Halvorsplassveien 49

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Halvorsplassveien 49

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

36

Plantegning

39

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Halvorsplassveien 49

En innholdsrik enebolig med landlig og familievennlig beliggenhet. Eiendommen ligger rolig og skjermet til inntil heia, uten tett nærbebyggelse, og gir en god følelse av privatliv og landlig ro.

Boligen har en fleksibel planløsning med gode bruksmuligheter, og passer godt for både familier og deg som ønsker en bolig med god plass og flere muligheter.

Det er kun ca. 500 meter til Asdal skole (1.–10. trinn), med trygg skolevei gjennom lysløypa. Samtidig er det kort vei til Stoa og et godt utvalg av servicetilbud, blant annet butikk, apotek, frisør og kafé.

Naturen ligger bokstavelig talt rett utenfor døren, med flotte turmuligheter i nærområdet. Eiendommen har også gode solforhold og en herlig kveldssol som kan nytes langt utover kvelden.

Her får du en bolig som kombinerer skjermede og rolige omgivelser med nærhet til skole, handel, service og natur.

Halvorsplassveien 49

Prisantydning	3 890 000
Omkostninger	98 600
Totalpris	3 988 600

Bruksareal	194,0 m²
BRA-I	163,0 m²
BRA-E	31,0 m²
TBA	53,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 595 m²
Byggeår	1972



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Vindfang, to ganger, to boder, toalettrom, bad/vaskerom, stue og to soverom.
1. etasje: Gang, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue.

BRA 194,0 m²

BRA-I 163,0 m²

BRA-E 31,0 m²

TBA 53,0 m²





Velkommen til Halvorsplassveien 49! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Oversiktsbilde av boligen og nærliggende området.



Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, garasje, plenarealer, beplanting og terrasse.



Oversiktsbilde av eiendommen.







Solrik og flott terrasse med gode møbleringsmulighter.



Pent og innbydende både til hverdags og til sosiale sammenkomster.



Flott plass å nyte morgen kaffen.





Terrasse med god plass til møblering.



Gode solforhold, sol fra ca. 09/10 - 22.00. (sommerstid)









Velkommen inn - lys og fin entré med påfølgende gang.



Trappe oppgang med adkomst til 1. etasje.



Gang i 1. etasje med adkomst fra underetasjen.



Lys og romlig stue med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.





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





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



God plass til sofa gruppe.





Vinkel stue med fine inndelte soner.



God plass til spisebord i stuen, med utgang til terrasse.



Innbydende og flott både til hverdags eller ved sosiale sammenkomster.





Kjøkken med god skap- og benkeplass, integrert oppvaskmaskin, steketopp og stekeovn.





God plass til spiseplass på kjøkkenet.



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



Praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring.



Soverom 2 - med plass til dobbelt seng, nattbord på hver side og praktisk skyvedørsgarderobe til oppbevaring.



Bad med dusjkabinett, vegghengt servant innredning og speil med overlys.



Gulvstående toalett.



Koselig og innbydende stue i underetasjen med flere møbleringsmulighter.



Store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.





Soverom 3 - god plass til dobbelt seng, nattbord på hver side og øvrig møblement.





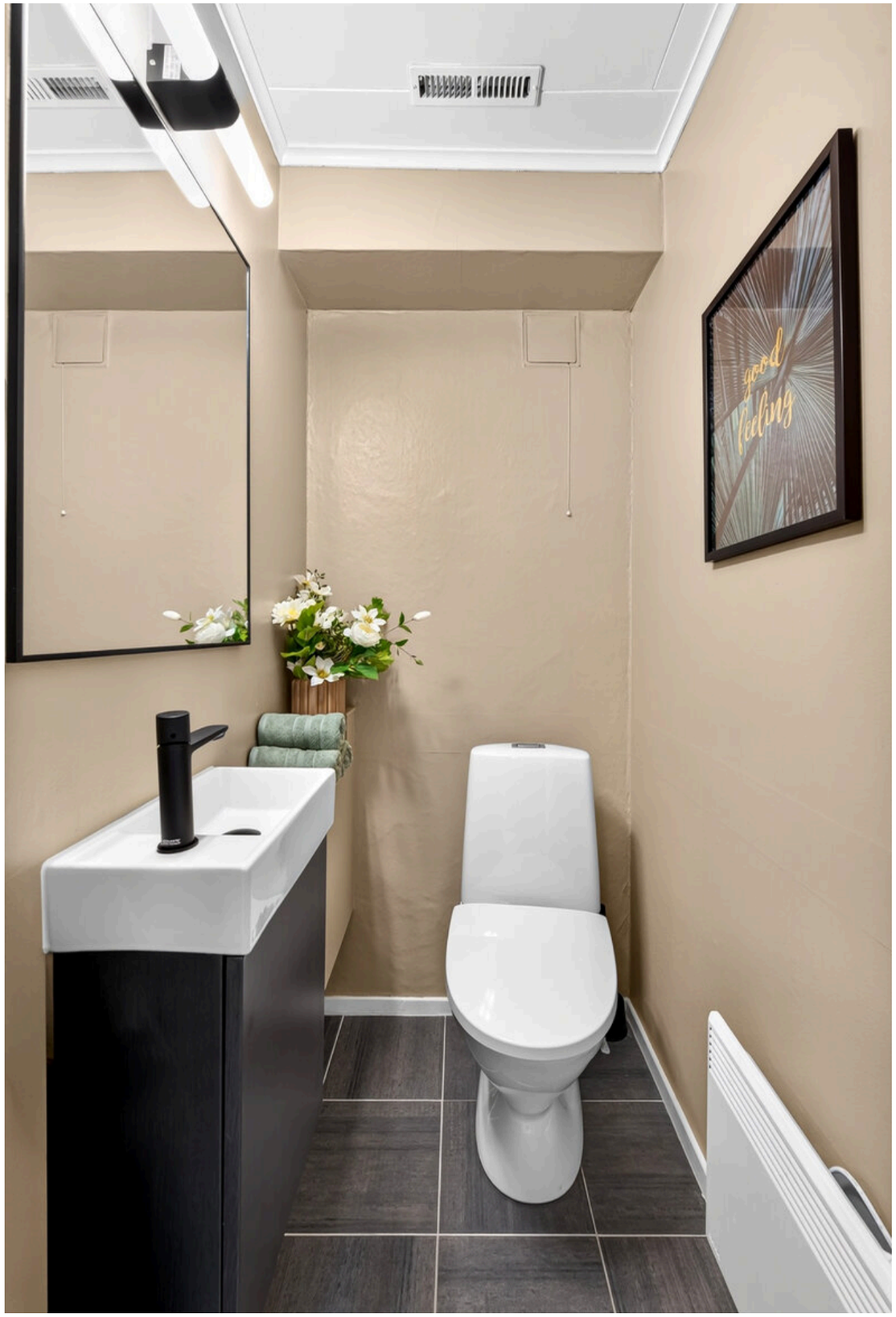
Soverom 4 - lyst og flott.



Lekkert bad med vegghengt servantinnredning, speil med overlys og dusjhjørne med glassdører.



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Toalettrom med gulvstående toalett, vegghengt servantinnredning og speil med overlys.



Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på en rolig og familievennlig tomt, med kort vei til Stoa og områdets mange servicetilbud. Asdal skole (1.–10. trinn) ligger kun ca. 500 meter unna, med trygg og fin skolevei gjennom lysløypa.

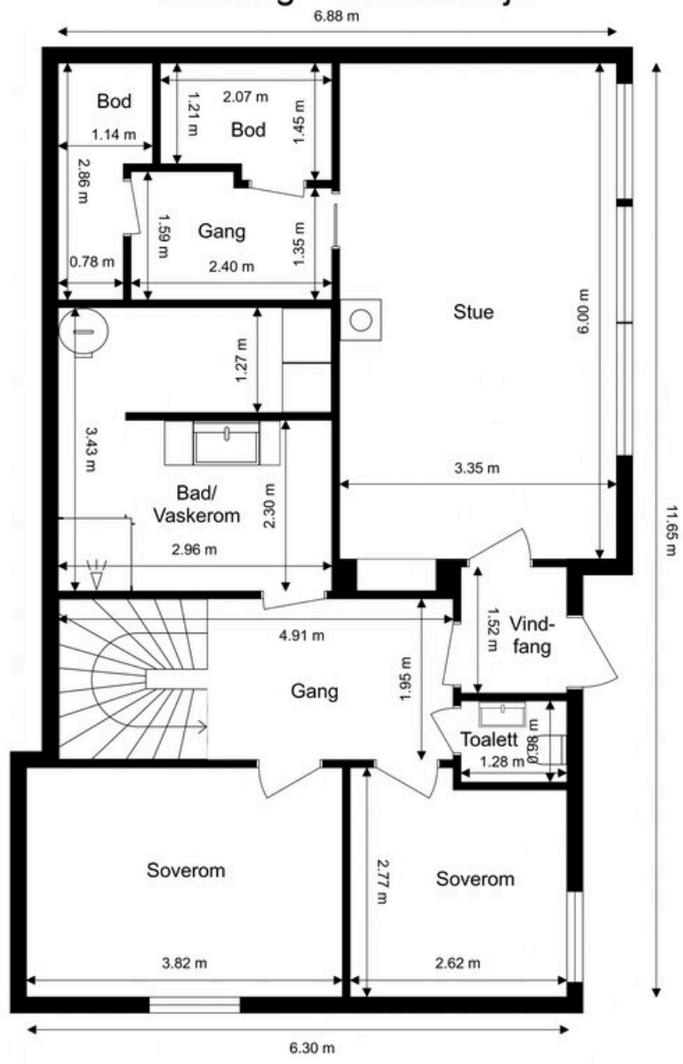
Her får du det beste fra to verdener – en landlig og skjermet atmosfære, samtidig som butikk, apotek, frisør og kafé ligger innen kort rekkevidde. Eiendommen ligger fint til inntil heia, uten tett nærbebyggelse, og byr på en privat og fredelig ramme rundt hjemmet.

Rett utenfor døren finner du flotte turmuligheter, med naturen som nærmeste nabo. Beliggenheten har også svært gode solforhold, med kveldssol som nytes langt utover kvelden. En ideell beliggenhet for deg som ønsker nærhet til både natur, skole og hverdagslige fasiliteter.

Plantegning

Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK

Enebolig - Underetasje

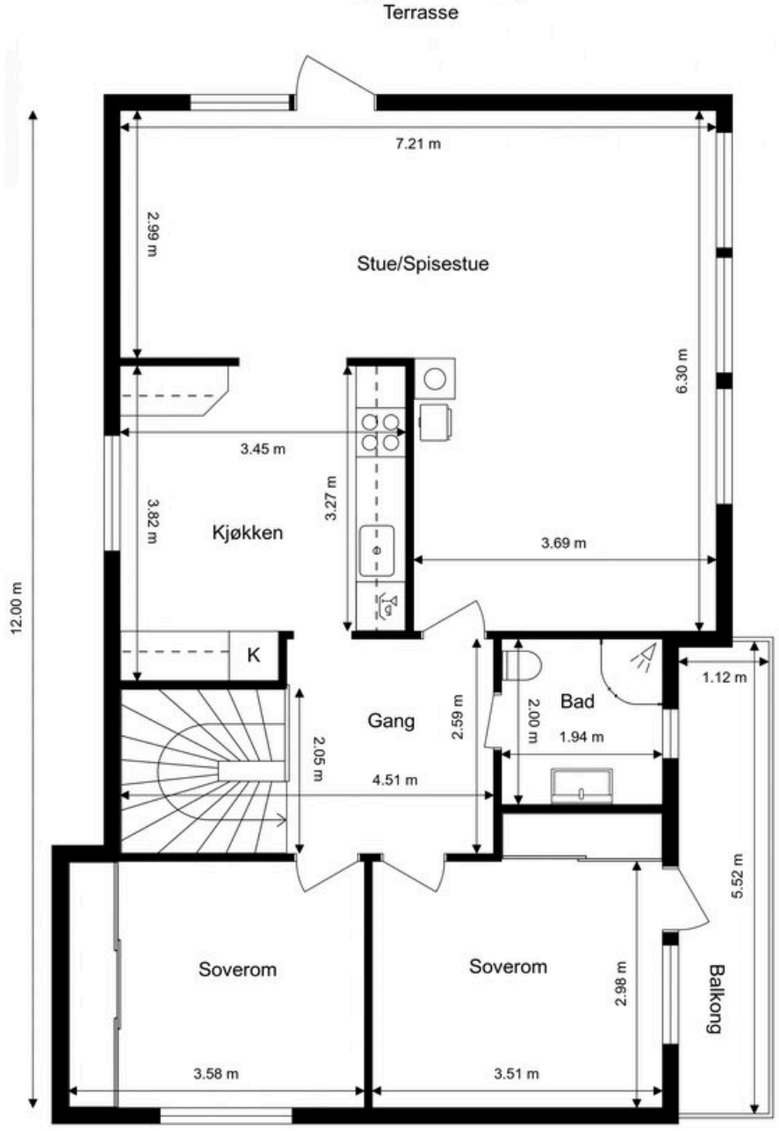


Ordernr. 15083880

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.

Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK
Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15083880

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: 194,0 m²

- BRA-i: 163,0 m²
- BRA-e: 31,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 53,0 m²

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

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

Standard
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert de senere årene, med flere gjennomførte tiltak som bidrar til en god og moderne standard.

Bad i 2. etasje ble etablert i 2018, og rundt 2021 ble det installert nytt hovedinntak for strøm. I 2024 ble det utført drenering rundt deler av huset.

I 2025 ble det etablert nytt bad/vaskerom i 1. etasje, samtidig som et nytt soverom ble ferdigstilt. Soverommet har fått ferdigattest fra kommunen. Det ble også gjennomført generell overflatefornyelse i boligen.

I 2026 er det gjennomført elkontroll av Eltilsynet. Samme år ble huset malt utvendig og inngangsdøren skiftet.
Boligen fremstår som jevnlig oppgradert og vedlikeholdt, med flere viktige tiltak gjennomført de senere årene.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering i garasje, samt god plass

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

Våtrom
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2025
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Strøm
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Froland elektro
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
2.2.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.2.2 Årstall 2025
2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Støp
2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? TT mur
2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
2.3.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.3.2 Årstall 2025
2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Membran
2.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Fargerike Grimstad
2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
2.4.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.4.2 Årstall 2025
2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Vann og rør
2.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Egil Bringsverd As
2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
2.5.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.5.2 Årstall 2025
2.5.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
2.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Reisverk, fliselegging, tak og innredning.

Tak, yttervegg og fasade
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja
4.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2 Årstall 2024
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Drenering og utvendig etterisolering
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Høgseth maskin
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
4.2.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
4.2.2 Årstall 2025
4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Byttet vindu i kjellerrom

Kjeller
6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja
8 Er det utført arbeid med drenering? Ja
8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
8.1.2 Årstall 2025
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Drenering
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Høgseth maskin
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Elektrisitet
9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja
Beskriv feilen og omfanget Oppdaget jordingsfeil under el inspeksjon utført av strømselskap. Feil er rettet.
10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
10.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2 Årstall 2025
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Ny kurs til varmtvannspreder, og lagt opp strøm til nybygget bad /vaskerom.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Froland elektro
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Rør
11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja
Spesifiser hvilken type Privat avløp, septiktank
13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja
13.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2 Årstall 2025
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte På oppgradert bad/vaskerom. Vann koblet til fordelingsskap
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Egil bringsverd
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Ventilasjon og oppvarming
14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen? Sanert

Planer og godkjenninger
24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja
24.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
24.1.2 Årstall 2025
24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte Bod gjort om til soverom
24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja
25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja
26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja
27 Er det utført radonmåling? Ja
Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Vinter 2024, 110 bq
28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskriv nærmere hvilke forhold Boligen er omfattet av kommunedelplan e-18 dørdal- grimstad. Den ligger innenfor "b_1", men ikke i bånnlagt sone. I tillegg omfattes boligen av reguleringsplanforslag ny hovedvannledning lerestvedt, stoa og longumvann

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 28 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Kjøkken - 1.etasje:

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

Toalettrom - Underetasje:

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

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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

Andre rom - 1.etasje:

- Overflate gulv: Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng:

- Overflate gulv: Det observeres tegn til sprekker i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på nedre del av innervegg av lettklinkerblokker (observert innenfor inspeksjonsluke på bad/vaskerom). Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 88,2 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på 14,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
- Annet: Ved takgjennomføring over bad er det registrert en avkappet lufteledning gjennom taket uten tilfredsstillende avslutning. Eier opplyser om tidligere fuktinntrengning fra røret, og det er plassert balje under området. Årsak kan være kondens eller inntrenging av regnvann. Det er ikke registrert pågående lekkasje eller vesentlige skader på befaringstidspunktet. Løsningen medfører risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen over tid. Røret bør fjernes, og gjennomføringen utbedres og tettes forskriftsmessig.

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

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen har ikke latt seg påvise. Det er i senere tid utført musesikring bak/under ytterkledningen, men det er stedvis registrert åpninger som ikke er tilstrekkelig sikret. Det er uvisst om det foreligger aktivitet, samt om utført sikring er tilstrekkelig. 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]

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer fra byggeår viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
- Ytterdører og omramming: Terrassedører: Terrassedør stue/spisestue viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og dørene har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Andre byggverk - Frittstående garasje:

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

Det er registrert råteskader på enkelte kledningsbord. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes.
Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelser i andre bærende konstruksjoner. Takrenner, nedløp og system for bortledning av takvann er ikke etablert. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng rundt bygningen. Det er registrert fuktsymptomer på innsiden. Manglende bortledning av takvann, i kombinasjon med svakheter ved dreneringen, vurderes å kunne være medvirkende årsak til de observerte forholdene.
Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Drenering:

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

Dreneringen ved gavlvegg mot terrasse har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Erfaring viser at eldre dreneringsløsninger har økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt og andre aldersrelaterte forhold. Ved utført hulltaking og fuktmåling i utlektet vegg mot terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere svakheter eller svikt i dreneringen.
Grunnmuren er skjult fra innsiden, noe som medfører usikkerhet knyttet til dreneringens faktiske funksjon, da eventuelle fuktsymptomer som salt- og kalkutslag ikke kan observeres visuelt.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det vurderes at grunnmuren ved gavlvegg mot terrasse ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Grunnmur, fundament:

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

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasadematériale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Som følge av tidligere aktivitet av stokkmaur er det registrert enkelte spor i kledningsbord. Bakenforliggende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Eier opplyser at det i forbindelse med demontering av utlektede vegger mot terreng ved oppgradering av bad/vaskerom ble registrert spor etter maur i konstruksjonen, uten tegn til fuktpåvirkning på det tidspunktet. TG2 settes for å belyse risiko knyttet til tidligere aktivitet. Ved eventuell mistanke om pågående/ny aktivitet eller ved åpning av konstruksjonen bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. 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: Ytterkledningen er stedvis utført med musesikring under kledningen i senere tid. Det er likevel registrert åpninger som gnagere kan komme seg inn gjennom. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpninger 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/ufullstendig gnagersikring er lokal utbedring.

Terrasse / platting - Inkl. Trapper:

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

Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje og sprekker. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt.
Det er stedvis registrert redusert stivhet i konstruksjonen. Deler av terrassen, spesielt mot fjell, vurderes å være underdimensjonert. Dette kan medføre økt bevegelighet i konstruksjonen og redusert bæreevne over tid.
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.

Yttertak:

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

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.
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.
Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.
Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600.
Se punkt "Annet" under avsnitt om Loft - uinnredet/kaldtloft for kommentar til takgjennomføring for kanal.
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- 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 funksjon, materiale og 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.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i 1972. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedører og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1595,80 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, heller, terrasse på terreng og plenarealer. Frittstående garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 30.07.1971. Ferdigattest gjelder for boligen.
Ferdigattest datert 23.06.2026. Ferdigattest gjelder for Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Godkjente byggningstegninger (1972) visser at deler av underetasjen er godkjent innredet som hybel med felles inngang som hovedboligen.

Det foreligger imidlertid avvik mellom dagens innredning og godkjente byggningstegninger. På godkjente byggningstegninger er arealet innredet som hybel med vindfang, stue, tekjøkken, bad og bod. Dagens innredning består av vindfang, stue, gang og to boder. Det er lagt opp vann og avløp til tekjøkken og bad i henhold til godkjente byggningstegninger.

Det foreligger godkjent bruksendring 2026 av soverom 3 og vaskerom/bad i underetasjen.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 890 000,-

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

97 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 008 500,- 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. 21 113,- for 2026.

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

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

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen oktober/november 2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Eiendomsskatt
4488,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 841 481,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 365 924,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i JBF bank og forsikring med polisenr. AS-54.

Regulering
Kjøper er kjent med at området er "uregulert", men at det omfattes av kommunens LNFR-område. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Fra kommunal vei og frem til eiendommen er adkomsten via privat vei. Den siste delen av den private veien ved Halvorsplass vedlikeholdes i fellesskap av fire husstander.
Kostnadene til vedlikehold varierer avhengig av hvilke arbeider som må utføres, og utgjør normalt ca. kr 100–1 000 per år per husstand.

Brøyting av den private veien kommer i tillegg og koster normalt ca. kr 4 000–8 000 per år per husstand, avhengig av snømengde og behov gjennom vintersesongen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Avløpet er privat og føres til septiktank med filtreringsgrøft, beliggende på naboens eiendom ute på et jorde. Det foreligger en tinglyst avtale som regulerer retten til plassering og bruk av septikanlegget. Se vedlagt vedlegg i salgsoppgave.

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

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

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

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 5308, tgl. 14.09.1971 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

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

Boplikt
Ingen boplikt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for

budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. 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 Siv Myrene Rislaa og Tore Myrene Rislaa.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Halvorsplassveien 49. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 437, bnr. 126 og gnr. 437, bnr. 345 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260259.

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

Fastpris 55 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

Vederlag er summert til kr. 106 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

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

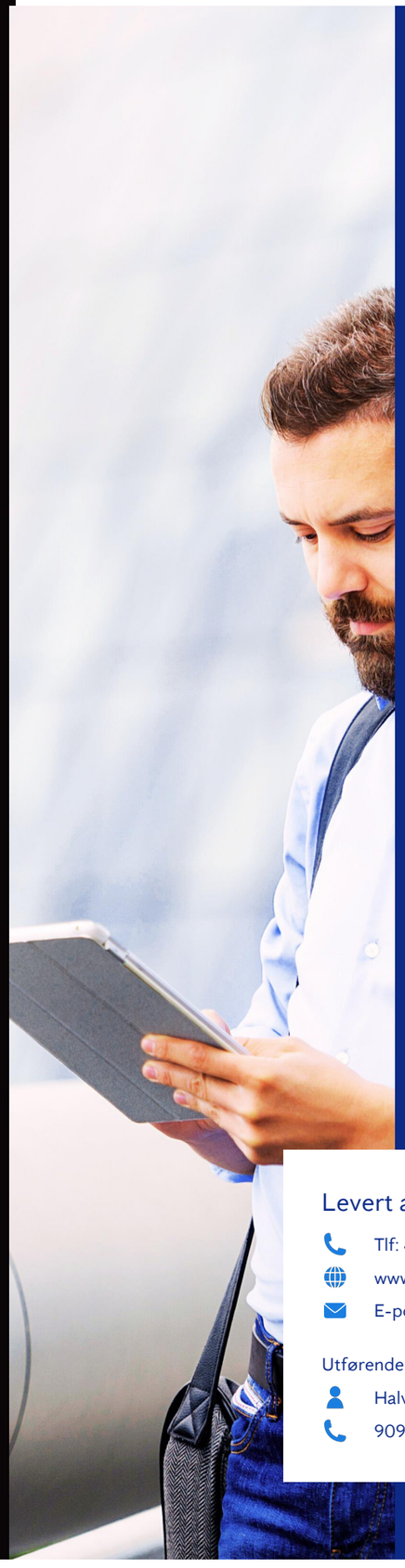
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 123 400,-.

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

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Halvorsplassveien 49
4824 BJORBEKK
Gnr./Bnr.: 437/126
Arendal kommune

Rapportdato: 30.07.2026
Befaringsdato: 30.06.2026
Referansenummer: 15083880

Areal

Enebolig
Bruksareal: 163 m² (BRA-i: 163 m²)
Garasje
Bruksareal: 31 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 194 m² (BRA-i: 163 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+AC (heretter kun omtalt som 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

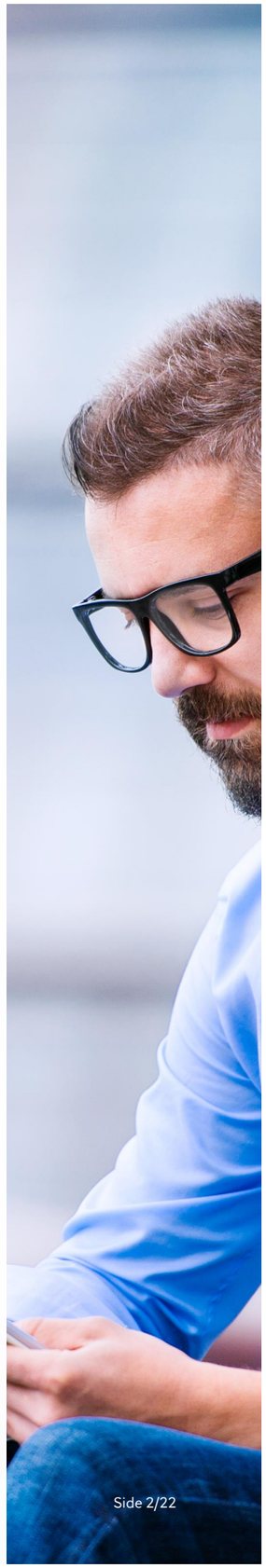
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	30.06.2026
Referansenummer	15083880
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0259
Hjemmelshaver/selger	Siv Myrene Rislaa
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Tore Rislaa
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22°C
Rapportdato	30.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Halvorsplassveien 49
Postnummer/sted	4824 BJORBEKK
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	437/126
Tomt	Eiet tomt: 1141 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1972		
Garasje	1982		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet grus, heller, terrasse på terreng og plenarealer. Frittstående garasje.

Byggemåte
Enebolig oppført i 1972. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedører og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Underetasje:
Vindfang, to ganger, to boder, toalettrom, bad/vaskerom, stue og to soverom.
1. etasje:
Gang, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	10	
Kjøkken - 1.etasje		Avløpsrør	10	
Toalettrom - Underetasje		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	11	
Rom under terreng		Overflate gulv	12	
		Kontroll i lukkede konstruksjoner	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Skadedyr og fuktkrevende insekter	13	
		Annet	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		Underetasje og 1.etasje	14	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	14	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	14	
		Lufting av ytterkledning	14	
		Gnagersikring	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
		Ytterdører og omramming	15	
Yttertak		Helhetsvurdering	15	
Terrasse / platting - Inkl. Trapper		Helhetsvurdering	16	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	17	
		Utvendige avløpsledninger	17	
		Septiktank og tett avløpstank	17	
Andre byggverk - Frittstående garasje		Helhetsvurdering	18	

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, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	78			78	
	Vindfang, to ganger, to boder, toalettrom, bad/vaskerom, stue og to soverom.				
1.etasje	85			85	53
	Gang, bad, to soverom, kjøkken og stue/spisestue.				Terrasse (47m2) og balkong (6m2).
SUM	163			163	53
	Total bruksareal: 163 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		31		31	
SUM		31		31	
	Total bruksareal: 31 m²				

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 25.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegninger for enebolig fra byggeår. Fremlagt plan og fasadetegninger for garasje, datert 1982.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.06.2026.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
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	Fremlagt bildedokumentasjon fra oppgradering av dreneringen. Fremlagt bildedokumentasjon av varmekabler på bad/vaskerom. Fremlagt faktura vedrørende flytsparkle og for utført tettesjikt på bad/vaskerom, datert 05.12.2024 og 31.12.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Se punkt over.
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	Fremlagt samsvarserklæring datert 24.06.2026, arbeidene gjelder utbedre avvik på DLE-rapport (eltilsynrapport). Fremlagt samsvarserklæring datert 01.04.2025, arbeidene gjelder bad/vaskerom. 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 underetasje

Baderom oppgradert i 2025 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og baderomsplater på vegger. Takplater med downlights i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder og vannrør av kobber 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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon — Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 66,3 prosent, ved 19,5 celsius med duggpunkt på 13,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

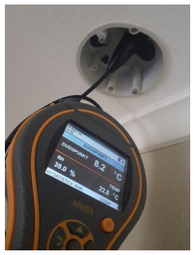
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom oppgradert i 2018 (ifølge huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og baderomsplater på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). 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.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 39,0 prosent, ved 22,8 celsius med duggpunkt på 8,2 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken - 1.etasje

Fra byggeår. Oppgradert med nye vannrør i 2025 (ifølge huseier), ukjent alder og omfang på oppgraderinger utover det. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Toalettrom - Underetasje

Fra byggeår. Oppgradert med ny gulvoverflate, servantinnredning og toalett i 2025 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med fliser. Tapetserte veggflater. Takplate i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system fra 2018 og 2025. Vannrør av kobber fra byggeår. Vanninntaksrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør (inspeksjonsluke på bad/vaskerom). Avløpsrør i plast fra byggeår, 2018 og 2025. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 198L fra 1999 er plassert på bad/vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2009 er plassert i stue/spisestue.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

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

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med gulvbelegg, laminat og parkett. Veggflater med malte flater og malte panelplater. Himlingsflater med panel og takplater. Profilerte innerdører, glassdør til stue/spisestue. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater belagt med gulvbelegg, laminat, fliser og plater. Veggflater med malt panel, malte panelplater, tapét og plater. Himlingsflater med panel og takplater. Glatte og profilerte innerdører, glassdør til vindfang. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Bod og gang har tidligere vært benyttet som wc, dusj og kjøkken (ifølge opprinnelige byggetegninger), men vurderes ikke som dette i dag basert på nåværende bruk. Vann- og avløpsinstallasjoner er vurdert under avsnittet for tekniske anlegg.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Det observeres tegn til sprekker i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på nedre del av innervegg av lettklinkerblokker (observert innenfor inspeksjonsluke på bad/vaskerom). Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at etablering av en fullverdige fuktsperre, og/eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 88,2 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på 14,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ble registrert forhøyet fuktnivå. Fuktproblemer oppstår gjerne som følge av en kombinasjon av flere underliggende årsaker, men problemer med dreneringen vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Denne opplysningen må derfor ses i sammenheng med opplysninger som gis under punkt «Drenering». Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Det er ikke kjent om fuktnivået har ført til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Konsekvens/foreslått tiltak er at det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, omfang, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som er nødvendige.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke med nedfellbar trapp. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Taktro av panel. Lufteventiler i gavlvegger. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

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

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

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.
	Annet	Ved takgjennomføring over bad er det registrert en avkappet lufteledning gjennom taket uten tilfredsstillende avslutning. Eier opplyser om tidligere fuktinntrengning fra røret, og det er plassert balje under området. Årsak kan være kondens eller inntrenging av regnvann. Det er ikke registrert pågående lekkasje eller vesentlige skader på befaringstidspunktet. Løsningen medfører risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen over tid. Røret bør fjernes, og gjennomføringen utbedres og tettes forskriftsmessig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue/spisestue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

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

Innvendige trapper

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 registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Åpninger i rekkverket på mer enn 10cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Underetasje
Støpt gulv mot grunn.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft. Nøyaktig hvor eller hvordan gnagere kommer seg inn i bygningen har ikke latt seg påvise. Det er i senere tid utført musesikring bak/under ytterkledningen, men det er stedvis registrert åpninger som ikke er tilstrekkelig sikret. Det er uvisst om det foreligger aktivitet, samt om utført sikring er tilstrekkelig. 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.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Som følge av tidligere aktivitet av stokkmaur er det registrert enkelte spor i kledningsbord. Bakenforliggende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Eier opplyser at det i forbindelse med demontering av utlektede vegger mot terreng ved oppgradering av bad/vaskerom ble registrert spor etter maur i konstruksjonen, uten tegn til fuktpåvirkning på det tidspunktet. TG2 settes for å belyse risiko knyttet til tidligere aktivitet. Ved eventuell mistanke om pågående/ny aktivitet eller ved åpning av konstruksjonen bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. 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	Ytterkledningen er stedvis utført med musesikring under kledningen i senere tid. Det er likevel registrert åpninger som gnagere kan komme seg inn gjennom. Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpninger 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/ufullstendig gnagersikring er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass hovedsakelig fra byggeår, enkelte fra 2024-2026.
Terrassedør soverom med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Terrassedør stue/spisestue med karmer av tre og trelags glass fra 1983.
Ytterdør med karmer av tre og tolags glass fra 2026.

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer fra byggeår viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Terrassedører: Terrassedør stue/spisestue viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og dørene har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

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

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: 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. 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. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Se punkt "Annet" under avsnitt om Loft - uinnredet/kaldtloft for kommentar til takgjennomføring for kanal.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra soverom til balkong. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

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

Terrasse / platting - Inkl. Trapper

Utgang fra stue/spisestue til terrasse. Terrasse og trapp i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere terrassen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Overflatematerialer på terrassen viser stedvis tegn til slitasje og sprekker. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Det er stedvis registrert redusert stivhet i konstruksjonen. Deler av terrassen, spesielt mot fjell, vurderes å være underdimensjonert. Dette kan medføre økt bevegelighet i konstruksjonen og redusert bæreevne over tid.
	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. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Trappene har ikke rekkverk på begge sider og det er registrert horisontale åpninger større enn 5cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen og trappene dagens krav til sikkerhet. Om det oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

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

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

Drenering

Dreneringen ved gavlvegg mot terrasse er fra byggeår. I 2025 ble det, ifølge eier, gravd opp rundt grunnmuren på baksiden av boligen samt ved gavlvegg mot innkjørsel. I denne forbindelse ble dreneringen skiftet på disse sidene.

TG 2	Helhetsvurdering	Selvom store deler av dreneringen er skiftet, er det likevel valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Dreneringen ved gavlvegg mot terrasse har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Erfaring viser at eldre dreneringsløsninger har økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt og andre aldersrelaterte forhold. Ved utført hulltaking og fuktmåling i utlektet vegg mot terreng ble det registrert forhøyede fuktverdier, noe som kan indikere svakheter eller svikt i dreneringen. Grunnmuren er skjult fra innsiden, noe som medfører usikkerhet knyttet til dreneringens faktiske funksjon, da eventuelle fuktsymptomer som salt- og kalkutslag ikke kan observeres visuelt. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det vurderes at grunnmuren ved gavlvegg mot terrasse ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
	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

Utvendig avløpsledning fra byggeår tilknyttet privat septiktank.
Utvendig vannledning fra ukjent årstall tilknyttet kommunalt vann.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	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 funksjon, materiale og 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.

Andre byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje fra 1982 (ifølge byggetegninger). Ringmur av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner, kledd med stående og liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner, belagt med profilerte stålplater fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er registrert råteskader på enkelte kledningsbord. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Bakenforliggende skader kan ikke utelukkes. Takkonstruksjonen viser tegn til deformasjoner, skjevheter og svanker. Konsekvens er at forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelser i andre bærende konstruksjoner. Takrenner, nedløp og system for bortledning av takvann er ikke etablert. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng rundt bygningen. Det er registrert fuktsymptomer på innsiden. Manglende bortledning av takvann, i kombinasjon med svakheter ved dreneringen, vurderes å kunne være medvirkende årsak til de observerte forholdene.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 02.07.2026, og har referansenummer 59803. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang underetasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

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 branntekniskt utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

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

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ja, eier opplyser at radonmåling er utført og legger frem en rapport (datert 18.02.2025, med resultat 110Bq/m³). Måleresultatet er over 100 Bq/m³, noe som ligger utenfor anbefalte verdier og over tiltaksgrensen i Strålevernforskriften. Eier har ikke gjennomført tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen siden målingen ble utført.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Det anbefales å gjennomgå rapport for måling av radon.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

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

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

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

Septiktank, 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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK

25 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Halvorsplassveien 49	Halvorsplassveien 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Rislaa, Siv Myrene

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

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Strom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Froland elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Stop

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
TT mur

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Membran

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Fargerike Grimstad

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2025

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vann og rør

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Egil Bringsverd As

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2025

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Reisverk, fliselegging, tak og innredning.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenering og utvendig etterisolering

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Høgseth maskin

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet vindu i kjellerrom

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2025

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høgseth maskin

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Oppdaget jordingsfeil under el inspeksjon utført av strømselskap. Feil er rettet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny kurs til varmtvannspreder, og lagt opp strøm til nybygget bad /vaskerom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Froland elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat avløp, septiktank.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

På oppgradert bad/vaskerom. Vann koblet til fordelingsskap

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil bringsverd

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Sanert

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Bod gjort om til soverom

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Vinter 2024, 110 bq

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Boligen er omfattet av kommunedelplan e-18 dørdal- grimstad. Den ligger innenfor "b_1", men ikke i bånnlagt sone. I tillegg omfattes boligen av reguleringsplanforslag ny hovedvannledning lerestvedt, stoa og longumvann

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

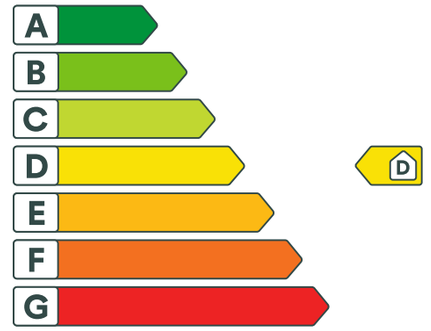
Forsikringsnummer 69632240

enova

Energiattest

D

Adresse	
Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319101**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166951305**
Gårdsnummer **437**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 904 kWh**

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Halvorsplass		37	126	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Enebolig	24.7-71	dato 30.7-71 sak 213/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kåre Fugelsnes,	Halvorsplass, Øyestad.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kåre Fugelsenes,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Per Holmberg,	Skolegt. 2, 4890 Grimstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 24.4-1973.

A. E. Tenka
bygningssjefen

S. Lauvrak.
ass.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Etertrykk forbudt.

Arendal kommune
Byggesak (S)

Tore Myrene Rislaa

Halvorsplassveien 50
4824 BJORBEKK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Inghild Salte Stafseng	BYGG-26/00944 oppgis ved alle henvendelser		05.06.2026

Vedtak - 437/126 - Halvorsplassveien 49 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 437 / 126 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tore Myrene Rislaa

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som omsøkt.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 050. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder
Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel uten ansvarsrett. Rom merket klær/mat bygges om til soverom og rom merket vask/bod omgjøres til vask/bad.

Nabovarsling
Tiltaket er ikke nabovarslet.

Kommunens vurdering

Nabovarsling

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no **Telefon:** +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD **E-post:** postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Naboer trengs ikke varsles om innvendige, fysiske arbeider eller når byggearbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen finner for dette tilfellet at vilkårene for unnlatt varsling må anses oppfylt.

Naturmangfoldloven
I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Saken gjelder innvendig bruksendring. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag
Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til landbruks-, natur- og friluftslivsformål (LNF).
Eiendommen er videre omfattet av kommunedelplan E18 Dørdal-Grimstad 09062019-19 vedtatt 26.09.2019. Den ligger innenfor delområde #B_1. I tillegg omfattes eiendommen av reguleringsplanforslag *Ny hovedvannledning Lerestvedt, Stoa og Lonumvann* 42032025-4 oppstartet 24.10.2025. Tiltaket ser ikke ut til å være i konflikt med planene. Tiltaket anses dermed å være i tråd med plangrunnlaget.

Annet/Privatrettslige forhold
Vedtaket gjelder kun forholdet til plan- og bygningslovgivningen, og innebærer ikke noen avgjørelse av hvorvidt tiltaket vil være i strid med private rettigheter.

Ved søknad uten ansvarsrett står tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav. Kommunen skal ikke vurdere dette. Dette står forklart i plan- og bygningslovens §21-4:

Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.
Når tiltaket er utført og vurdert av ansvarshavende, i dette tilfelle tiltakshaver, til å oppfylle alle krav, skal det søkes om ferdigattest jf. SAK10 §8-1. Her skal det bekreftes at tiltaket er gjort i henhold til gjeldende krav og regler.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Frank Olav Gauslå — Inghild Salte Stafseng, Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen
- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Arendal kommune
Byggesak (S)

Tore Myrene Rislaa

Halvorsplassveien 50
4824 BJORBEKK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Inghild Salte Stafseng	BYGG-26/00944 oppgis ved alle henvendelser		23.06.2026

Ferdigattest - 437/126 - Halvorsplassveien 49 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 437 / 126 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tore Myrene Rislaa
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 320. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 22.06.2026.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Frank Olav Gauslå
Avdelingsleder

Inghild Salte Stafseng
Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

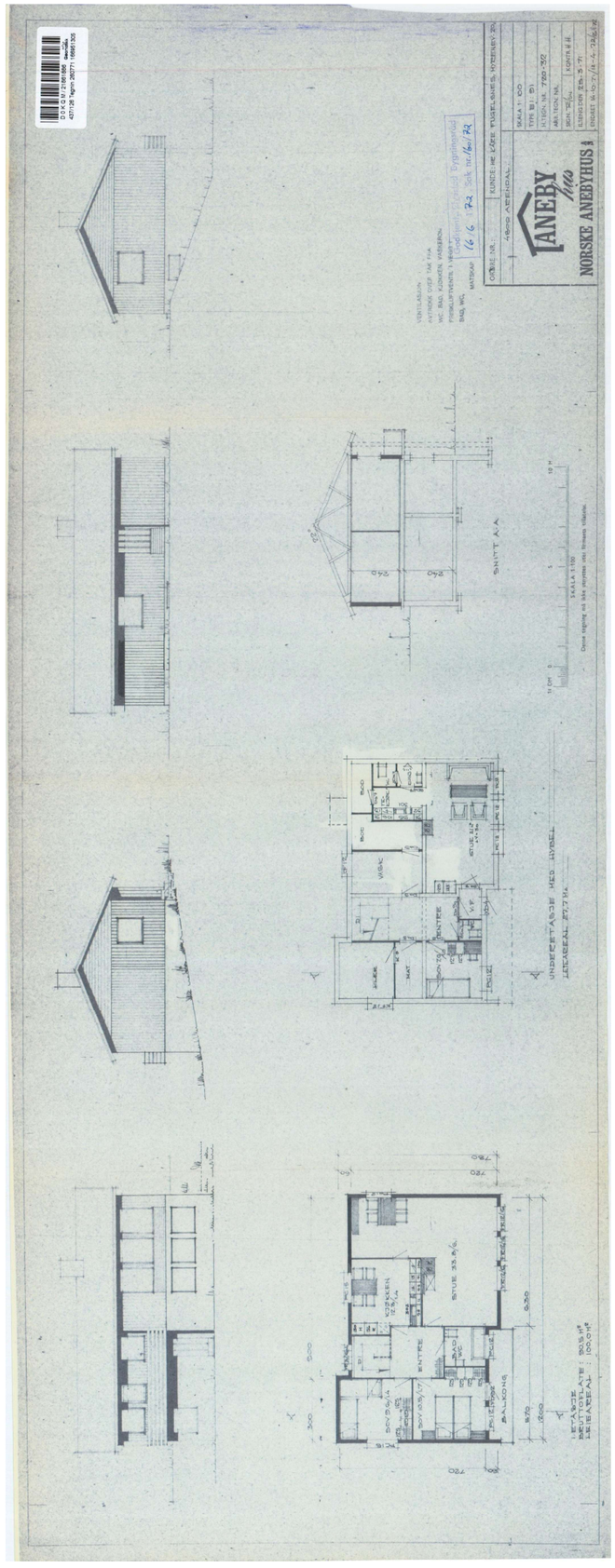
Spørreundersøkelse:

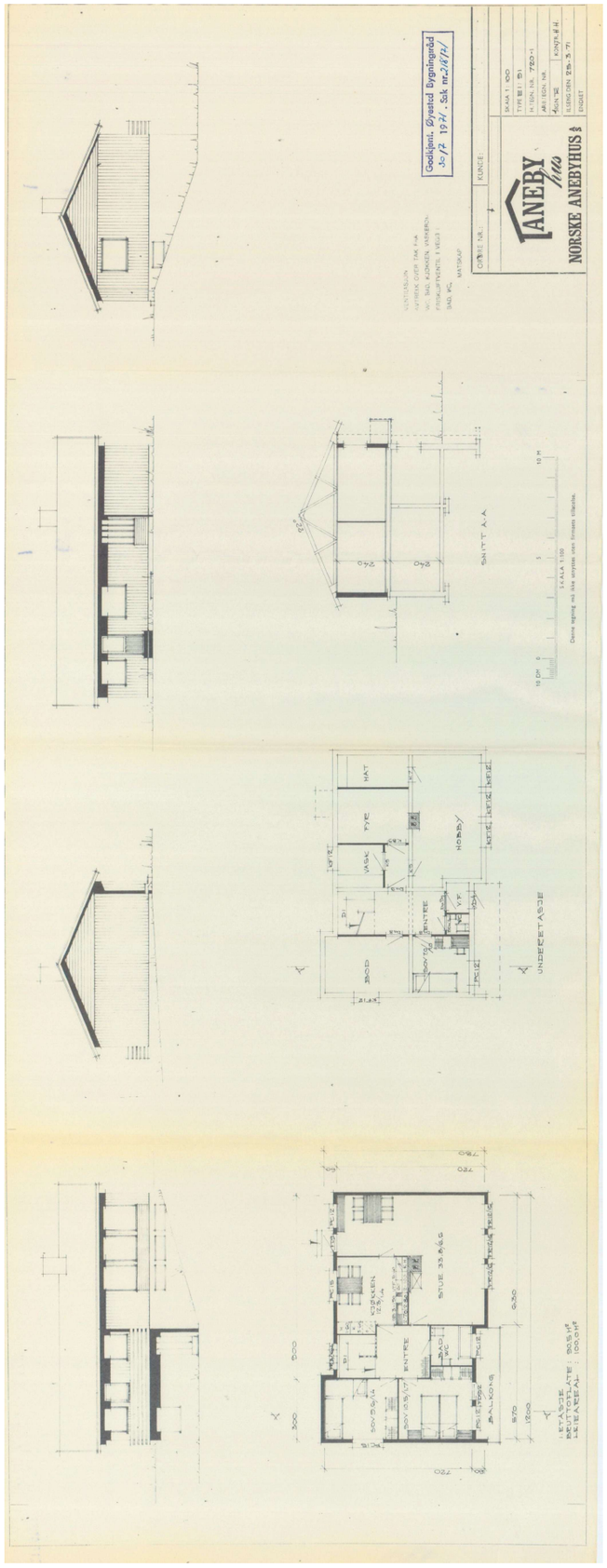
Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P





Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLSTAD
Etableringsdato:	17.08.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 437 / 126	1 141,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180285	RISLAA SIV MYRENE		Halvorsplassveien 50 4824 BJORBEKK	1 / 2
Hjemmelshaver		160978	RISLAA TORE MYRENE		HALVORSPLASSVEIEN 50 4824 BJORBEKK	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		180285	RISLAA SIV MYRENE		Halvorsplassveien 50 4824 BJORBEKK	
Eier registrert hos Skatteetaten		160978	RISLAA TORE MYRENE		HALVORSPLASSVEIEN 50 4824 BJORBEKK	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477173	481768		1 141,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	437
Bruksnummer:	126

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.07.2026 kl. 10:34
Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 951 305
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477163 Øst: 481759
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	147	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.12.1971	
Bruksareal totalt:	147	Avløp:		Tatt i bruk:	15.12.1972	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	77	0	77	0	0	0
U01	0	70	0	70	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48882 Halvorsplassveien 49	H0101	Bolig	147	0	Kjøkken	0	0	437/126

Bygningsnr: 166 951 313
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477190 Øst: 481757
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	34	34	0	0	0

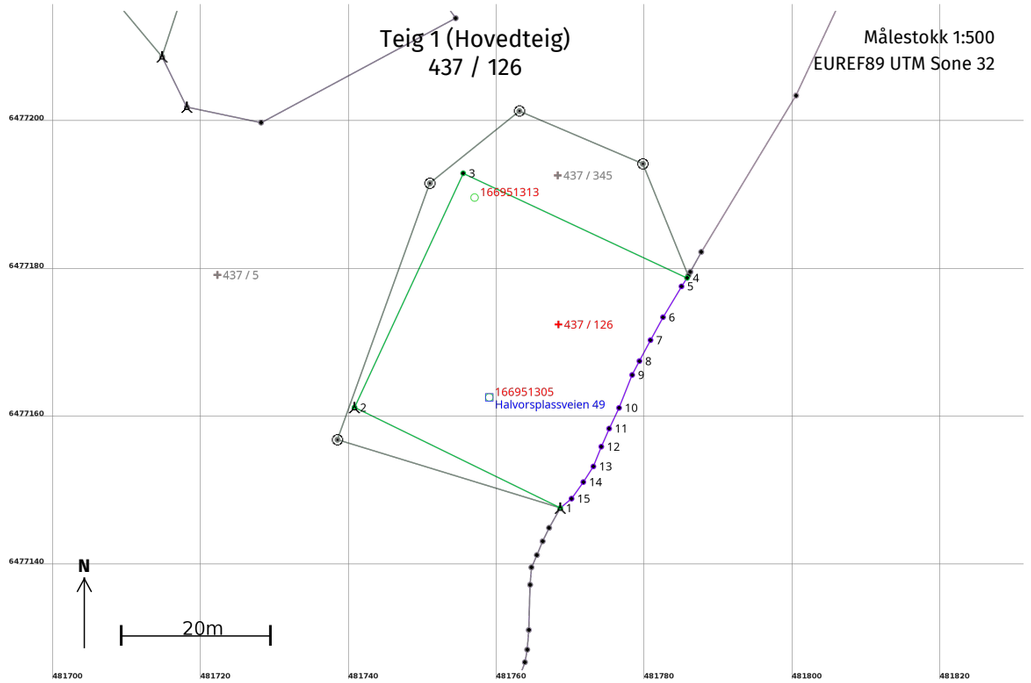
Bruksenheter

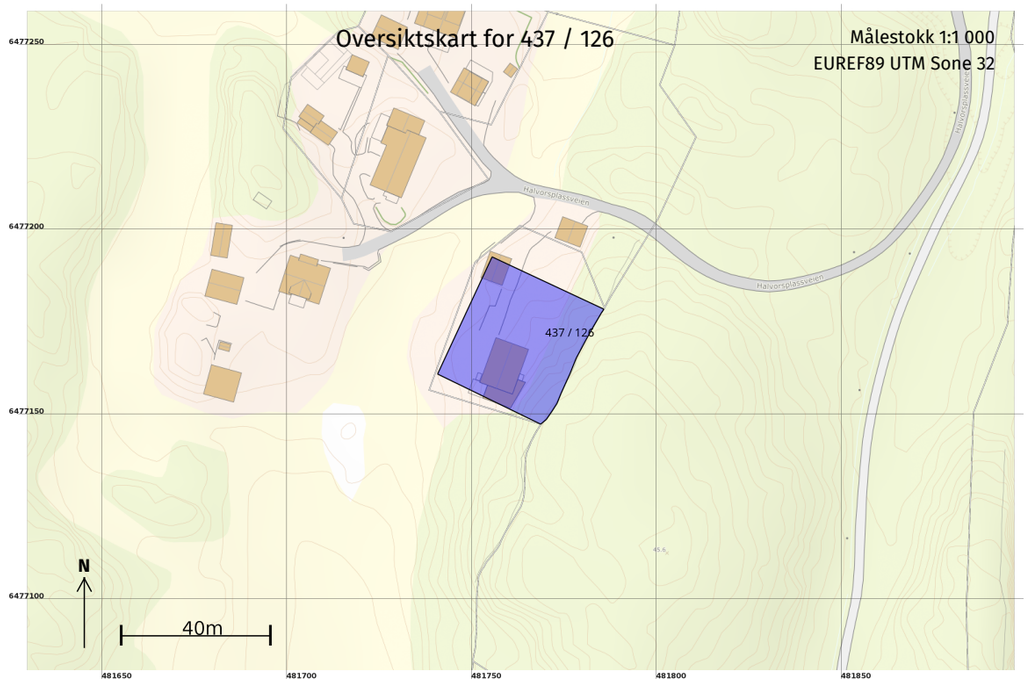
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	437/126

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring / Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 437/126 Omnummerert fra: 0906 - 437/126			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 437/126 Omnummerert fra: 0920 - 37/126			
	Var 920 - 37/126/0/0				
Skylddeling	17.08.1971				
Skylddeling	P16/43___	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0920 - 37/5 −1 156 Mottaker 0920 - 37/126 1 156			

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Halvorsplassveien	48882	49 EUREF89 UTM Sone 32 6477163	481759	Grunnkrets 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkesokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted:	Nei





Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6477151,54	481771,71	Steingjerde 2,75	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
15	6477149,30	481770,12	Steingjerde 1,98	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

Areal og koordinater

Areal: 1 141,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6477173 **Øst:** 481768

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477148,03	481768,60	Fjell 30,96	Bolt	10 Terrengmålt	14	
2	6477161,63	481740,79	Fjell 34,89	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6477193,28	481755,48	Umerket 33,39		10 Terrengmålt	14	
4	6477179,14	481785,73	Steingjerde 1,37	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
5	6477177,99	481784,98	Steingjerde 4,85	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6477173,83	481782,48	Steingjerde 3,53	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6477170,73	481780,79	Steingjerde 3,20	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6477167,90	481779,29	Steingjerde 2,12	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
9	6477166,02	481778,31	Steingjerde 4,79	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
10	6477161,57	481776,54	Steingjerde 3,10	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
11	6477158,77	481775,20	Steingjerde 2,66	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
12	6477156,33	481774,14	Steingjerde 2,89	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
13	6477153,65	481773,07	Steingjerde 2,51	Steingjerde	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

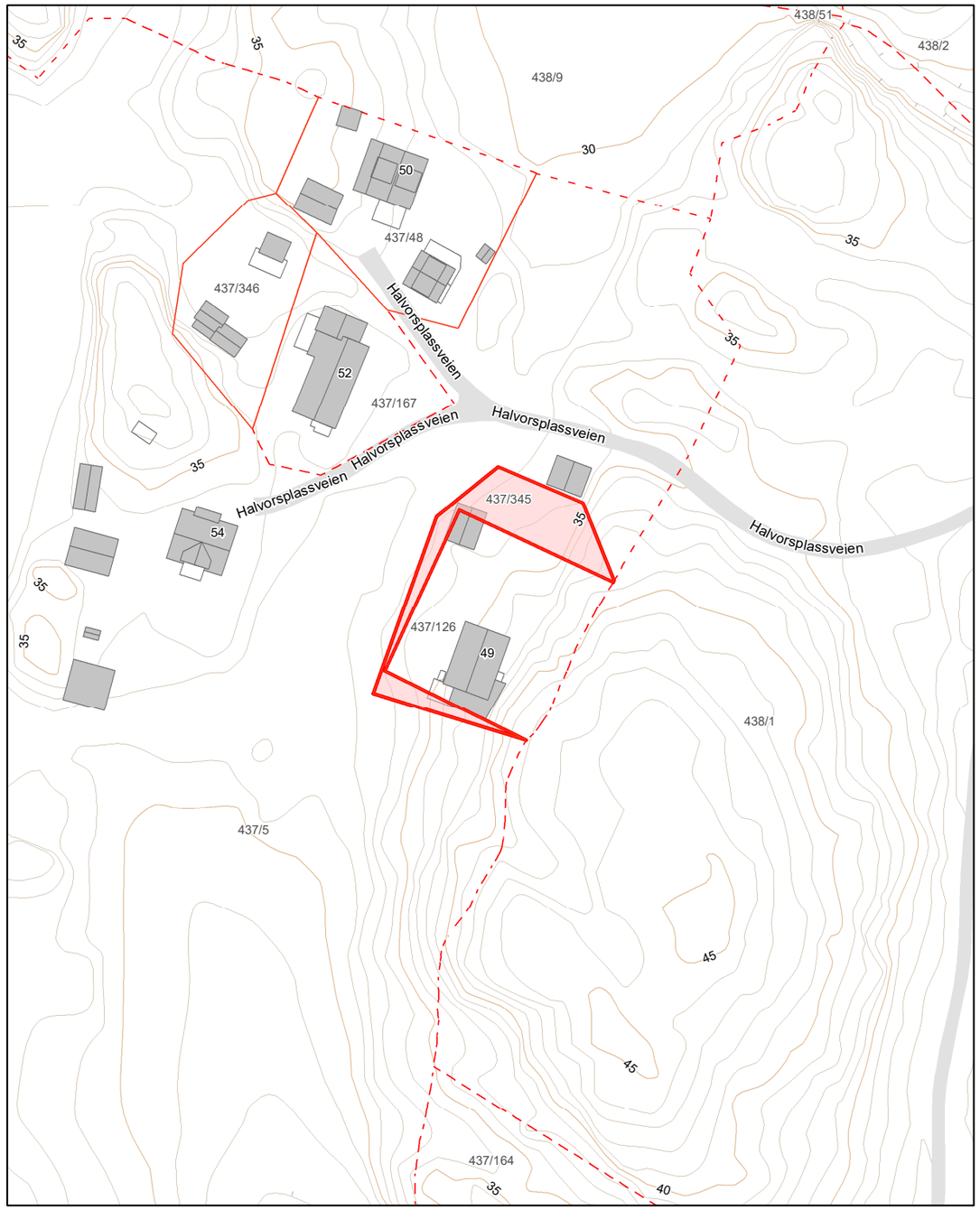
Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 437/345/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 454 m²
Dato: 2026-06-26

N



Matrikkelkart

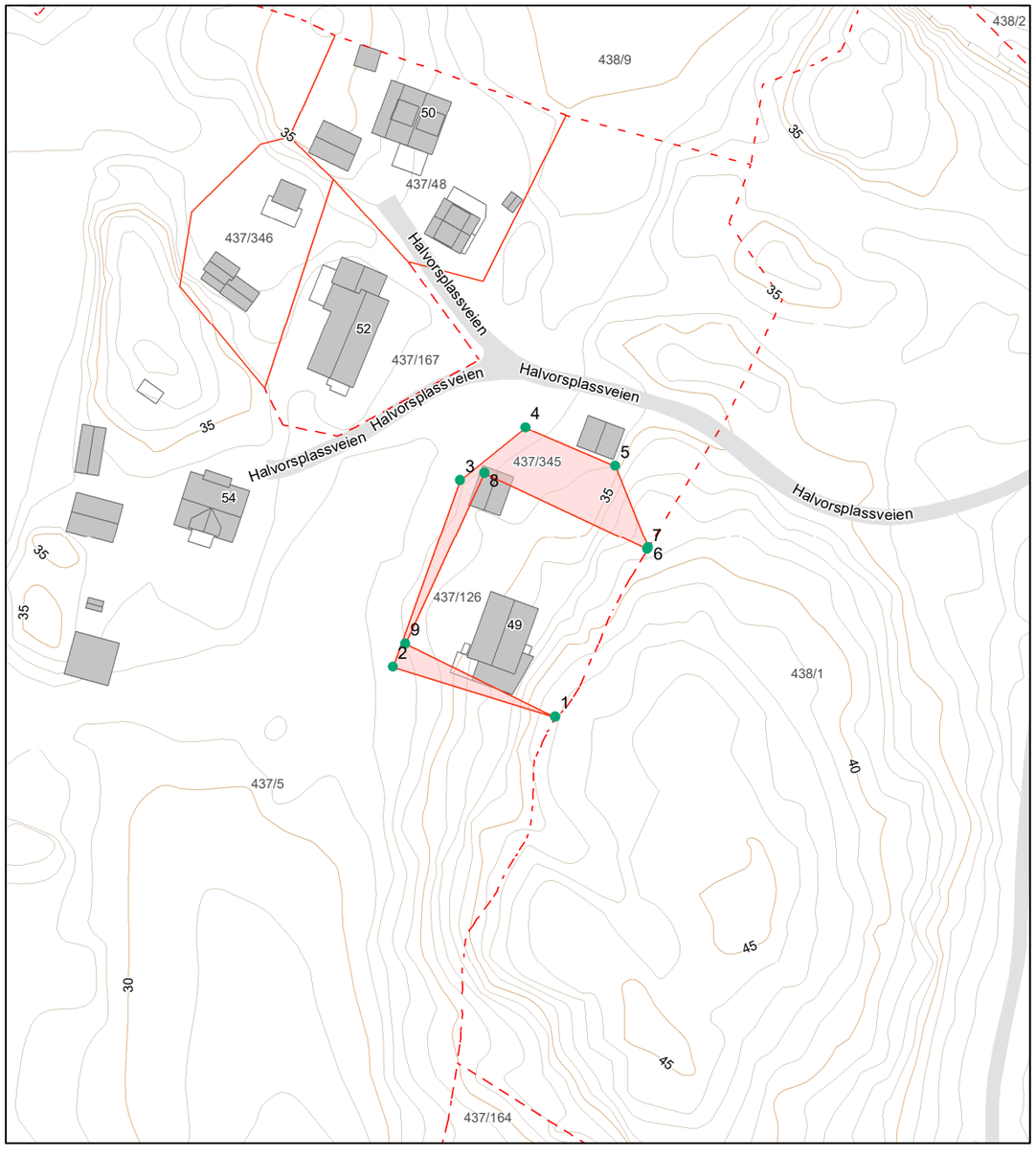
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 437/345/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 454 m²
Dato: 2026-06-26

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477148.02991	481768.598263	Fjell	31.55	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6477157.27122	481738.492179	Fjell	36.9	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6477191.92842	481750.984376	Fjell	15.56	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6477201.69121	481763.070188	Jord	18.18	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6477194.55566	481779.75678	Fjell	16.34	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6477179.44944	481785.901018	Steingjerde	0.35	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
7	6477179.14326	481785.727974	Steingjerde	33.45	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
8	6477193.28366	481755.483776	Ikke spesifisert	34.95	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6477161.62657	481740.788345	Fjell	31.01	Bolt		Terrengmålt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-437/345/0

Bruksnavn		Beregnet areal	454.5
Etablert dato	05.01.2000	Historisk oppgitt areal	454.7
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORE MYRENE RISLAA	16097845593	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SIV MYRENE RISLAA	18028534074	H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	25.10.1999		P74/72	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	21.01.2000	454.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Reguleringsplan

Adresse: Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/126/0/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

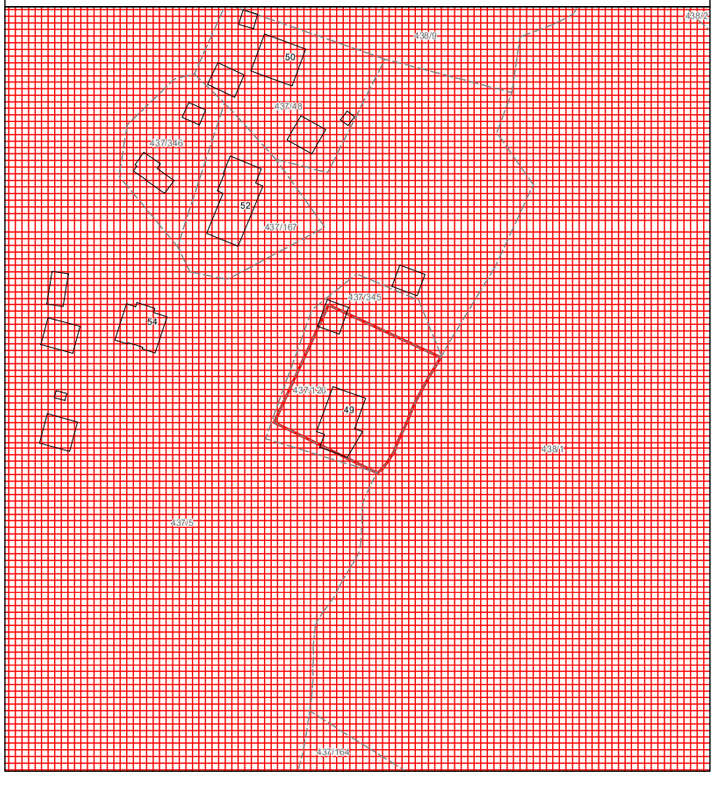
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-06-26

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser
noyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense
PlanerUnderArbeid

Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser **KpHensynssoneOmrade**

noyaktighet **OBJTYPE**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommuneplan

Adresse: Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 437/126/0/0
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://kartjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1.000
Dato: 2026-06-26



Nye Veier – 05.11.2024

Justerte bestemmelser for kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad (delstrekning Arendal – Grimstad)

Kommune:	Arendal kommune
PlanID:	09062019-19
Dato for siste revisjon:	05.11.2024
Vedtak i bystyret	26.09.2019, PS 144/19
Vedtak i bystyret, endring	24.04.2025, PS 42/25

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-8 d) og 11-9 gis følgende bestemmelser til båndleggingssonen

0 Formål

Kommunedelplanen skal avklare korridor for ny E18 med tilhørende anlegg mellom Dørdal og Grimstad.

1 Omfanget av båndleggingen (§ 11-9, nr. 1)

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier.

Veianleggets endelige plassering og utstrekning skal fastlegges i reguleringsplan.

Der er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

2 Krav til nærmere angitte løsninger (§11-9, nr. 3)

På strekningen hvor veilinja i plankartet «KDP Arendal – Grimstad – Strekning 23 – Kartutsnitt 6» er vist som tunnel, skal veilinje anlegges/etableres i tunnel. Nøyaktig punkt for plassering av tunnelportal avklares i reguleringsplan.

3 Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4)

3.1 KRYSS, TILFØRSELSVEIER OG SIDEANLEGG

Nødvendige kollektivtiltak, inklusiv park- and rideplasser ved E18-kryss og nødvendige tilførselsveier fra/til nye E18 samt gang-sykkelveier som må etableres eller justeres som følge av ny E18 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veianlegget på den aktuelle strekningen.

Rasteplasser, døgnhvileplasser for tungtransport og kontrollplass samt mindre justeringer av tilførselsveier og gang- sykkelveier og park- and rideplasser skal ferdigstilles innen ett år etter åpning av veianlegget på den aktuelle strekningen.

4 Funksjonskrav til veianlegget (§ 11-9, nr. 5)

4.1 GENERELLE BESTEMMELSER – HELE PLANOMRÅDET (H710)

4.1.1 Ny E18 - veistandard og utforming

Hovedveien skal bygges som firefelts vei med fysisk midtdeler mellom kjøreretningene i samsvar med den Vegnormalen som gjelder på det tidspunkt reguleringsplanen vedtas.

Estetisk veileder for Nye Veier, datert 15.02.2018 skal legges til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplan.

Risikoreduserende tiltak for anbefalt linje beskrevet i Dok-F-001 (ROS-analysen) skal følges opp i påfølgende planfaser.

4.1.2 Vassdrag

Alle bekker og elveløp, jfr.def. i Vannressursloven §2, langs og på tvers av veitraséen opprettholdes. Bruløsninger og kulverter med naturlik bunn bør benyttes framfor rørkulverter. Når fiskeførende vassdrag legges i kulvert skal de utformes slik at naturlig fiskevandring og gyting opprettholdes. Ved kryssing av gytebekker skal det være naturlig substrat i bunnen av bekken.

Veianlegget skal ikke påvirke vannstrømmen ved 200-årsflom med klimapåslag. Det skal innregnes et klimapåslag for utredninger i reguleringsplanfasen for å sikre at konsekvenser av klimaendringer blir ivaretatt i reguleringsplan.

4.1.3 Jordvern

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå omdisponering av dyrka mark. Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

4.1.4 Støy og luftforurensning

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i

reguleringsplanarbeidet.

4.1.5 Vannkvalitet

Økologisk tilstand i vannforekomster som ligger i influensområdet til ny E18 skal ikke forringes til en dårligere tilstandsklasse som følge av bygging og drifting av veianlegget.

Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for etablering av rensetiltak.

4.1.6 Vilt

Det skal bygges tilstrekkelig med planfrie faunapassasjer til at ny E18 ikke blir en betydelig barriere for trekk av storvilt på strekningen Dørdal – Tvedestrand og tilsvarende for rådyr og småvilt på strekningen Arendal – Grimstad.

De viktigste faunapassasjene er vist i plankartet med hensynssoner, de øvrige plasseres i forbindelse med reguleringsplanen. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

4.1.7 Myr

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå nedbygging av myr.

4.2 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

4.2.1 #B_1 Kryss og lokalveier – standard og utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal kryssene tilpasses tilstøtende veisystem, og sammenhengen i eksisterende gang-/sykkelveisystem skal opprettholdes.

Kryss Harebakken – Stoa, Arendal:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for nytt kollektivknutepunkt ved Høgedal med gang- og sykkelveiforbindelse til fv. 42 og fv. 410. Ved Harebakken skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Stoa skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

Kryss Asdal – Nedenes:
Ved Asdal skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Nedenes skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

Kryss Spedalen, Grimstad:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vik.

4.2.2 #B_2 Drikkevann

Delområdet viser nedslagsfelt til kommunale vannkilder.

Veianlegget skal utformes på en slik måte at vannkilden ikke forurenses.

4.2.3 #B_3 Nærmiljø

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer inngrep og gir god ivaretakelse av friluftlivs-, bo- og nærmiljøkvalitetene.

Tunnellengder skal optimaliseres innenfor det som er teknisk og økonomisk forsvarlig. For løsninger med vei i dagen skal det legges vekt på støyskjerming og estetisk utforming, jf. Estetisk veileder for Nye Veier. Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

4.2.4 #B _4 Viltpassasjer

Innenfor området skal faunapassasje etableres. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

4.2.5 #B _5 Kulturarv

Delområde med verdifullt kulturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av og fysiske inngrep i kulturminneverdier og deres landskapsrom. Reguleringsarbeidet skal søke løsninger som minimaliserer visuell påvirkning av omkringliggende landskap og kulturminneverdier. Dette gjelder både ved utforming av veianlegget, midlertidige anleggsområder og i byggefasen.

Gravfeltet ved Bringsvær er av spesielt stor betydning. Det skal tilstrebes løsninger som ikke går nærmere gravfeltet enn dagens E18.

4.2.6 #B _6 Naturmangfold

Delområde hvor veilinja har nærføring til viktige naturtyper og funksjonsområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som unngår inngrep i verdifulle naturtyper og funksjonsområder – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

4.2.7 #B _7 Faresone kvikkleireskred

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås for tiltak i området.

4.2.8 #B _8 Jordvern

Delområde som inneholder områder med særlig verdifull dyrket mark. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av dyrket mark. Dersom jord med særlig høy verdi i dette området går tapt, skal det planlegges skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

5 Utredningskrav (11-9 nr.8)

5.1 Miljøhensyn

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, jfr NS 3466, i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det utredes og beskrives tiltak som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og ev. kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn i bygge- og driftsfasen. Funksjonskrav knyttet til avbøtende tiltak for naturmiljø, forurensning og ressursbruk skal konkretiseres i miljøoppfølgingsplanen.

5.2 Forundersøkelse for berørte vannforekomster

Det skal iverksettes forundersøkelse av alle vannforekomster som kan bli påvirket av veianlegget. Utredning og forundersøkelsen skal legges til grunn ved valg av løsninger ved utarbeiding av reguleringsplan.

Det skal utredes hvilke kjente elvemuslingforekomster som kan bli påvirket av veien. Det må også utredes om det finnes elvemusling i andre deler av traseen. Det skal utarbeides en tiltaksplan for å sikre at elvemuslig ikke blir negativt påvirket.

5.3 Kollektivtransport

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en utredning av behov for tilrettelegging og framkommelighet for kollektivtransport i områdene:

- Harebakken – Stoa - Myrene, Arendal kommune
- Asdal – Nedenes, Arendal kommune
- Spedalen – Øygardsdalen - Morholt, Grimstad kommune

Utredningen skal belyse tilretteleggingsbehov knyttet til framkommelighet for kollektivtrafikk, samt kollektivknutepunkt, herunder løsninger for overgang mellom lokale, regionale og nasjonale ruter, tilgjengelighet for gående og syklende og dimensjonering av park & ride for bil og sykkel.
Eksisterende kollektivtilbud legges til grunn for utredningen. Utredningen skal avklare virkningene ny E18 med nye kryss vil få på kollektivtilbudet og evt. behov for avbøtende tiltak.

5.4 Masseforvaltningsplan

Det skal utarbeides en masseforvaltningsplan med konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

5.5 Områdestabilitet – sikkerhet mot kvikkleireskred

I områder med marine avsetninger skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes og områdestabilitet ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.6 Trafikale virkninger for lokalveinettet

Trafikale virkninger for lokalveinettet skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

I utredningene skal det inngå en vurdering av behov for omklassifisering av avlastet veinett som følge av ny E18.

På bakgrunn av utredningene skal dimensjoneringsklasse for lokalveier fastsettes. Behov for støytiltak, trafikksikkerhetstiltak og fremkommelighetstiltak for alle trafikantgrupper som følge av etablering av ny E18 skal belyses og ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. Støyutredninger gjennomføres for de delene av lokalveinettet som inngår i nyanlegget – i tråd med T-1442.

5.7 Trafikale virkninger for Morholtkrysset

Trafikale virkninger av etablering av ny E18 for Morholtkrysset skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

5.8 Forurenset grunn

I områder der det er begrunnet mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres kartlegging i forbindelse med reguleringsplan.

5.9 Barn og unge

Områder som er i bruk til lek og opphold for barn og unge skal kartlegges blant annet gjennom aktiv medvirkning fra barn og unge tidlig i reguleringsplanfasen. Det skal utarbeides en tiltaksplan med kompenserende tiltak, jfr. rundskriv T-2/08, dersom slike arealer berøres.

5.10 KLIMA

Det skal utarbeides et klimabudsjett for reguleringsplanen hvor effekten av aktuelle klimatiltak kvantifiseres.

6 Båndlegging etter annet lovverk (§ 11-8, d)

6.1 H720 – Sæveli naturreservat

Sæveli naturreservat er båndlagt iht. forskrift FOR-1977-12-09-4195.

Justerte bestemmelser for kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad (delstrekning Arendal – Grimstad)

Kommune:	Arendal kommune
PlanID:	09062019-19
Dato for siste revisjon:	05.11.2024
Vedtak i kommunestyre/bystyre:	

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-8 d) og 11-9 gis følgende bestemmelser til båndleggingssonen

0 FORMÅL

Kommunedelplanen skal avklare korridor for ny E18 med tilhørende anlegg mellom Dørdal og Grimstad.

1 OMFANGET AV BÅNDLEGGINGEN (§ 11-9, NR. 1)

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier.

Veianleggets endelige plassering og utstrekning skal fastlegges i reguleringsplan.

Der er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

2 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER (§11-9, NR. 3)

På strekningen hvor veilinja i plankartet «KDP Arendal – Grimstad – Strekning 23 – Kartutsnitt 6» er vist som tunnel, skal veilinje anlegges/etableres i tunnel. Nøyaktig punkt for plassering av tunnelportal avklares i reguleringsplan.

3 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

3.1 KRYSS, TILFØRSELSVEIER OG SIDEANLEGG

Nødvendige kollektivtiltak, inklusiv park- and rideplasser ved E18-kryss og nødvendige tilførselsveier fra/til nye E18 samt gang-sykkelveier som må etableres eller justeres som følge av ny E18 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veianlegget på den aktuelle strekningen.

Rasteplasser, døgnhvileplasser for tungtransport og kontrollplass samt mindre justeringer av tilførselsveier og gang- sykkelveier og park- and rideplasser skal ferdigstilles innen ett år etter åpning av veianlegget på den aktuelle strekningen.

4 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGGET (§ 11-9, NR. 5)

4.1 GENERELLE BESTEMMELSER – HELE PLANOMRÅDET (H710)

4.1.1 Ny E18 - veistandard og utforming

Hovedveien skal bygges som firefelts vei med fysisk midtdeler mellom kjøreretningene i samsvar med den Vegnormalen som gjelder på det tidspunkt reguleringsplanen vedtas.

Estetisk veileder for Nye Veier, datert 15.02.2018 skal legges til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplan.

Risikoreduserende tiltak for anbefalt linje beskrevet i Dok-F-001 (ROS-analysen) skal følges opp i påfølgende planfaser.

4.1.2 Vassdrag

Alle bekker og elveløp, jfr.def. i Vannressursloven §2, langs og på tvers av veitraséen opprettholdes. Bruløsninger og kulverter med naturlik bunn bør benyttes framfor rørkulverter. Når fiskeførende vassdrag legges i kulvert skal de utformes slik at naturlig fiskevandring og gyting opprettholdes. Ved kryssing av gytebekker skal det være naturlig substrat i bunnen av bekken.

Veianlegget skal ikke påvirke vannstrømmen ved 200-årsflom med klimapåslag. Det skal innregnes et klimapåslag for utredninger i reguleringsplanfasen for å sikre at konsekvenser av klimaendringer blir ivaretatt i reguleringsplan.

4.1.3 Jordvern

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå omdisponering av dyrka mark. Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

4.1.4 Støy og luftforurensning

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

4.1.5 Vannkvalitet

Økologisk tilstand i vannforekomster som ligger i influensområdet til ny E18 skal ikke forringes til en dårligere tilstandsklasse-som følge av bygging og drifting av veianlegget.

Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for etablering av rensetiltak.

4.1.6 Vilt

Det skal bygges tilstrekkelig med planfrie faunapassasjer til at ny E18 ikke blir en betydelig barriere for trekk av storvilt på strekningen Dørdal – Tvedestrand og tilsvarende for rådyr og småvilt på strekningen Arendal – Grimstad.

De viktigste faunapassasjene er vist i plankartet med hensynssoner, de øvrige plasseres i forbindelse med reguleringsplanen. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

4.1.7 Myr

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå nedbygging av myr.

4.2 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

4.2.1 #B_1 Kryss og lokalveier – standard og utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal kryssene tilpasses tilstøtende veisystem, og sammenhengen i eksisterende gang-/sykkelveisystem skal opprettholdes.

Kryss Harebakken – Stoa, Arendal:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for nytt kollektivknutepunkt ved Høgedal med gang- og sykkelveiforbindelse til fv. 42 og fv. 410. Ved Harebakken skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Stoa skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

Kryss Asdal – Nedenes:
Ved Asdal skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Nedenes skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

Kryss Spedalen, Grimstad:
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vik.

4.2.2 #B_2 Drikkevann

Delområdet viser nedslagsfelt til kommunale vannkilder.

Veianlegget skal utformes på en slik måte at vannkilden ikke forurenses.

4.2.3 #B_3 Nærmiljø

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer inngrep og gir god ivaretakelse av friluftlivs-, bo- og nærmiljøkvalitetene.

Tunnellengder skal optimaliseres innenfor det som er teknisk og økonomisk forsvarlig. For løsninger med vei i dagen skal det legges vekt på støyskjerming og estetisk utforming, jf. Estetisk veileder for Nye Veier. Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

4.2.4 #B _4 Viltpassasjer

Innenfor området skal faunapassasje etableres. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

4.2.5 #B _5 Kulturarv

Delområde med verdifullt kulturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av og fysiske inngrep i kulturminneverdier og deres landskapsrom. Reguleringsarbeidet skal søke løsninger som minimaliserer visuell påvirkning av omkringliggende landskap og kulturminneverdier. Dette gjelder både ved utforming av veianlegget, midlertidige anleggsområder og i byggefasen.

Gravfeltet ved Bringsvær er av spesielt stor betydning. Det skal tilstrebes løsninger som ikke går nærmere gravfeltet enn dagens E18.

4.2.6 #B _6 Naturmangfold

Delområde hvor veilinja har nærføring til viktige naturtyper og funksjonsområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som unngår inngrep i verdifulle naturtyper og funksjonsområder – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

4.2.7 #B _7 Faresone kvikkleireskred

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås for tiltak i området.

4.2.8 #B _8 Jordvern

Delområde som inneholder områder med særlig verdifull dyrket mark. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av dyrket mark. Dersom jord med særlig høy verdi i dette området går tapt, skal det planlegges skadereduserende og/eller kompenserende tiltak.

5 UTREDNINGSKRAV (11-9 NR.8)

5.1 MILJØHENSYN

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, jfr NS 3466, i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det utredes og beskrives tiltak som er planlagt for å unngå,

begrense, istandsette og ev. kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn i bygge- og driftsfasen. Funksjonskrav knyttet til avbøtende tiltak for naturmiljø, forurensning og ressursbruk skal konkretiseres i miljøoppfølgingsplanen.

5.2 Forundersøkelse for berørte vannforekomster

Det skal iverksettes forundersøkelse av alle vannforekomster som kan bli påvirket av veianlegget. Utredning og forundersøkelsen skal legges til grunn ved valg av løsninger ved utarbeiding av reguleringsplan.

Det skal utredes hvilke kjente elvemuslingforekomster som kan bli påvirket av veien. Det må også utredes om det finnes elvemusling i andre deler av traseen. Det skal utarbeides en tiltaksplan for å sikre at elvemuslig ikke blir negativt påvirket.

5.3 Kollektivtransport

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en utredning av behov for tilrettelegging og framkommelighet for kollektivtransport i områdene:

- Harebakken – Stoa - Myrene, Arendal kommune
- Asdal – Nedenes, Arendal kommune
- Spedalen – Øygardsdalen - Morholt, Grimstad kommune

Utredningen skal belyse tilretteleggingsbehov knyttet til framkommelighet for kollektivtrafikk, samt kollektivknutepunkt, herunder løsninger for overgang mellom lokale, regionale og nasjonale ruter, tilgjengelighet for gående og syklende og dimensjonering av park & ride for bil og sykkel. Eksisterende kollektivtilbud legges til grunn for utredningen. Utredningen skal avklare virkningene ny E18 med nye kryss vil få på kollektivtilbudet og evt. behov for avbøtende tiltak.

5.4 Masseforvaltningsplan

Det skal utarbeides en masseforvaltningsplan med konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

5.5 Områdestabilitet – sikkerhet mot kvikkleireskred

I områder med marine avsetninger skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes og områdestabilitet ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.6 Trafikale virkninger for lokalveinettet

Trafikale virkninger for lokalveinettet skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

I utredningene skal det inngå en vurdering av behov for omklassifisering av avlastet veinett som følge av ny E18.

På bakgrunn av utredningene skal dimensjoneringsklasse for lokalveier fastsettes. Behov for støytiltak, trafikksikkerhetstiltak og fremkommelighetstiltak for alle trafikantgrupper som følge av

etablering av ny E18 skal belyses og ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. Støyutredninger gjennomføres for de delene av lokalveinettet som inngår i nyanlegget – i tråd med T-1442.

5.7 Trafikale virkninger for Morholtkrysset

Trafikale virkninger av etablering av ny E18 for Morholtkrysset skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

5.8 Forurenset grunn

I områder der det er begrunnet mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres kartlegging i forbindelse med reguleringsplan.

5.9 Barn og unge

Områder som er i bruk til lek og opphold for barn og unge skal kartlegges blant annet gjennom aktiv medvirkning fra barn og unge tidlig i reguleringsplanfasen. Det skal utarbeides en tiltaksplan med kompenserende tiltak, jfr. rundskriv T-2/08, dersom slike arealer berøres.

5.10 Klima

Det skal utarbeides et klimabudsjett for reguleringsplanen hvor effekten av aktuelle klimatiltak kvantifiseres.

6 Båndlegging etter annet lovverk (§ 11-8, d)

6.1 H720 – Sæveli naturreservat

Sæveli naturreservat er båndlagt iht. forskrift FOR-1977-12-09-4195.

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/5308/36
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 13:59

St.mrk.kr. 5.00

DG NR. 05308 14.9.71

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Alf Olsen

født 12-2-16 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Grethe og Kåre Fugelsnes

adr. Myrenevrien 20, 4800 Arendal født 13-3-50 (Datum og årstall) [redacted]

min/vår eiendom Solstad

g.nr. 37 br.nr. 126 av skyld mk. 0,01 i Øyestad herred[1])

~~matr.nr. i~~ [1])

~~for en kjøpesum stor kr.~~

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten er en gave, men av hensyn til stempelavgift og tinglysingsgebyr, settes verdien til kr 500,-

Der medfølger også rett til å legge vei, vann og kloakk på Alf Olsens eiendom.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 11-69

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1971/5308/36
Attesteringstidspunkt 2026-06-24 13:59

Halvorsplass, den 3. sept. 1971.

Alv Olsen.
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Sol. Olsen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Svein Harley Gunnius Dale

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Halvorsplass den 3-9-1971

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Solveig Olsen
(Utstederens ektefelle)

1. Svein Harley

2. Gunnius Dale

Det bekreftes at Solveig Olsen har underskrevet dette i vårt nærvær at hun er over 20 år.

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

Halvorsplassveien 49

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Asdal skole Linje 120	8 min 0.8 km
Bråstad stasjon Linje R50	5 min 4.3 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	12 min 7.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

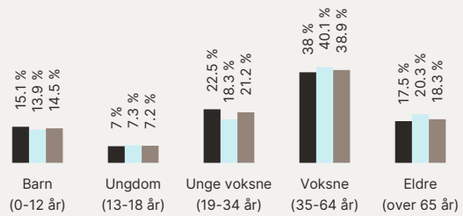
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	4 min 2.1 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	4 min 2 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	8 min 4.8 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

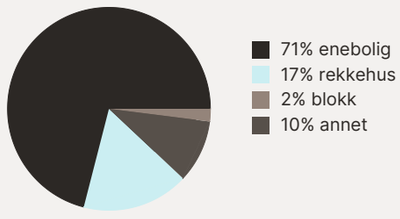
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Sport

Asdal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 0.8 km
Rannekleiv øst balløkke Ballspill	20 min 1.7 km
Friskis & Svettis Arendal	7 min
Family Sports Club Arendal	8 min

Boligmasse



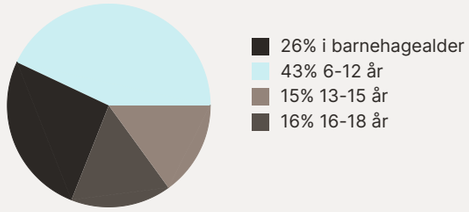
«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Stoa Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Bjorbekk	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 44%

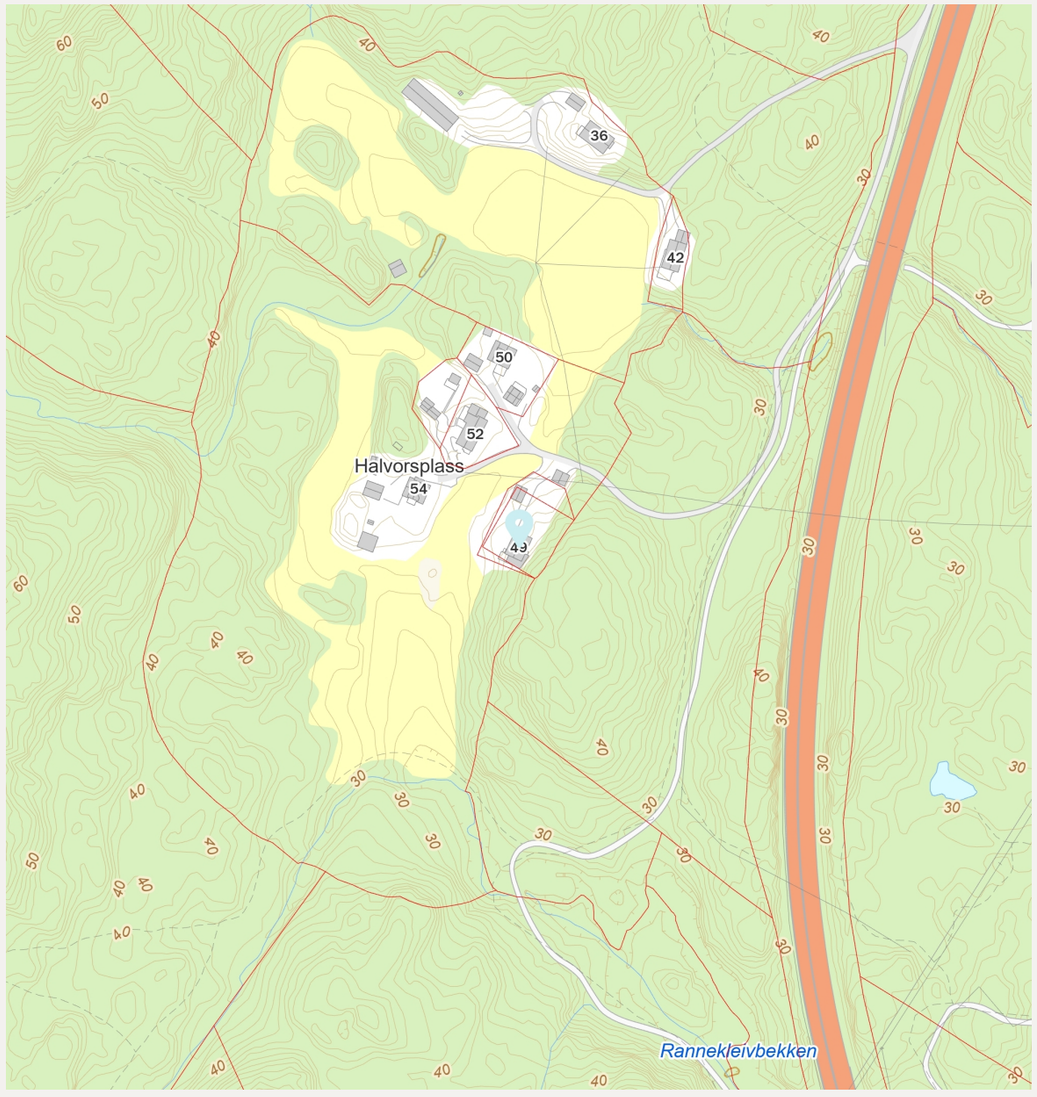
Rannekleiv/Vrengen
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Halvorsplassveien 49

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Asdal skole Linje 120	8 min 0.8 km
Bråstad stasjon Linje R50	5 min 4.3 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	12 min 7.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

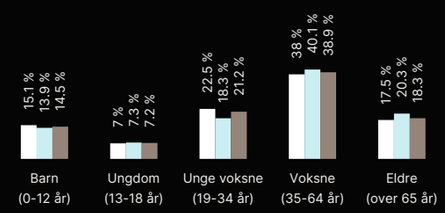
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Asdal barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	4 min 2.1 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	4 min 2 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	8 min 4.8 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

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: 40260259
Adresse: Halvorsplassveien 49, 4824 BJORBEKK
Betegnelse: GNR 437, BNR 126 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 12.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

partners.no