grønnstruktur<br>*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.* |

**Reguleringsplan:**

| Arealplanid: | Plannavn: | Vedtatt i kraft: |
|---|---|---|
| 3323r1 | Øyna<br>*Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg* | 19.01.1983 |

| **Formål:** |
|---|
| Fritidsbebyggelse<br>Annet friområde<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.* |

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

| **Merknader:** |
|---|
| |

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

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



| **Utsnitt av**<br>**KOMMUNEPLANEN 2023-2033** | **N** |
|---|---|

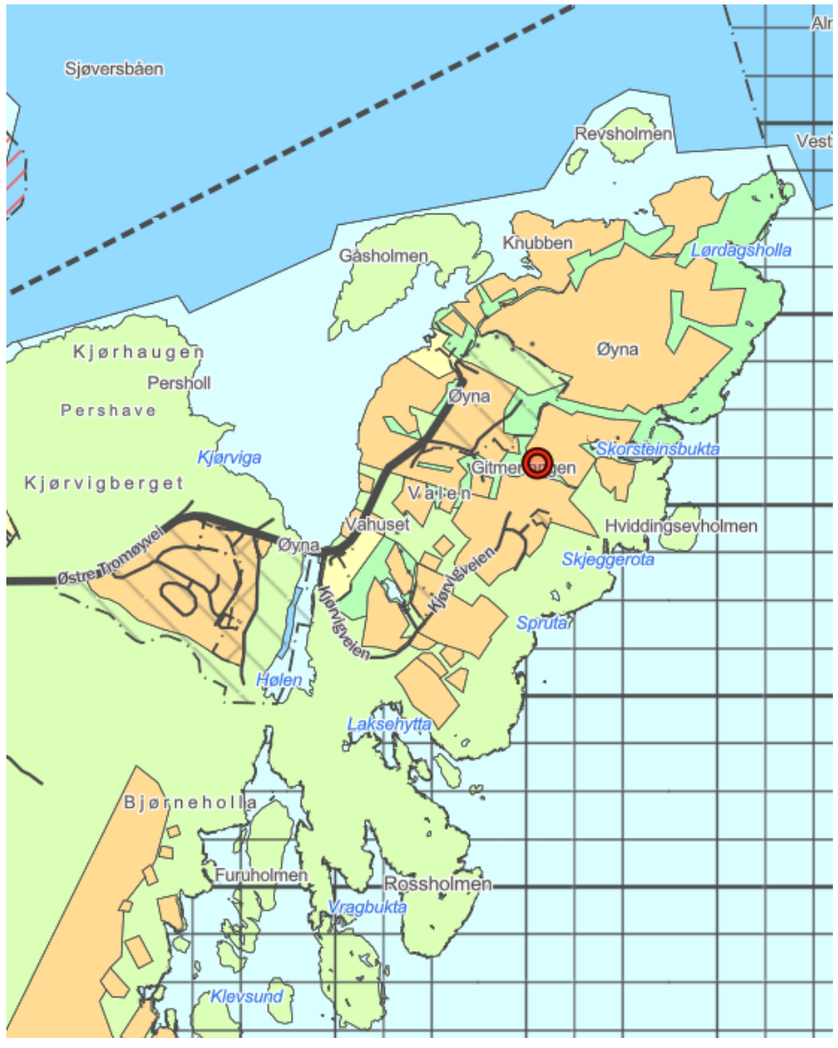



***Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

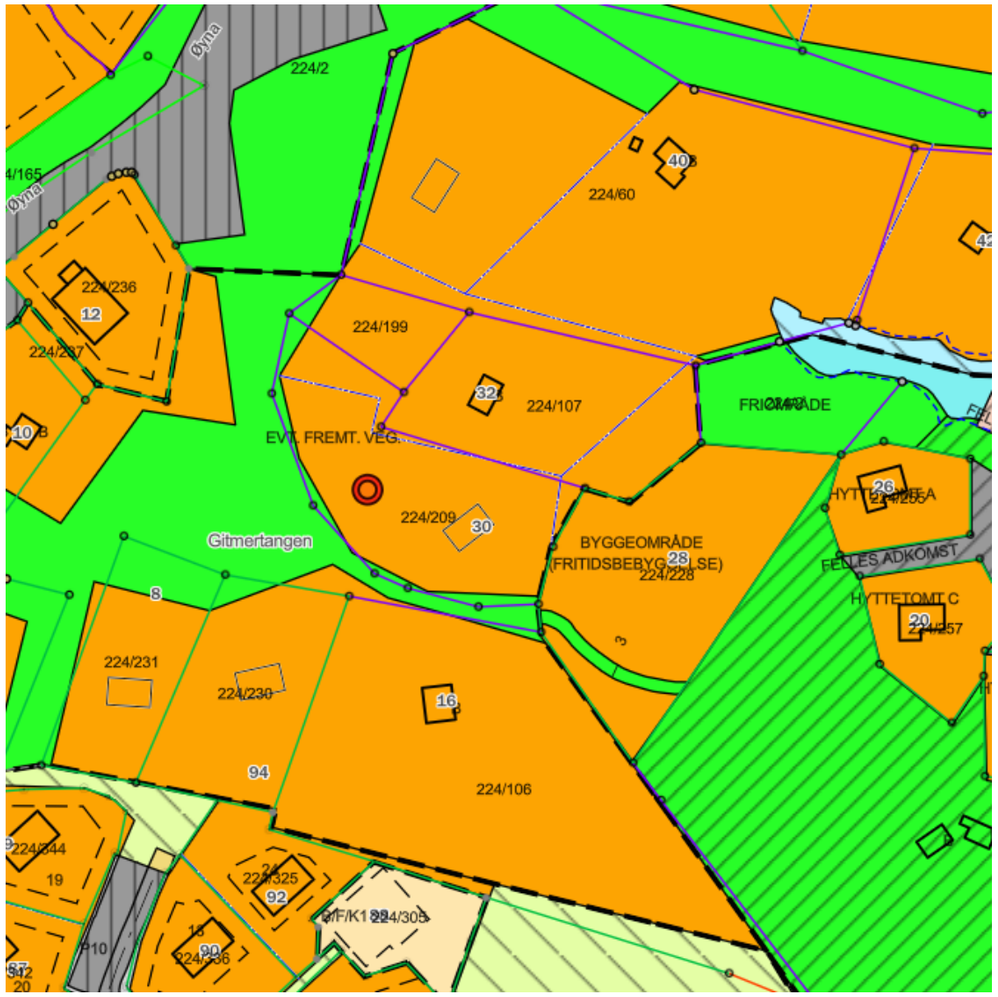



***Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig).*



Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.**
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 224 | Bnr.: | 209 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | Øyna 30, 4812 Kongshavn | | | | | Dato: | 08.07.2026, lgu |
| Beregnet areal: | 2 202,9 m² | | | | | | |
| Bygningstype: | Fritidsbygg | | | | | | |
| Tatt i bruk: | Ikke oppgitt | | | | | | |
| | Ja | x | Nei | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg | | | |
| x | Ja | | Nei | Ferdigmelding VA | | | |

**Denne megleroppgaven inneholder følgende:**

| | |
|---|---|
| x | Situasjonskart |
| x | Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett) |
| x | Vegstatus-kart |
| x | Kommunale eiendomsgebyrer |
| x | Bygningstegninger |
| x | Matrikkelrapport |

**Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse**

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

## Vann- og avløpsforhold

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Offentlig vann fritid | x | |
| Offentlig avløp fritid | x | |
| Privat avløpsanlegg | | x |
| Vannmåler | | x |

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| **Pålegg Vann/Avløp gitt** | | x |

## Kommunale eiendomsgebyr

| | |
|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2026 | kr 18 343,- |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr 7 994,- |

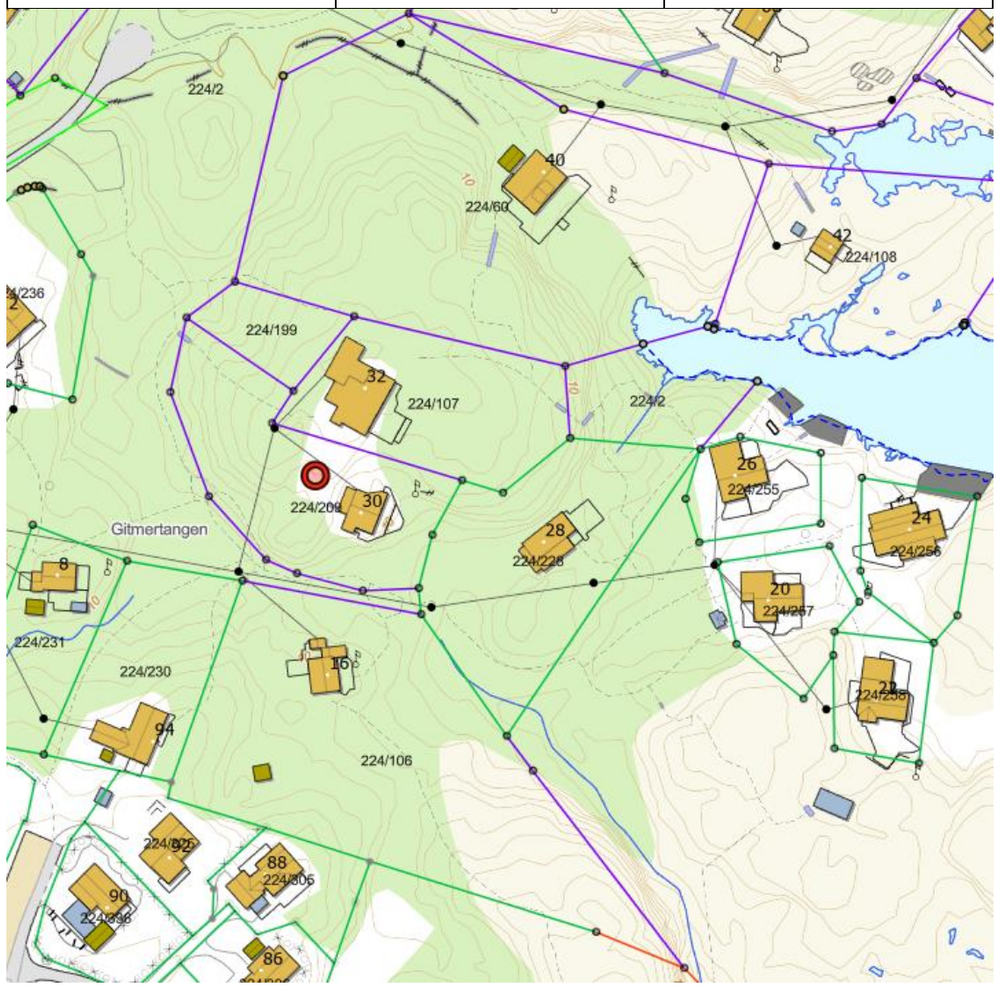
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

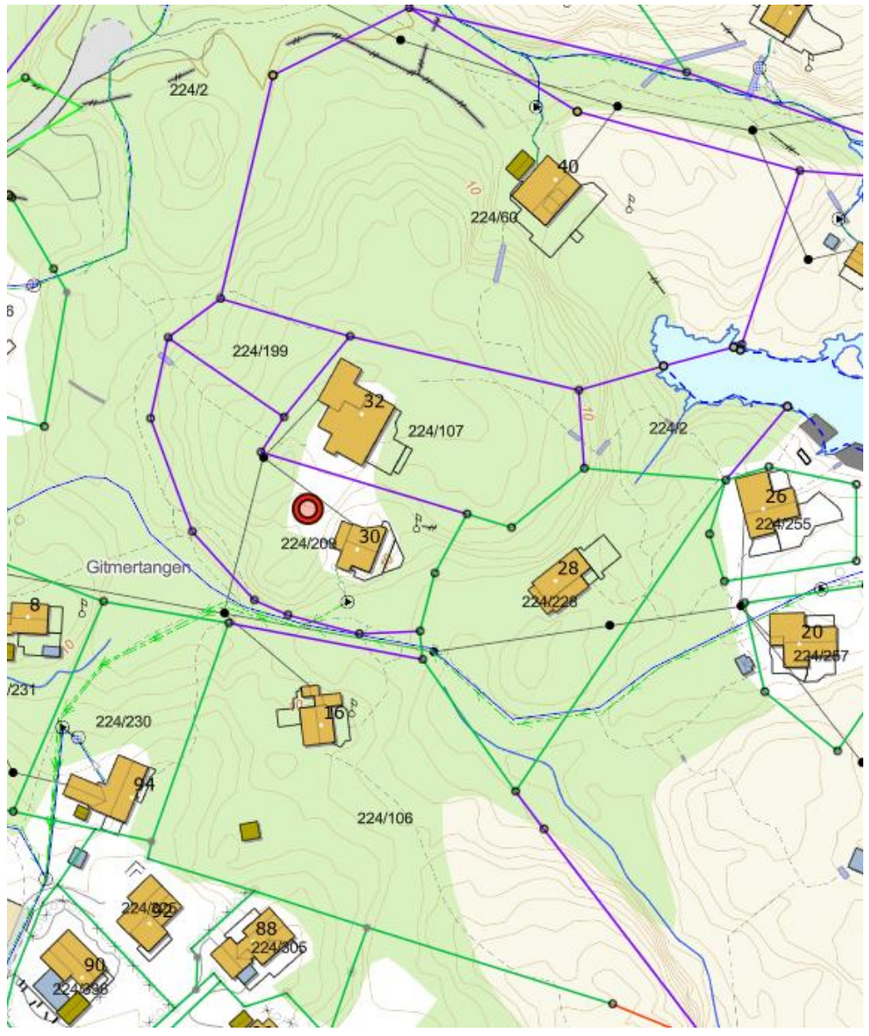


| Utsnitt av **GRUNNKART** | Tegnforklaring: Nøyaktig; Middels nøyaktig; Mindre nøyaktig; Mindre - lite nøyaktig; Unøyaktig | N |
|---|---|---|




Kartet er ikke målestokkholdig

| | | |
|---|---|---|
| **Utsnitt av**<br><br>**LEDNINGSKART** | Tegnforklaring:<br>Vannledning<br>Avløp fellesledning<br>Avløp spillvannsledning<br>Overvannsledning<br>Kum<br><br>Planlagte vann- og avløps-anlegg | N |



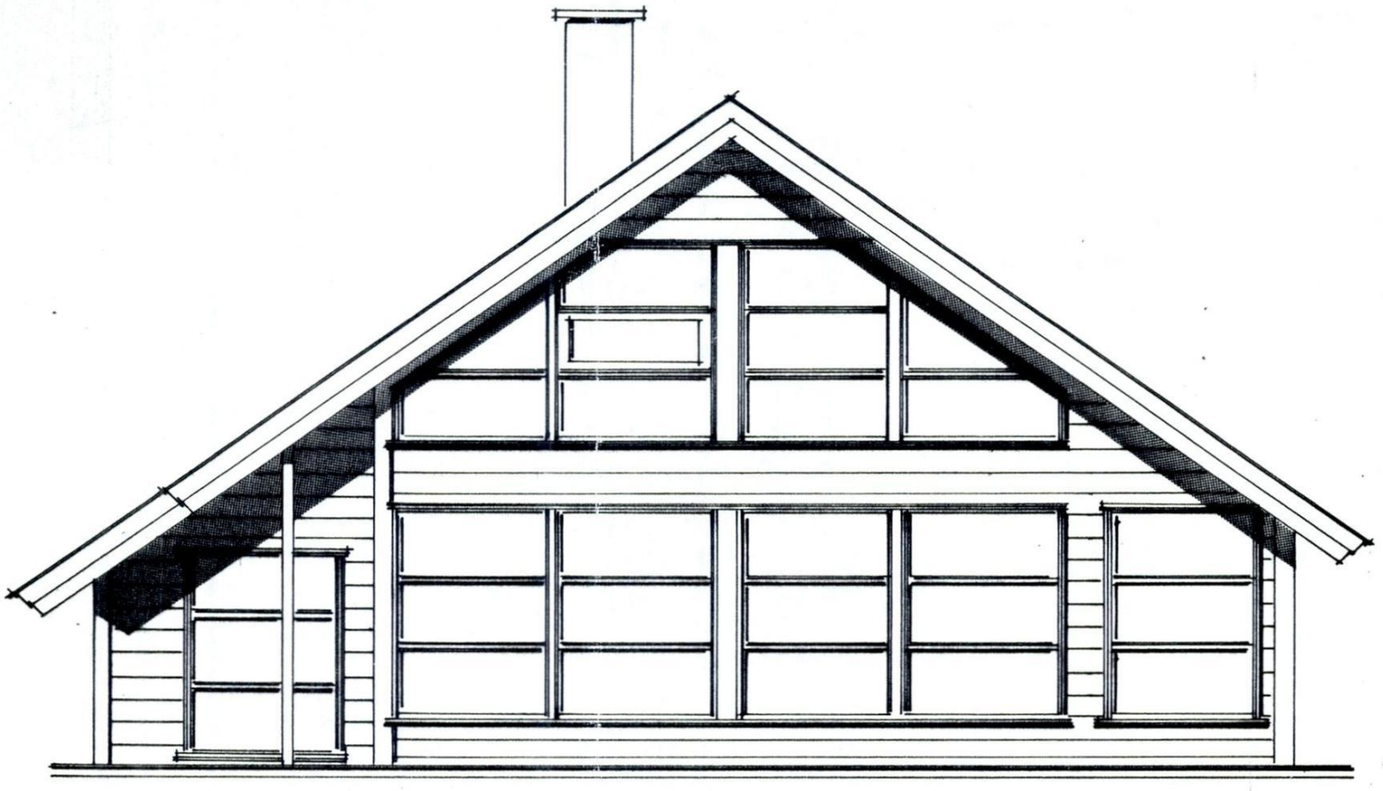

Kartet er ikke målestokkholdig

| | | |
|---|---|---|
| Utsnitt av<br><br>**VEGSTATUS-KART** | Tegnforklaring<br>Privat veg<br>Privat gang- og sykkelsti/gågate<br>Kommunal veg<br>Kommunal gang- og sykkelsti/gågate<br>Riks/fylkesveg<br>Fylkets gang- og sykkelsti/gågate<br>Skogsbilveg<br>E-18<br>Statlig gang- og sykkelsti/gågate | N |

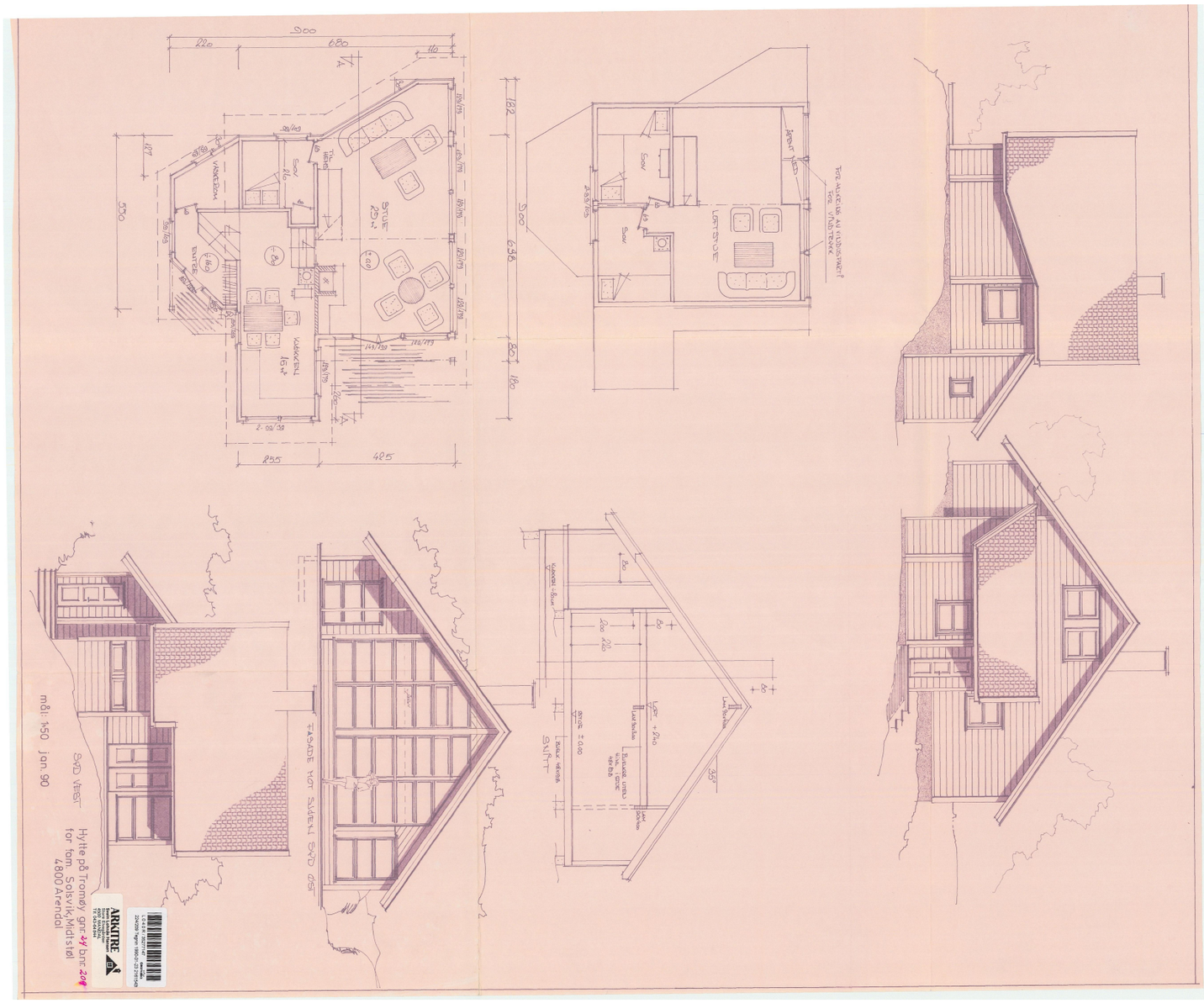



Kartet er ikke målestokkholdig

P. 1
90.02.21 09:16
FROM MARNAR BRUK
L 0 4 0 Q / 35277146 Geomatikk
224/209 Tegnin 1990-01-23 2161543



ALTERNATIV HOVEDFASADE
FAM. SOLSVIK PÅ TRØNDE M. 1:50



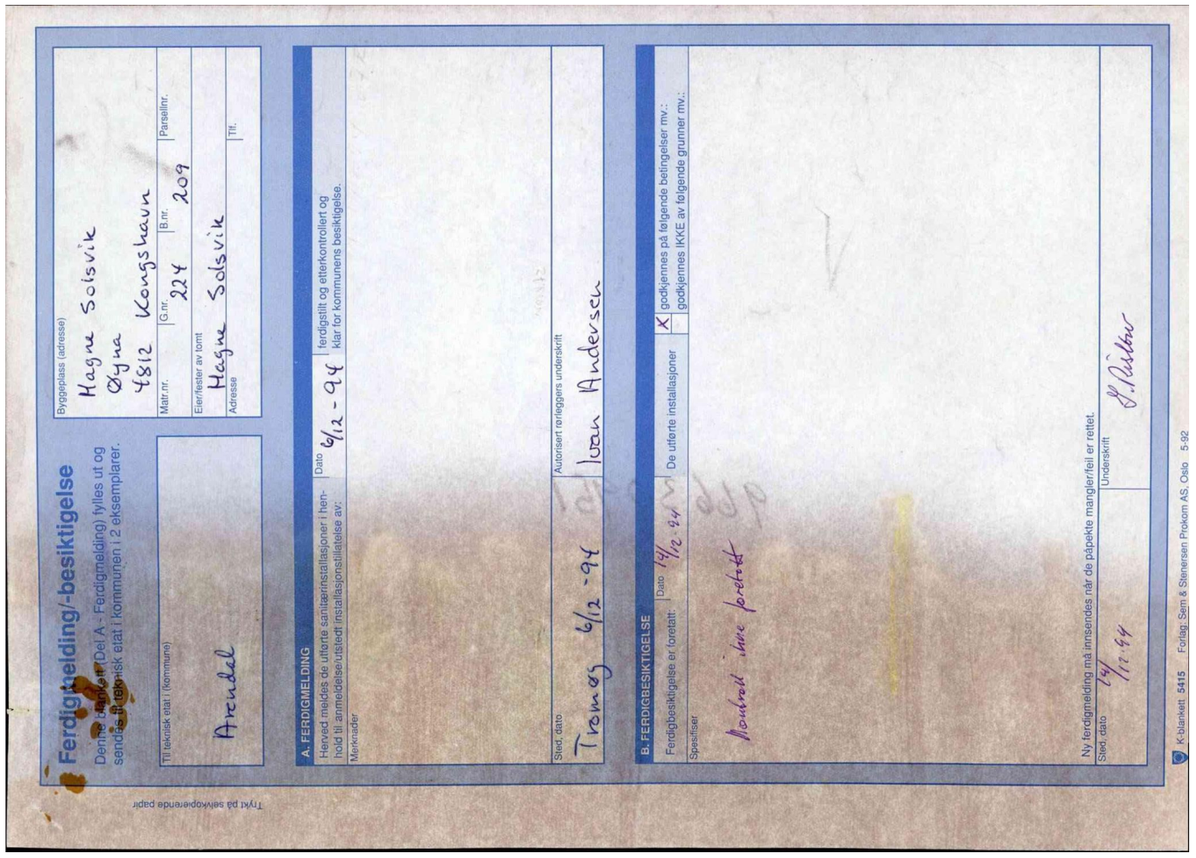

TILKNYTTING {SOMMER- HYTTE, ØYNA / VANN ~~OG KLOAKK~~

B. SOLSVIK, HYTTE, ØYNA

224/209

| | | Tilskuddsregler sendt | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Registrert | ~~Ja~~/Nei | 24/2-94 | HET. |
| 2 | Godkjent/klar for regning | | 24/2-94 | HET. |
| 3 | Regning sendt 1/12-93 RJ. | | | |
| 4 | Tilknyttingsavg. betalt | | | |
| 5 | Tilkoblingstillatelse utstedt | | 28/2-94 | W.V. |
| 6 | Melding om ferdigbefaring mottatt | | | |
| 7 | Ferdigbefaring | | FM. 14/12-94 og FR. | |
| 8 | Kopi til bygningskontrollen | | | |
| 9 | Tilskudd beregnet | | | |
| 10 | Årsavgift beregnet | | | |
| 11 | Vannmåler godkjent og avlest | | | |
| 12 | Klar for arkivering | | | |
| 13 | Arkivert | | | |

o0JS5 bravida
21615439 224/209 Fer



Byggested (adresse)
Hagne Solsvik
Øyna
4812 Kongshavn
Matr.nr. | G.nr. 224 | B.nr. 209 | Parsellnr.
Eier/fester av tomt
Hagne Solsvik
Adresse | Tlf.

Ferdigmelding/-besiktigelse
Denne blanketten (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)
Arendal

A. FERDIGMELDING
Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: 6/12 - 94
Dato
ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.
Merknader

Sted, dato: Tromøy 6/12-94
Autorisert rørleggers underskrift: Ivan Andersen

B. FERDIGBESIKTIGELSE
Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato 14/12-94
Spesifiser: Montert inne foretatt
X godkjennes på følgende betingelser mv.:
godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:
De utførte installasjoner

Sted, dato: 14/12-94
Underskrift

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Trykt på selvkopierende papir

K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92

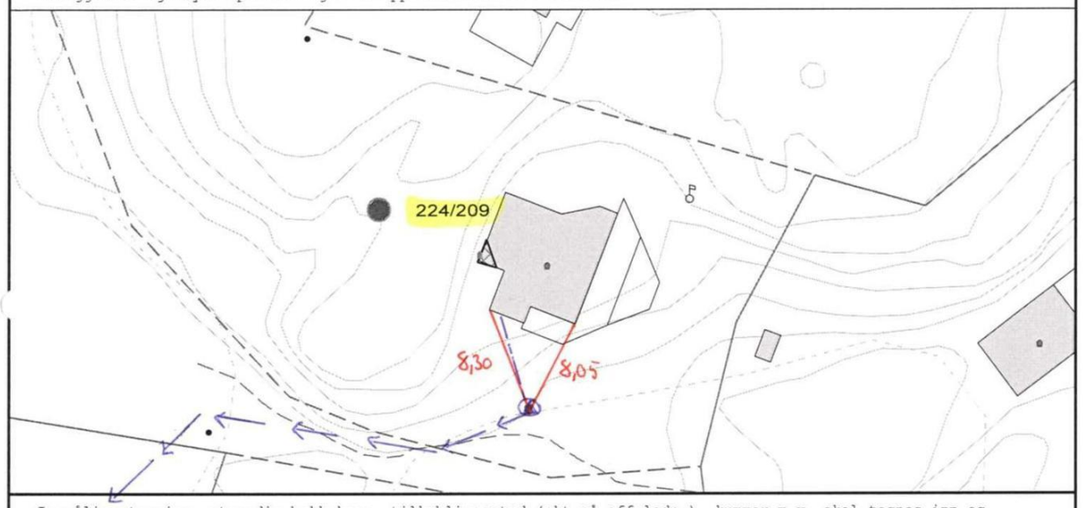


Arendal kommune, Infrastruktur (Leveres i 2 eksemplarer)

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 224 Bnr: 209 Festenr: Seksjonsnr:
Navn:
Gate: Område: ØYNA, TROMØY

Kartutsnitt, målestokk 1:500. Berørt bygning og ledninger markeres.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.




Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

se vedlegg

ARENDAL KOMMUNE
15 FEB. 2006
År/saksnr 05/5647 Saksb. HET
Lnr. 5989/06 U.off.l.
Ark.kode VA 224/209

Tilkobling vann: —
Tilkobling avløp: 40 mm pumpel. Plast PN10
Tilkoblingsdato: 11/1-06
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Levert digitale innmålingsdata:

Ansvarlig foretak: KNUT OVELAND AS
Dato: Underskrift: 13/2-06
KNUT OVELAND AS
4820 FROLAND

Utfylles av infrastruktur:

Dato: ---------- Underskrift: ----------
Dato: ---------- Underskrift: ----------
Dato: ---------- Underskrift: ----------

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilhengere av

# &MEGLERHUSET PARTNERS

## har tilhengerfordeler

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




Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

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




**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 40260261
**Adresse:** Øyna 30, 4812 KONGSHAVN
**Betegnelse:** GNR 224, BNR 209 i Arendal kommune

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

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 20.07.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

# Egne notater Øyna 30

partners.no