Nedre Skibvig 7 B

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nedre Skibvig 7 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

21

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nedre Skibvig 7 B

Velkommen til Nedre Skibvig 7B- Hyggelig beliggende enebolig med sjøutsikt, pent opparbeidet tomt og stor garasje!

Boligen ligger i et etablert og hyggelig boligområde med kort vei til både servicetilbud, skole og fritidsmuligheter. Det er ca. 9 km til Arendal sentrum, samtidig som kjøpesenter med blant annet dagligvarebutikk, apotek og treningssenter ligger innen kort gangavstand. Det er også kort vei til barnehage og Stuenes barne- og ungdomsskole, med en praktisk snarvei gjennom skogen. I nærområdet finnes fine turmuligheter og badeplass, og det er gode bussforbindelser mot Arendal sentrum.
Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning. 1. etasje inneholder entré, bod, vaskerom og soverom(ikke omsøkt), samt garasje med inngang fra utsiden. I 2. etasje finner du gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til terrasse.
Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning og plantekasser, og byr på flere hyggelige uteplasser hvor man kan sitte usjenert. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, og fra eiendommen er det fin sjøutsikt!

Nedre Skibvig 7 B

Prisantydning	3 100 000
Omkostninger	78 850
Totalpris	3 178 850

Bruksareal	174,0 m²
BRA-I	121,0 m²
BRA-E	53,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	80,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	797 m²
Byggeår	1996



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





































Plantegning

Innhold

1. etasje: Entré, bod, vaskerom og soverom. Garasje med inngang fra utsiden.
2.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Terrasse.

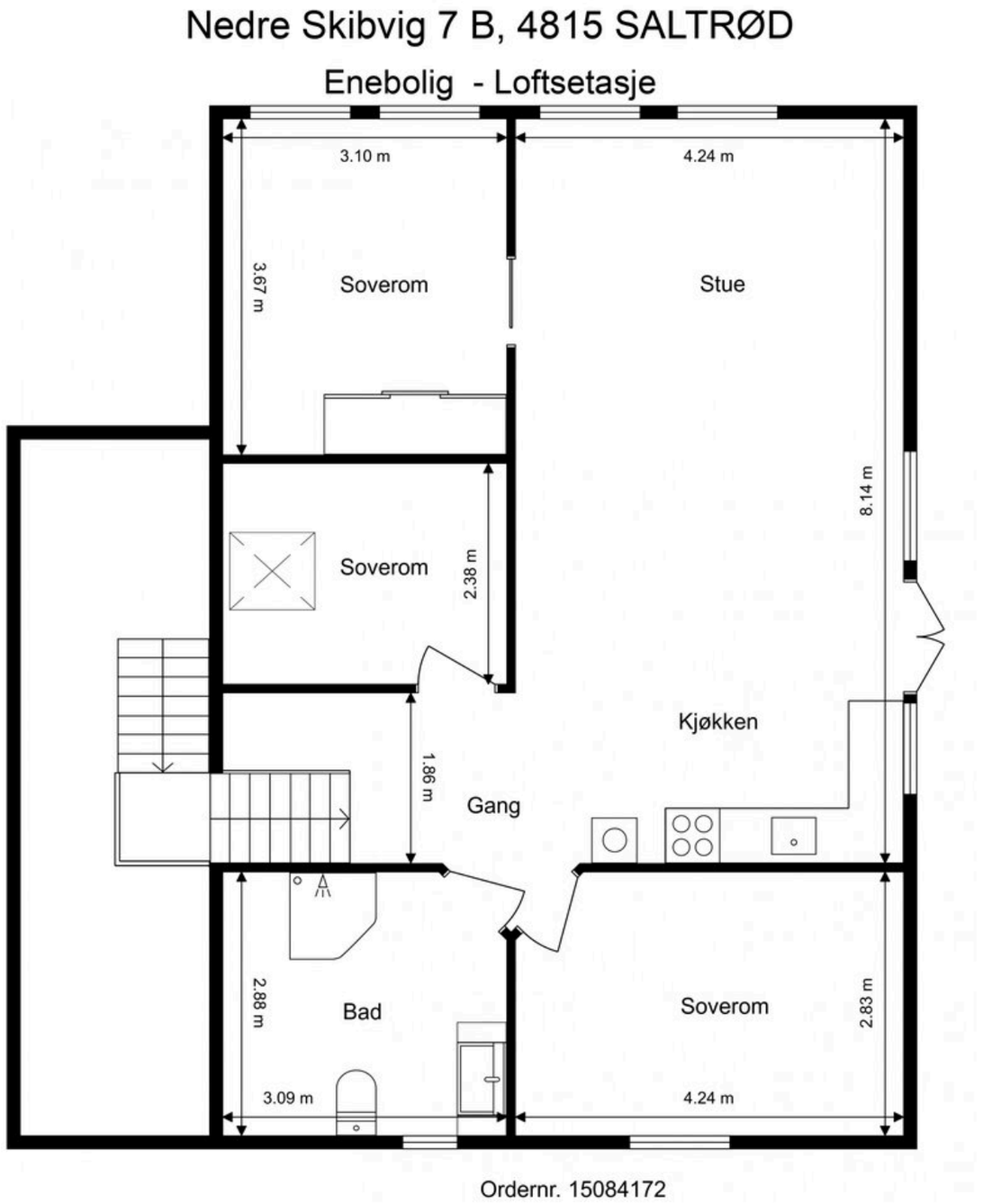
BRA 174,0 m²

BRA-I 121,0 m²

BRA-E 53,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 80,0 m²

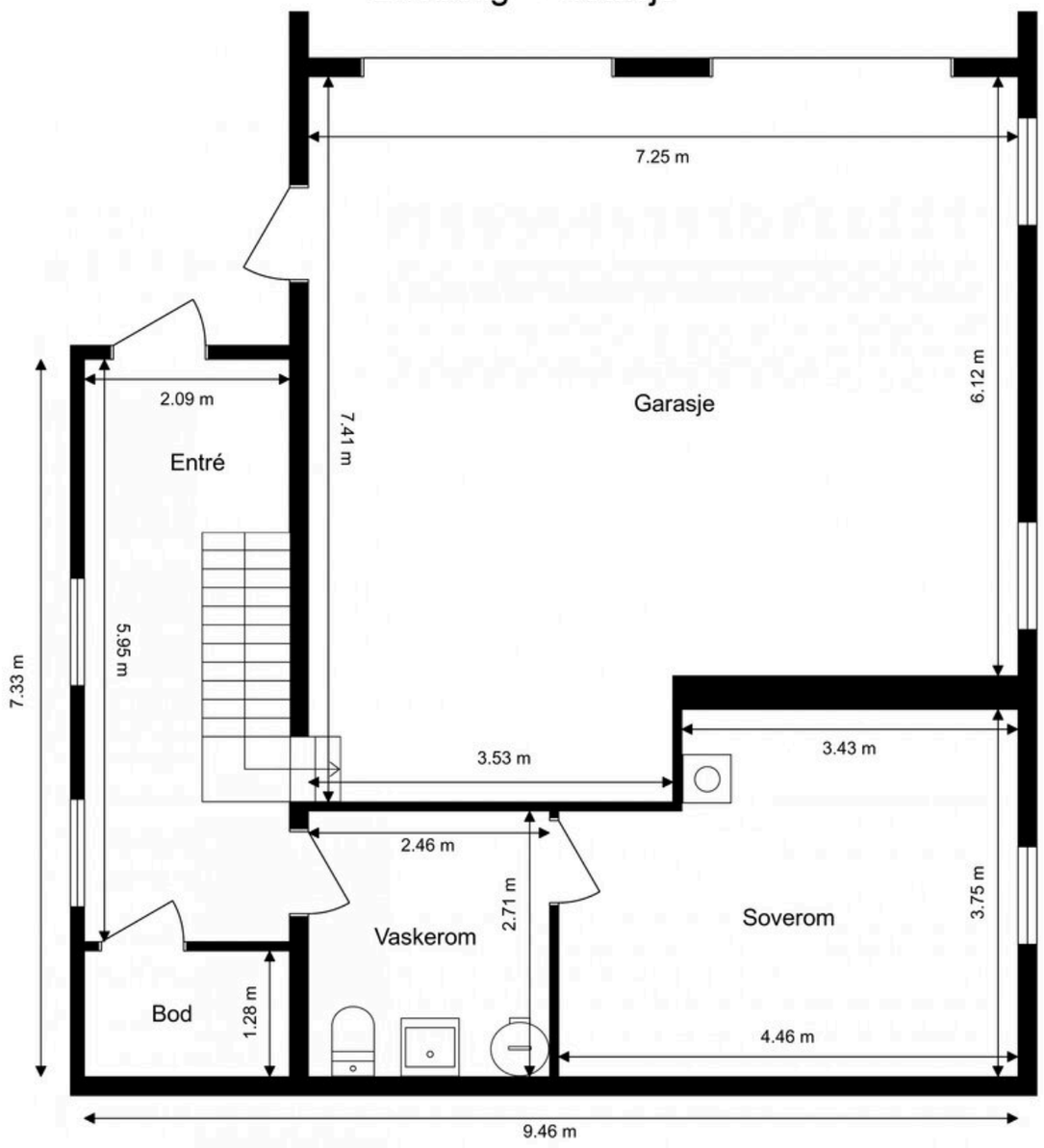


Anticimex

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.

Nedre Skibvig 7 B, 4815 SALTRØD

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15084172

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: 174,0 m²

- BRA-i: 121,0 m²
- BRA-e: 53,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 80,0 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 fra 1996 og har en grei standard. Det er gjennomført flere oppgraderinger de senere årene. Kjøkkenet ble antatt oppgradert i 2013, med profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
Vaskerommet er fra byggeåret, men ble oppgradert med nytt toalett i 2017. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, blant annet med nye stikkontakter, elbillader og utelamper i 2023, samt ny belysning og elektriske punkter i 2024.
Terrassedøren ble skiftet i 2023. For øvrig er flere av boligens bygningsdeler fra byggeåret, herunder bad, vinduer og ytterdører. Boligen har oppvarming med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og gulvvarme på badet.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Stor garasje med to porter og elbil-lader. Bra med utvendig parkering.

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

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.
Beskriv feilen og omfanget: Ikke fall mot sluk på vaskerom. Sprekk i fliser på badet.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.
2.1.1 Navn på arbeid: Do på vaskerom.
2.1.2 Årstall: 2017.
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Installert do på vaskerom.
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Haldberg Rørleggerfirma AS
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
4.1.1 Navn på arbeid: Verandadør
4.1.2 Årstall: 2024
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet verandadør.
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Lassesen Bygg AS.
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Ja.
10.1.1 Navn på arbeid: Stikkontakter hovedsoverom.
10.1.2 Årstall: 2023.
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt opp nye stikkontakter i soverom.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Centrum Elektro AS
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
10.2.1 Navn på arbeid: Elbillader og utelamper.
10.2.2 Årstall: 2023
10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt opp elbillader og nye utelamper foran garasjen.
10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Centrum Elektro AS.
10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
10.3.1 Navn på arbeid: Stikkontakt lite soverom + kjøkkenarmatur.
10.3.2 Årstall: 2024.
10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montering av nye overskapsbelysning (armaturer på 90 cm og 60 cm) under skap på kjøkken. Montering av stikkontakter, dimmer og lampe på soverom.
10.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Richard Andersen Elektro AS
10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
13.1.1 Navn på arbeid: Vannmåler.
13.1.2 Årstall: 2016.
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Installert vannmåler i henhold til krav fra Arendal kommune.
13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Haldberg Rørleggerfirma AS.
13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.
Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget: Varmepumpen har en ulyd i blant hvis man skrur viften opp.
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Vi kan få litt maur inne om våren.
23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja.
Beskriv hva som mangler og hvorfor: Finner ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver fra byggeår.
24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja.
24.1.1 Navn på arbeid: Flytting av kjøkken.
24.1.2 Årstall: Usikker
24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.
24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det gamle kjøkkenet er blitt soverom. Hobbyrommet nede er blitt isolert.
24.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ikke sikker.
24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.
24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei.
32. Andre opplysninger
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Stolpe ved inngang er klar for utskiftning. Noen av vinduene er slitte og bør byttes.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Vaskerom 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Overflater vegger: Det er registrert riss/sprekk i enkelte fliser og fuger. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
- Overflater gulv: Det er registrert riss/sprekk i enkelte fliser og fuger. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at

lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

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.
- 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 vegg: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen, men kan også skyldes fuktoppsug fra grunnen og/eller påvirkning fra slagregn på grunnmuren. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

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

Misfarging observeres stedvis i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Materialet er ikke egnet å utføre fuktmåling på. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken.
Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, kan være en medvirkende årsak til misfarging.
Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold.
Det er registrert spor etter flaggermus ved pipe. Inntrengningsvei er ukjent. Dette kan medføre tilgrising og lukt i konstruksjonen. Flaggermus er fredet, og sikring/tetting av adkomstpunkter er regulert. Arbeider må utføres utenfor yngleperioder og i henhold til gjeldende regelverk.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
- Skorsteiner inne i boligen: Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av glør og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer 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. Vindu i gavlvegg i stue har i tillegg enkelte skader, og lokal utbedring eller utskiftning anses nødvendig. Det er også registrert noe svelling i overflatebehandlingen på innsiden av takvindu. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

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

Det er stedvis registrert sprekker i kledningsbord, eksempelvis over terrassedør. Det er også påvist enkelte mindre råteskader, blant annet i nedre del av kledning bak taknedløp ved garasje. Bærende søyle ved inngangsparti fremstår med tegn som kan indikere begynnende fuktopptak og/eller nedbrytning. Det er ikke registrert synlige skader av større betydning på befaringsdagen. Konsekvensen av påviste forhold er økt risiko for fuktopptak, videre nedbrytning av materialer og etter hvert redusert funksjon dersom tiltak ikke iverksettes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra terrasse, med de begrensninger dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelige uten bruk av stige.
Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.
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:

Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft/møneloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på redusert ventilering (se avsnitt om loft - uinnredet/kaldtloft). Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold.
Taktekkingen (inkl. 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. Store deler av bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
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.
Terrasse / platting:
- Konstruksjon og fundamenter: Terrassen vurderes å være underdimensjonert i henhold til gjeldende krav/praksis. Det er imidlertid ikke registrert nevneverdige skjevheter, setninger eller andre tegn til svikt på befaringsdagen. Konsekvensen er at konstruksjonen har en risiko for deformasjoner eller redusert bæreevne over tid. Det anbefales jevnlig ettersyn av konstruksjonen, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Grunnmur, fundament:
- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren, eksempelvis under vindu til garasje. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

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

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og

fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren.
Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad.
Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.
Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Vaskerom 1.etasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for fuktskader. Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600. Foreslått strakstiltak er etablering av tilstrekkelig tettesjikt, eksempelvis gulvbelegg med oppkant langs nedre del av vegger. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

Våtrom - Bad loftsetasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Slik rommet benyttes på befaringstidspunktet, vurderes behovet for tettesjikt som størst i nedre del av veggene for å ivareta lekkasjesikkerheten. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette.

Byggemåte
Bolig oppført i 1996. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Garasje i deler av 1.etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, ytterdører og terrassedør 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. 797,00 kvm.
Tomten er pent opparbeidet med plen, beplantning, plantekasser og koselig veranda. Her har en flere soner hvor en sitter usjenert til. Bra med parkeringsplass er det også på tomten. Flott sjøutsikt til Tromøysund!

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det gjøres oppmerksom på at innredet soverom i 1.etg. opprinnelig er tegnet inn som hobby/trimrom. Dette soverommet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie
Boligen kan i sin helhet leies ut.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og varmekabler på bad.

Energikarakter: E - Gul

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 100 000,-

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

77 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 198 750,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 12 117,- for 2026.

Eiendomsskatt
4331,00
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. 821 455,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 285 821,00.
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 Frende Skadeforsikring AS med polisenr. .

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Skibevig, nedre, med PlanID 2720r2, vedtatt 31.03.2005 , er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Det foreligger tinglyst rett til å benytte veien, da denne ligger delvis på naboens tomt.

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. 851204, tgl. 27.07.2026 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 851204, tgl. 27.07.2026 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.
Følgende medfølger ikke handelen: Alle georginer. Vannliljen i dammen. Plantekasser som ikke er fastskrudd. Gardiner. Fryser i kjeller.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

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

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

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

Eier
Eier er Kristin Tukun.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nedre Skibvig 7 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 44, bnr. 705 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260277.

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

Provisjon 1,850 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 9 900,00

Vederlag er summert til kr. 102 750,-.

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. 119 750,-.

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 Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Nedre Skibvig 7B

Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Blaudemyr Linje 101, N101, 151	14 min 1.2 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 8.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 9.9 km

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

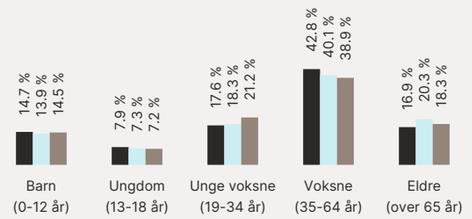
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stuenes	518	227
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	11 min 0.9 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år) 30 barn	19 min 1.7 km
Noah barnehage (0-5 år) 17 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	15 min 1.3 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	7 min 3.4 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

Støynivået
Lite støynivå 91/100

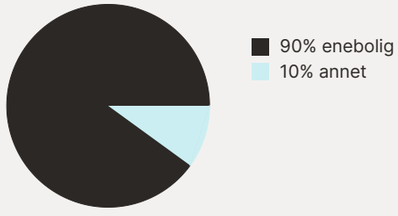
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Skibvig Nærmiljøanlegg - Grusba... Ballspill	6 min 0.5 km
Stuenes stadion Fotball, friidrett	10 min 0.9 km
MOVA Krøgenes	10 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min

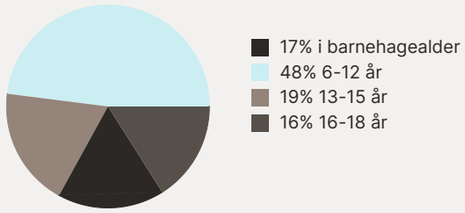
Boligmasse



Varer/Tjenester

Saltrød Senter	12 min
Apotek 1 Saltrød	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



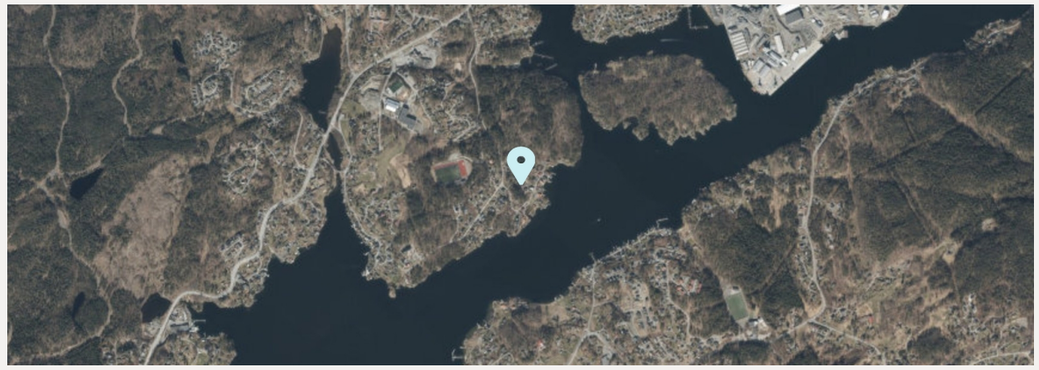
Familiesammensetning

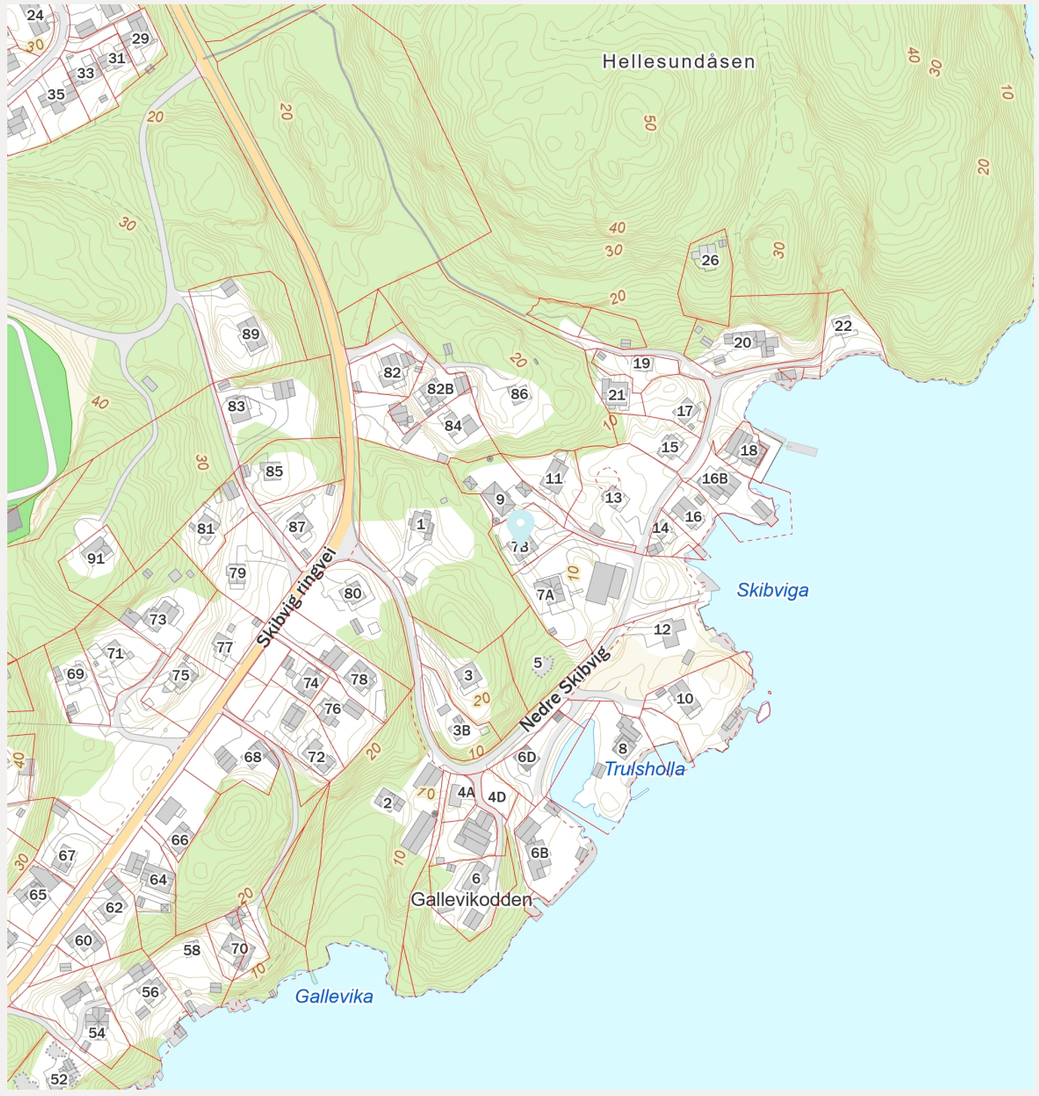


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	12%	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

Nedre Skibvig 7B

Nabolaget Stuenes - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Blaudemyr Linje 101, N101, 151	14 min 1.2 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 8.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

Skoler

Stuenes skole (1-10 kl.) 471 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 9.9 km

«Koselig veletablert boligområde med kort vei til alle nødvendige fasiliteter»

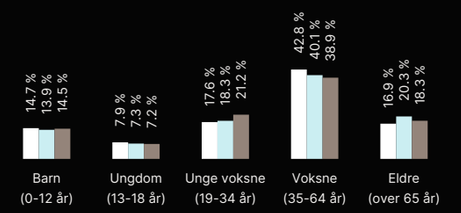
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stuenes	518	227
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

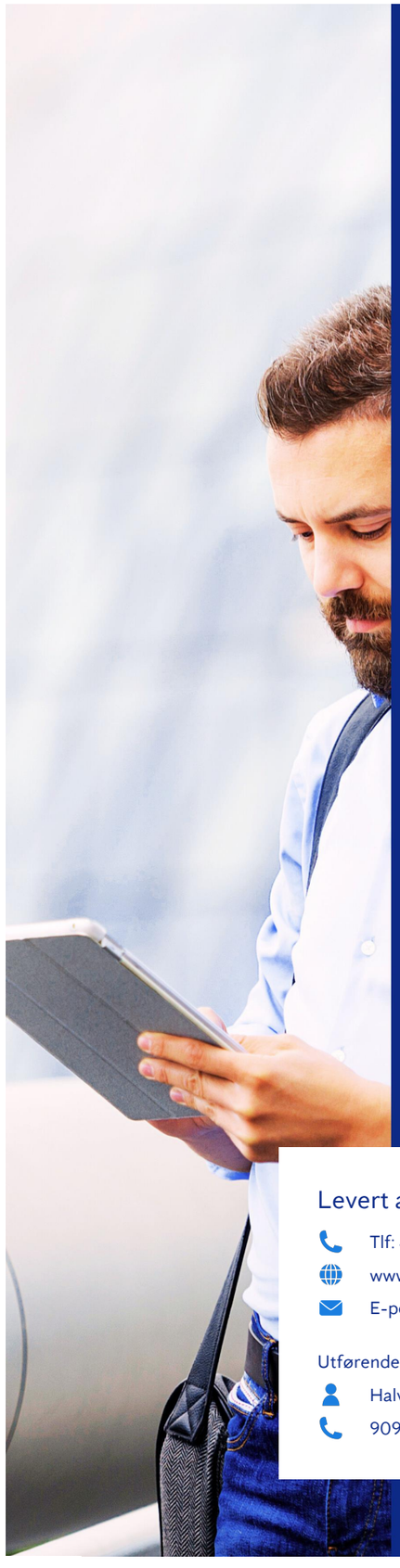
Barnehager

Drømmevika naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	11 min 0.9 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år) 30 barn	19 min 1.7 km
Noah barnehage (0-5 år) 17 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød PostNord	15 min 1.3 km
Coop Extra Eydehavn Post i butikk, PostNord	7 min 3.4 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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Nedre Skibvig 7 B
4815 SALTRØD
Gnr./Bnr.: 44/705
Arendal kommune

Rapportdato: 11.08.2026
Befaringsdato: 07.08.2026
Referansenummer: 15084172

Areal

Enebolig
Bruksareal: 174 m² (BRA-i: 121 m²)

Totalt bruksareal: 174 m² (BRA-i: 121 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	07.08.2026
Referansenummer	15084172
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0277
Hjemmelshaver/selger	Kristin Tukun
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Kristin Tukun
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	11.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nedre Skibvig 7 B
Postnummer/sted	4815 SALTRØD
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	44/705
Tomt	Eiet tomt: 798 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1996		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, belegningsstein ved inngangsparti, terrasse, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig oppført i 1996. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Garasje i deler av 1.etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, ytterdører og terrassedør 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 på bad.

Boligen inneholder
1. etasje:
Entré, bod, vaskerom og soverom.
Garasje med inngang fra utsiden.

Loftsetasje:
Gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.
Terrasse.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 10 000 - 50 000
Våtrom - Bad loftsetasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Varmepumper	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate vegg	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Terrasse / platting		Konstruksjon og fundamenter	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	

Areal

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

Arealbegreper

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

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

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

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

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

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, 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)
1.etasje	39	53		92	
	Entré, bod, vaskerom og soverom.	Garasje.			
Loftsetasje	82			82	80
	Gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.				Terrasse.
SUM	121	53		174	80
	Total bruksareal: 174 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 83m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 82m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1m2.

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 04.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggetiden, datert 1994.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport etter utført tilsyn fra Brann- og redningsetaten, datert 04.03.2025.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge eier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med nytt toalett i 2017 (ifølge eier). Malt betonggulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt utslagsvask med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning	
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for fuktskader. Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600. Foreslått strakstiltak er etablering av tilstrekkelig tettesjikt, eksempelvis gulvbelegg med oppkant langs nedre del av vegger. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Fliser og tapét på vegger. Malt panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - 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 etasjeskiller fra underliggende rom (utført fra vaskerom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 55,8 prosent, ved 20,3 celsius med duggpunkt på 11,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss/sprekk i enkelte fliser og fuger. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i enkelte fliser og fuger. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt. Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater. Slik rommet benyttes på befaringstidspunktet, vurderes behovet for tettesjikt som størst i nedre del av veggene for å ivareta lekkasjesikkerheten. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppgradering av våtrommet da utskifting av membraner ofte krever dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken - Loftsetasje

Kjøkken fra 2013 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Malte veggflater. Malt panel 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 - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, vannrør av typen rør-i-rør (til kjøkken) er fra 2013 og luft til luft varmepumpe er fra 2011. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 198L er plassert på vaskerom. Varmepumpe i entré.

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

Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

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.
	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 fliser og teppe. Veggflater med malte flater og malt panel, ubehandlede overflater i bod. Himlingsflater med panel og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

Garasje:
Overflatebehandlet betonggulv. Vegger med ubehandlet murpuss. Ubehandlede gipsplater i himling. Elektriske garasjeporter. Elbillader.

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

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Overflate gulv	Garasje: Synlige deler av gulvets overflate bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Overflate vegg	Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur, som følge av fuktvandringer i konstruksjonen. Konsekvens er at forholdet tyder på mulige svakheter i dreneringen, men kan også skyldes fuktoppsug fra grunnen og/eller påvirkning fra slagregn på grunnmuren. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer at tilsvarende forhold sannsynligvis også gjelder bak veggkonstruksjoner som er utlektet fra grunnmuren, hvor fuktrisikoen er erfart å være høyere. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Malt panel, malte flater og tapét på vegger. Malt panel i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er hovedsakelig kledd med plater. Synlige taksperrer. Undertak av sutaksplater. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Misfarging observeres stedvis i undertak, noe som tyder på negativ påvirkning av fukt. Materialet er ikke egnet å utføre fuktmåling på. Konsekvens er at det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling, og eksakt hva som er årsaken. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, kan være en medvirkende årsak til misfarging. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Det er registrert spor etter flaggermus ved pipe. Inntrengningsvei er ukjent. Dette kan medføre tilgrising og lukt i konstruksjonen. Flaggermus er fredet, og sikring/tetting av adkomstpunkter er regulert. Arbeider må utføres utenfor yngleperioder og i henhold til gjeldende regelverk.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i gang/kjøkken loftsetasje.

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

Ildsteder

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Sotluke har ingen underliggende eller sideliggende ubrennbar plate. Konsekvens er at forholdet kan føre til at brennbart materiale blir truffet av gløt og varm aske ved feiing/åpning av luke. Foreslått tiltak er at det etableres ubrennbar plate.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

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

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider, noe som medfører økt risiko for fallulykker. 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)

1. etasje
Støpt gulv mot grunn.

Loftsetasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

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

1.etasje og loftsetasje

TG 1	1.etasje og loftsetasje	1.etasje: På soverom og i entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Loftsetasje: På alle tre soverom og i stue/kjøkken det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttervegger og fasader (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er stedvis registrert sprekker i kledningsbord, eksempelvis over terrassedør. Det er også påvist enkelte mindre råteskader, blant annet i nedre del av kledning bak taknedløp ved garasje. Bærende søyle ved inngangsparti fremstår med tegn som kan indikere begynnende fuktopptak og/eller nedbrytning. Det er ikke registrert synlige skader av større betydning på befaringsdagen. Konsekvensen av påviste forhold er økt risiko for fuktopptak, videre nedbrytning av materialer og etter hvert redusert funksjon dersom tiltak ikke iverksettes. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå og fra terrasse, med de begrensninger dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelige uten bruk av stige. Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Ytterdører med karmer av tre (tolags glass i entrédør) fra byggeår.
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra 2023.

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

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer 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. Vindu i gavlvegg i stue har i tillegg enkelte skader, og lokal utbedring eller utskiftning anses nødvendig. Det er også registrert noe svelling i overflatebehandlingen på innsiden av takvindu. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. 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: Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra uinnredet kaldtloft/møneloft. Disse observasjonene tyder på feil ved oppbygningen basert på redusert ventilering (se avsnitt om loft - uinnredet/kaldtloft). Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere. Konsekvens av feil konstruksjonsoppbygning er risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens, og lignende forhold. Taktekkingen (inkl. 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. Store deler av bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.
	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.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke taket dagens krav til sikkerhet, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue/kjøkken loftsetasje til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 96cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TG 2	Konstruksjon og fundamenter	Terrassen vurderes å være underdimensjonert i henhold til gjeldende krav/praksis. Det er imidlertid ikke registrert nevneverdige skjevheter, setninger eller andre tegn til svikt på befaringsdagen. Konsekvensen er at konstruksjonen har en risiko for deformasjoner eller redusert bæreevne over tid. Det anbefales jevnlig ettersyn av konstruksjonen, slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
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 rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket 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	Det registreres enkelte moderate tegn til riss i overflaten til grunnmuren, eksempelvis under vindu til garasje. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tomten er tilnærmet flat i området nær boligen. Bak boligen er det et mindre parti med flatt terreng før terrenget videre går over i skrånende helning.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått tiltak forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer, eventuelt utskiftning hvis dette viser seg å bli nødvendig.

Stikkledninger og tanker

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

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei, utført 2016.

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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Hobby/trim i 1.etasje brukes i dag som soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken som er flyttet ut i stue. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

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 (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

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

Nedre Skibvig 7 B, 4815 SALTRØD

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Skibvig 7 B	Nedre Skibvig 7 B	

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?

01.03.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele perioden, 4,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Tukun, Kristin

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

Beskriv feilen og omfanget

Ikke fall mot sluk på vaskerom. Sprekk i fliser på badet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Do på vaskerom

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert do på vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haldberg Rørleggerfirma AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

Verandadør

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**

Skiftet verandadør

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lassesen Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Stikkontakter hovedsoverom

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt opp nye stikkontakter i soverom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Centrum Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Elbillader og utelamper

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Satt opp elbillader og nye utelamper foran garasjen

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Centrum Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Stikkontakt lite soverom + kjøkkenarmatur

10.3.2 **Årstall**

2024

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montering av nye overskapsbelysning (armaturer på 90 cm og 60 cm) under skap på kjøkken. Montering av stikkontakter, dimmer og lampe på soverom

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro AS

10.3.6 **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

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**

Vannmåler

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert vannmåler i henhold til krav fra Arendal kommune.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haldberg Rørleggerfirma AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpen har en ulyd i blant hvis man skrur viften opp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi kan få litt maur inne om våren.

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Finner ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver fra byggeår.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Flytting av kjøkken

24.1.2 **Årstall**

usikker

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det gamle kjøkkenet er blitt soverom. Hobbyrommet nede er blitt isolert.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikke sikker

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Stolpe ved inngang er klar for utskiftning. Noen av vinduene er slitte og bør byttes.

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

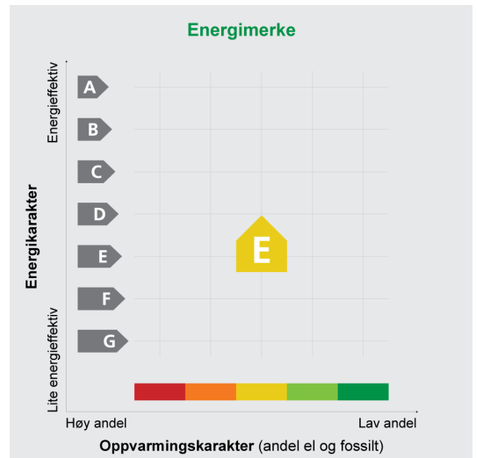
Forsikringsnummer 10014240

Side 7

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Skibvig 7 B
Postnr	4815
Sted	SALTRØD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	705
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8797099
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1326223
Dato	20.10.2021



Innmeldt av	Anne Tone Andersen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 44
Bruksnummer: 705

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.07.2026 kl. 12:56
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.10.2005
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 44 / 705	797,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210896	TUKUN KRISTIN		Nedre Skibvig 7B 4815 SALTRØD	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210896	TUKUN KRISTIN		Nedre Skibvig 7B 4815 SALTRØD	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6483296	491688		797,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 44/705 Omnummerert fra: 0906 - 44/705			

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13475 Nedre Skibvig 7 B	H0101	Bolig	151	3	Kjøkken	1	1	44/705

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LASSESEN TORE		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.10.2005				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 44/53	-798
Mottaker	0906 - 44/705	798

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Nedre Skibvig	13475	7B EUREF89 UTM Sone 32	6483287	491686	Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	1308 1 05070404 4815 3511	Stuenes Saltrød Moland SALTRØD Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

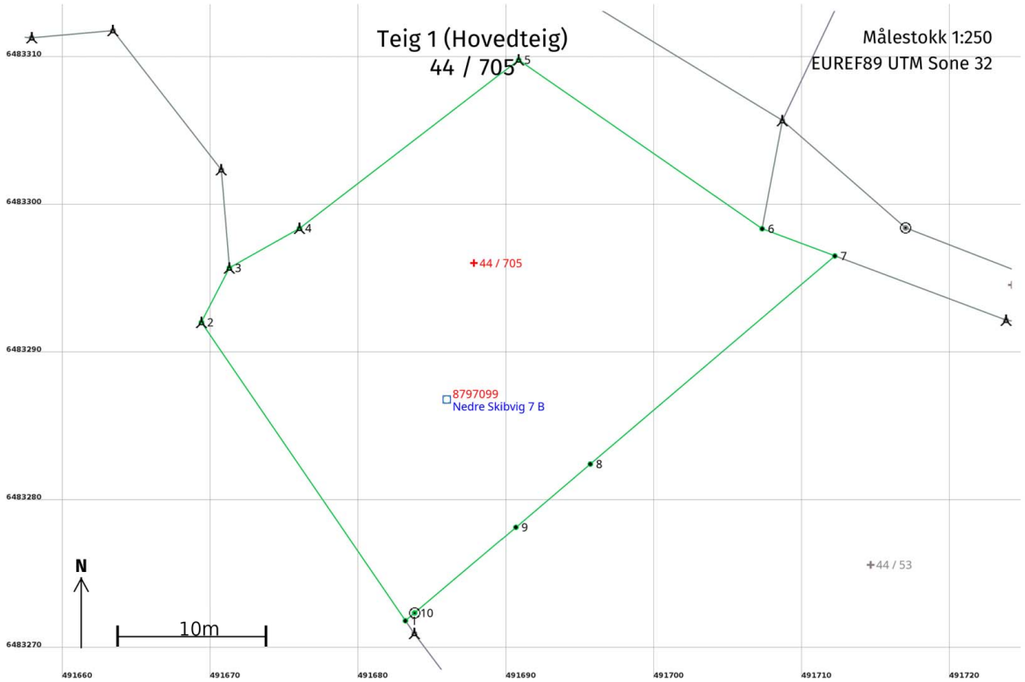
Bygningsnr: 8 797 099
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6483287 Øst: 491686
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

						Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1			Rammetillatelse:	20.01.1994
Bruksareal bolig:	151	Ant. etasjer:	2			Igangsettingstillatelse:	10.04.1995
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Tatt i bruk:	25.08.1995
Bruksareal totalt:	151					Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk			Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:	0						
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

Bruksenheter



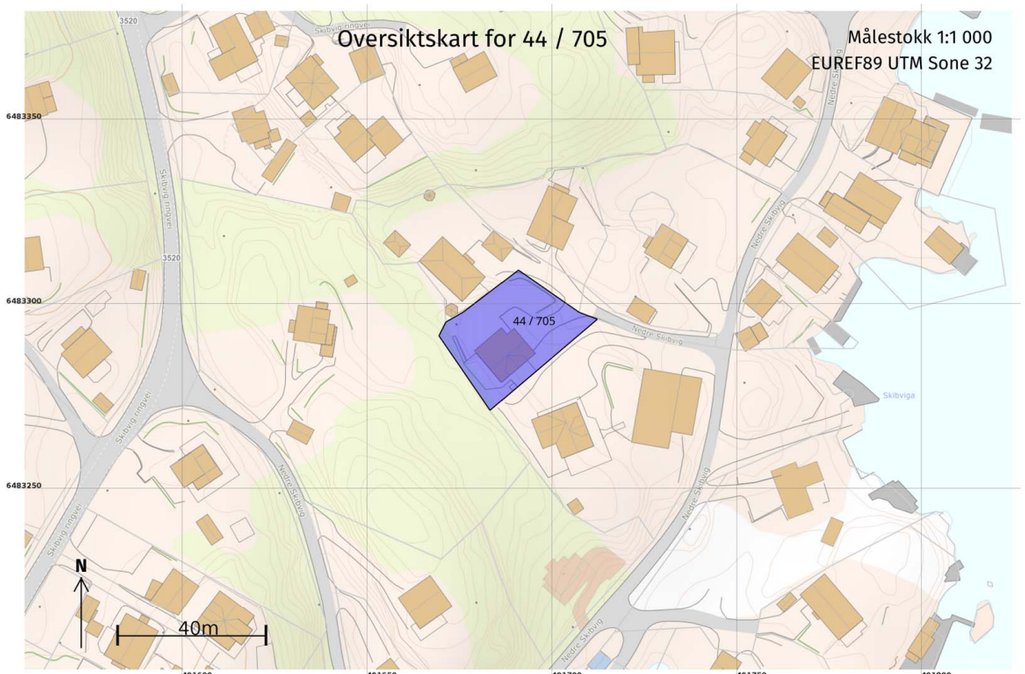
Areal og koordinater

Areal: 797,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6483296 **Øst:** 491688

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6483272,03	491683,20	24,45	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6483292,22	491669,41	4,15	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6483295,91	491671,30	5,44	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6483298,58	491676,04	18,68	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6483309,97	491690,84	20,03	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6483298,55	491707,29	5,25	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6483296,71	491712,21	21,71	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6483282,63	491695,68	6,60	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
9	6483278,35	491690,65	8,95	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
10	6483272,56	491683,82	0,82	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

NEDRE SKIBVIG

Vedtatt i Arendal bystyre: 31.03.2005, sak 0053/05
Bestemmelsene er sist revidert: 20.01.2005

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 20.01.2005

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

Byggeområder:
- Bolig/industri B/I-1
- Eksisterende bebyggelse B-1
- Industri I-1

Trafikkområder:
- Offentlig vei
- Veiskulder
- Sjø

Spesialområder:
- Parkbelter S-1 og S-2
- Privat vei/brygge

1.2 Plan m /bestemmelser er bindende for utforming og plassering av bygninger og anlegg. Kommunen kan imidlertid etter en konkret vurdering av den enkelte byggesøknad, godkjenne mindre avvik fra planen. Vesentlige avvik som endring av møneretning, endret plassering av bygninger m.v. forutsetter at reguleringsplanen må omarbeides og behandles på nytt av kommunen.

2. Byggeområder - nybygg

2.1 Området betegnet som B/I-1 skal benyttes for oppføring av lager/verksted innenfor viste byggegrenser. Bygget utformes med flatt tak med maksimum kotehøyde +10,0. Tak skal benyttes til uteoppholdsareal for bolig 44/53. Den synlige delen av fasader mot sjøen (øst og nord) overflatebehandles med farge som i størst mulig grad harmonerer med de omliggende flater.

2.2 Området betegnet som I-1 avsettes til anlegg som er nødvendig for drift av fiskerinæring, for eksempel sjøboder. Sjøboder utformes med saltak, takvinkel mellom

30 og 40 grader, maksimum gesimshøyde 3,0 m, maksimum mønehøyde 4,5 m. Tilpasses eksisterende byggestil i området.

3. Byggeområder – eksisterende bebyggelse

3.1 Eksisterende bolig/garasje nordvest på 44/53 deles fra og får eget gnr./bnr. og ny avkjørsel. Bygningen kan utvides innenfor de viste byggegrenser.

4. Trafikkområder

4.1 Nedre Skibvigvei forblir kommunal, det avsettes plass til veiskulder i 1,0 m bredde på hver side av veien.

5. Spesialområder

5.1 Område betegnet S-1 og S-2 skal ikke bebygges. Eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad.

5.2 Område betegnet S-3 skal benyttes til ny, privat adkomstvei til brygge samt selve bryggen. Område S-4 skal benyttes til utvidet adkomst til lager/verksted og eksisterende bolighus.

Anlegg og drift av disse innenfor område S-3 skal ikke hindre adkomst og bruk av strandarealer for tilstøtende eiendommer 44/49 og 44/134. Dette gjelder også trafikkområde – sjø.

Arendal, 08.02.06

Kåre Kristensen
overingeniør

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	44	Bnr.:	705	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nedre Skibvig 7B					Dato:	03.07.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2720r2	Skibevig, nedre *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	31.03.2005

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Hellesundåsen - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

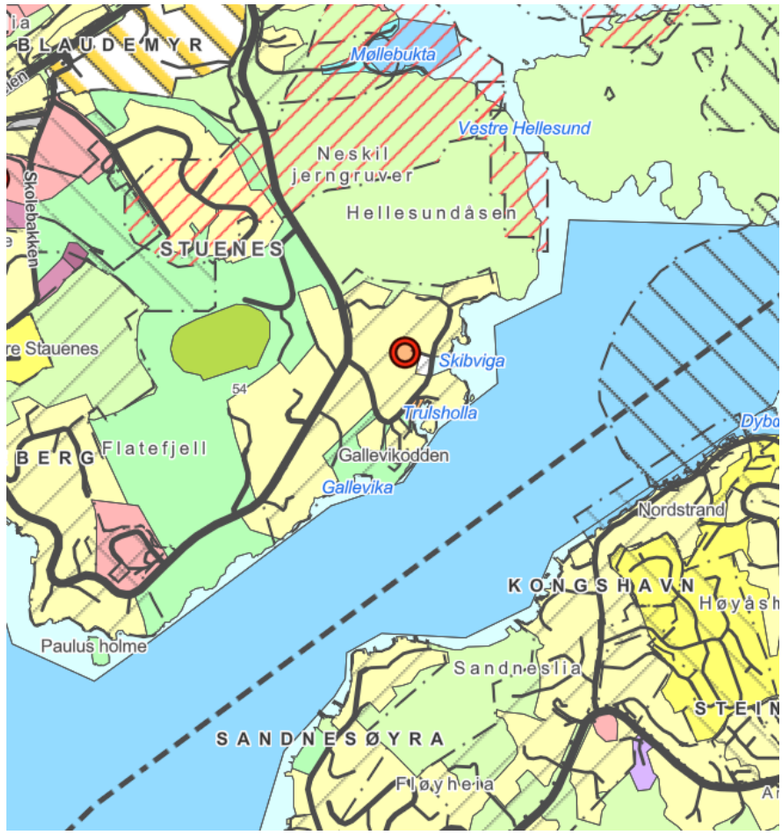


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

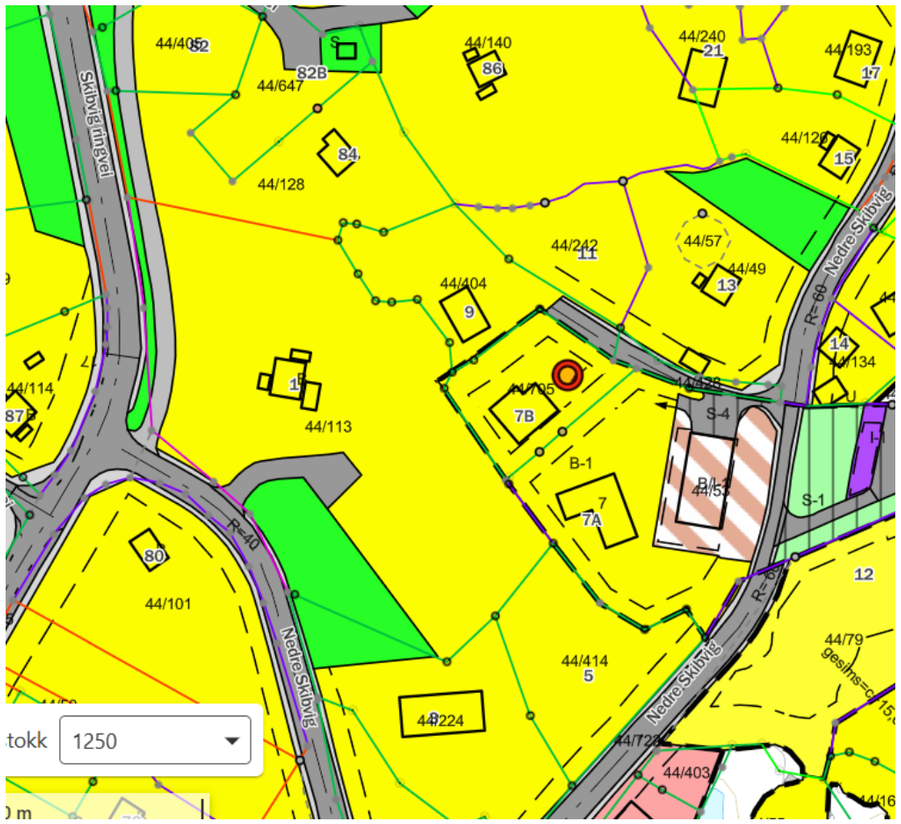


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	44	Bnr.:	705	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nedre Skibvig 7B					Dato:	03.07.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2720r2	Skibevig, nedre *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	31.03.2005

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Hellesundåsen - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

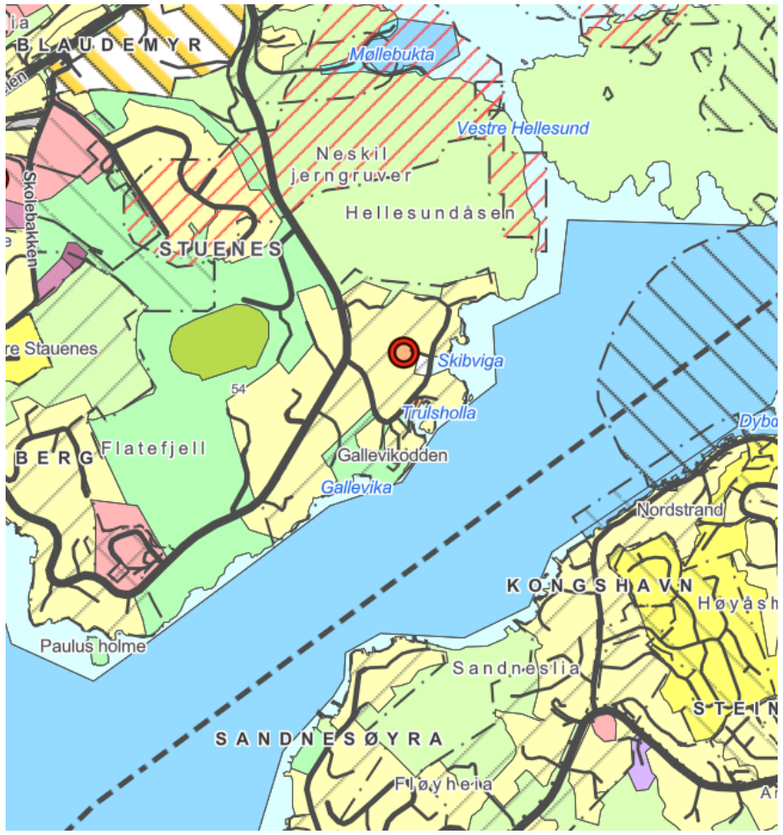


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

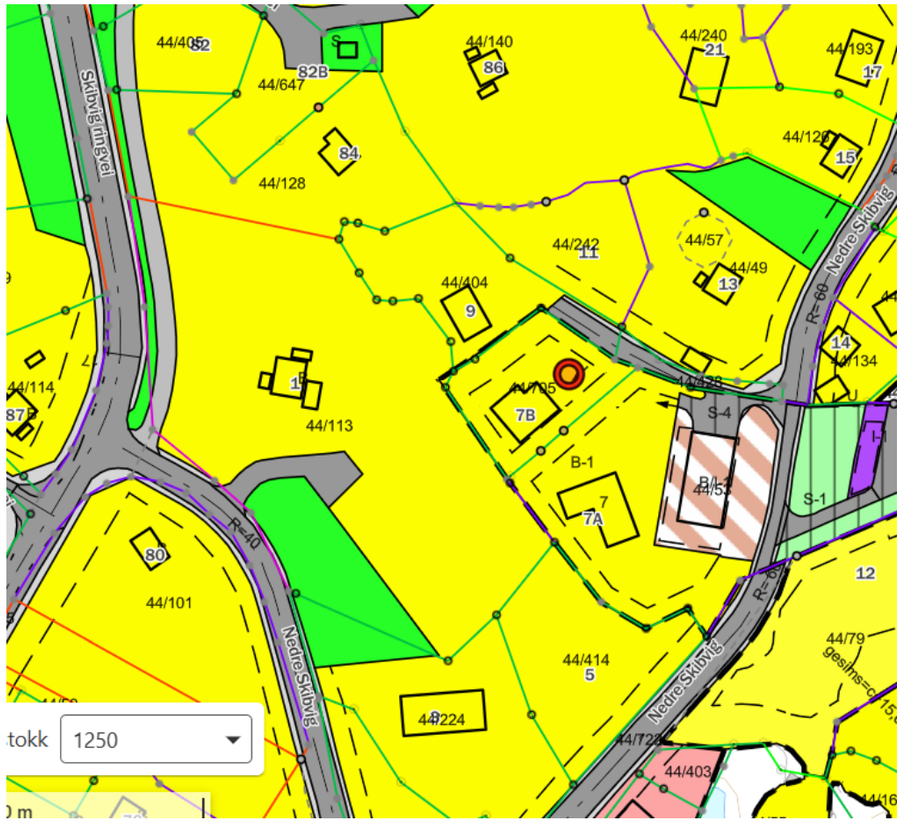
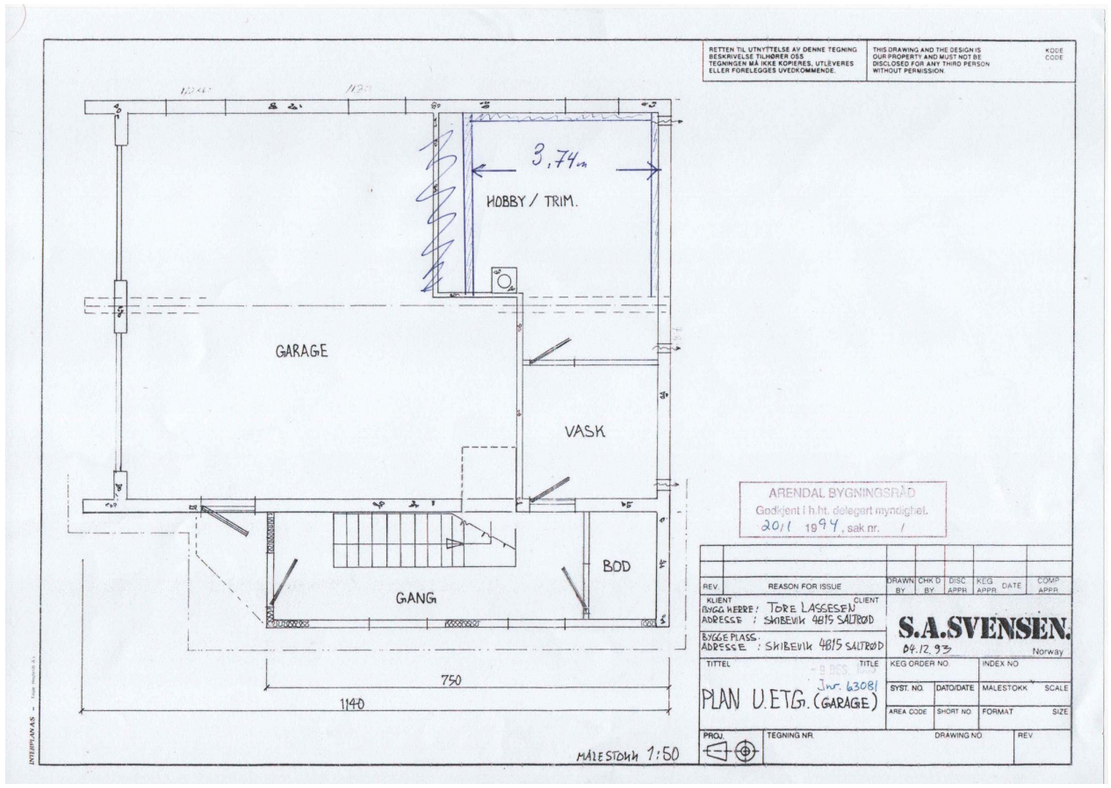
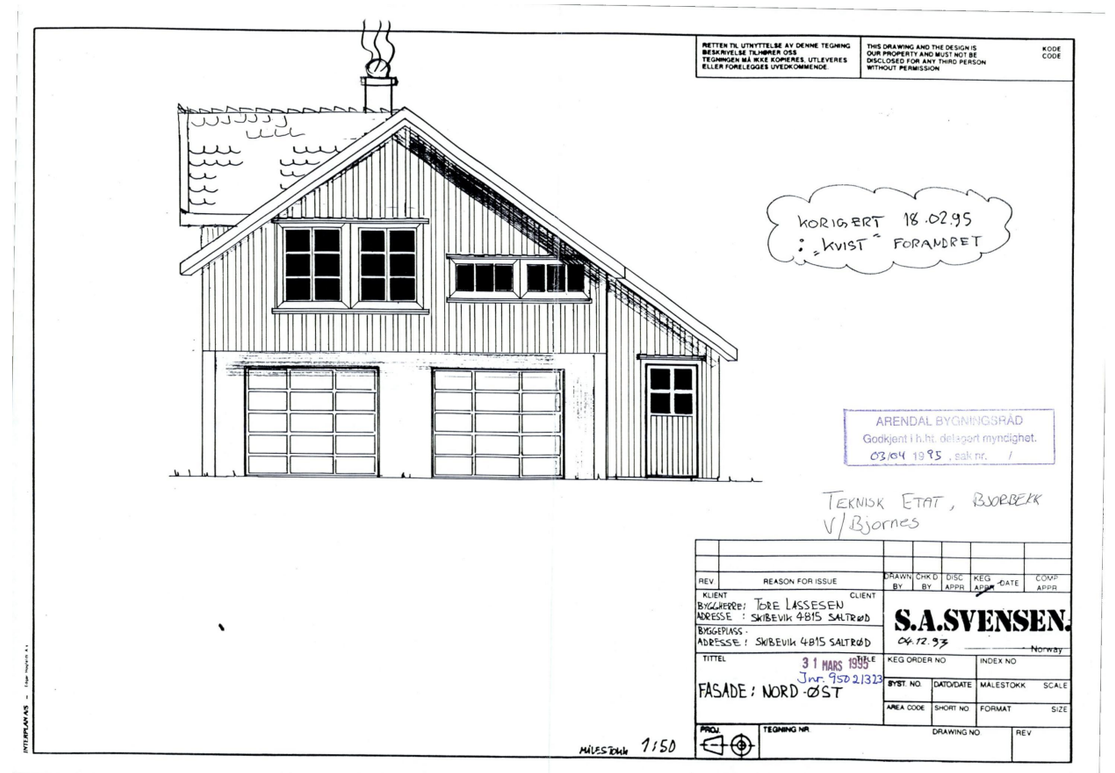
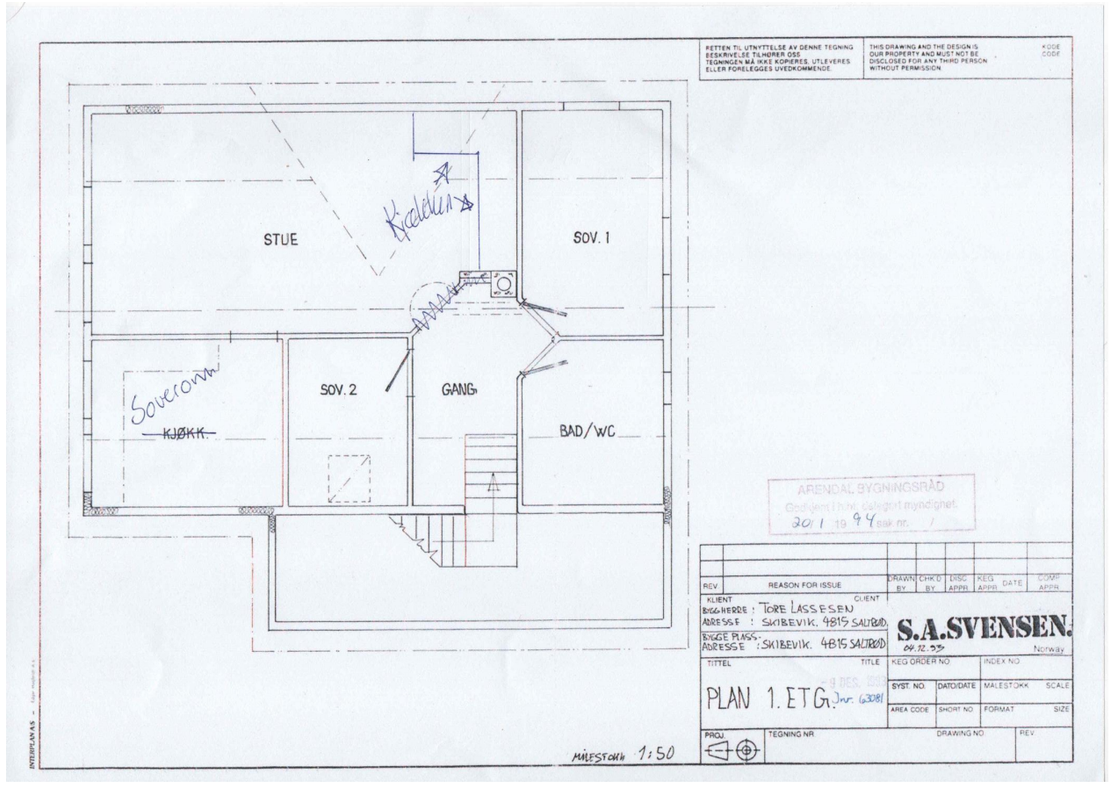
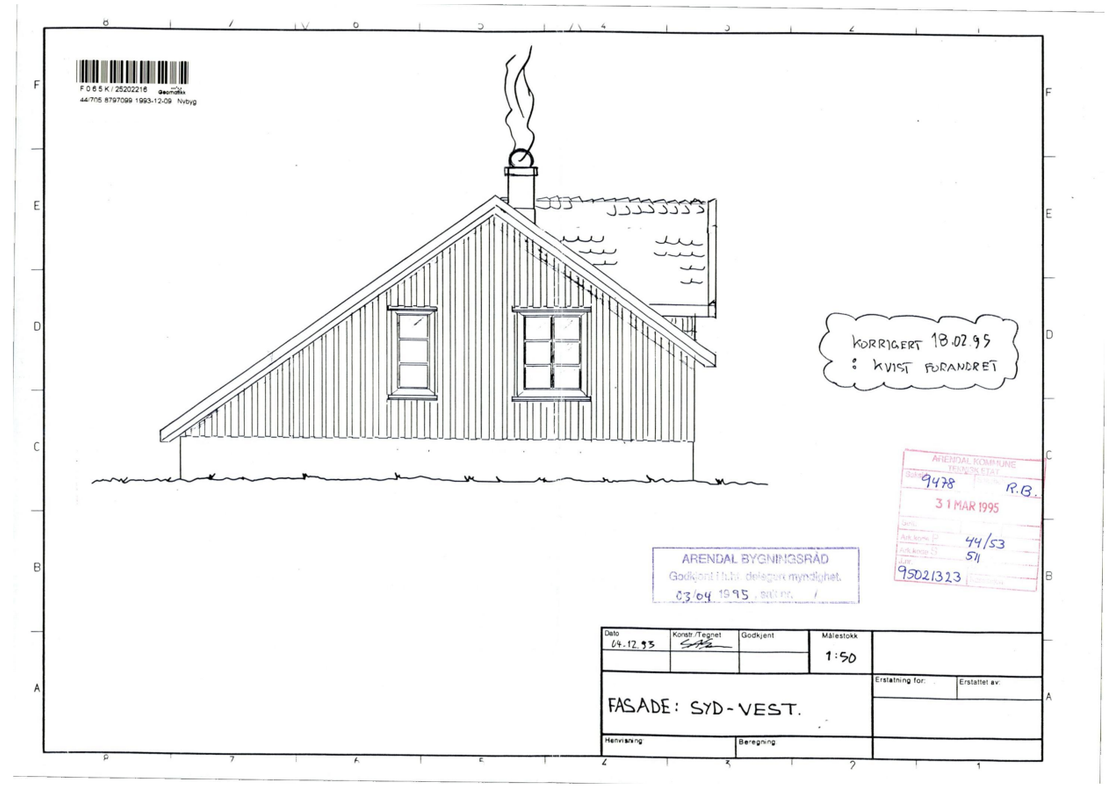


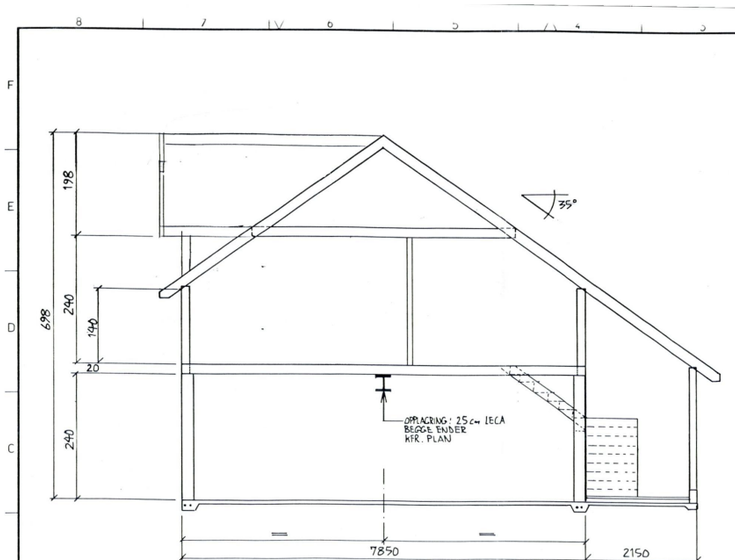
Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*


RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.
THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION
KODE CODE
3,74 m
HOBBY / TRIM.
GARAGE
VASK
BOD
GANG
750
1140
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, sak nr. /
REV. REASON FOR ISSUE
DRAWN BY
CHK'D BY
DISC APPR.
KEG APPR.
DATE
COMP APPR.
KLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD
BYGGE PLASS:
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD
S.A.SVENSEN.
04.12.93
Norway
TITTEL
PLAN U.ETG. (GARAGE)
Jnr. 6308/
KEG ORDER NO.
INDEX NO.
SYST. NO.
DATO/DATE
MALESTOKK
SCALE
AREA CODE
SHORT NO.
FORMAT
SIZE
PROJ.
TEGNING NR.
DRAWING NO.
REV.
MALESTOKK 1:50
INTERPLAN A/S


RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.
THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION
KODE CODE
KORRIGERT 18.02.95
: "KVIST" FORANDRET
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
03/04 1995, sak nr. /
TEKNISK ETAT, BYGGESAK
V/Bjørnes
REV. REASON FOR ISSUE
DRAWN BY
CHK'D BY
DISC APPR.
KEG APPR.
DATE
COMP APPR.
KLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD
BYGGEPLASS:
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD
S.A.SVENSEN.
04.12.93
Norway
TITTEL
FASADE: NORD-ØST
31 MARS 1995
Jnr. 9502/323
KEG ORDER NO.
INDEX NO.
SYST. NO.
DATO/DATE
MALESTOKK
SCALE
AREA CODE
SHORT NO.
FORMAT
SIZE
PROJ.
TEGNING NR.
DRAWING NO.
REV.
MALESTOKK 1:50
INTERPLAN A/S


RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.
THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION
KODE CODE
STUE
Kaldtrom
SOV. 1
Soverom
KJØKK.
SOV. 2
GANG
BAD/WC
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, sak nr. /
REV. REASON FOR ISSUE
DRAWN BY
CHK'D BY
DISC APPR.
KEG APPR.
DATE
COMP APPR.
KLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE : SKIBEVIK. 4815 SALTRØD
BYGGE PLASS:
ADRESSE : SKIBEVIK. 4815 SALTRØD
S.A.SVENSEN.
04.12.93
Norway
TITTEL
PLAN 1. ETG. Jnr. 6308/
KEG ORDER NO.
INDEX NO.
SYST. NO.
DATO/DATE
MALESTOKK
SCALE
AREA CODE
SHORT NO.
FORMAT
SIZE
PROJ.
TEGNING NR.
DRAWING NO.
REV.
MALESTOKK 1:50
INTERPLAN A/S


F 065 K/ 25202216
44/705 8797099 1993-12-09 Nybyg
KORRIGERT 18.02.95
: KVIST FORANDRET
ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9478
R.B.
31 MAR 1995
Arkivnr. II 44/53
Arkivnr. III 511
Jnr. 95021323
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
03/04 1995, sak nr. /
Dato 04.12.93
Konstr./Tegnet SVS
Godkjent
Målestokk 1:50
FASADE: SYD-VEST.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning
Beregning



KORRIGERT 18.07.95
: = KVIST = FORANDRET

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
03.04.1995, søk nr. /

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.12.93			1:50

SNITT

31 MARS 1995
Jnr. 9502323

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
03.04.1995, søk nr. /

KORRIGERT - 18.07.95
: = KVIST FORANDRET

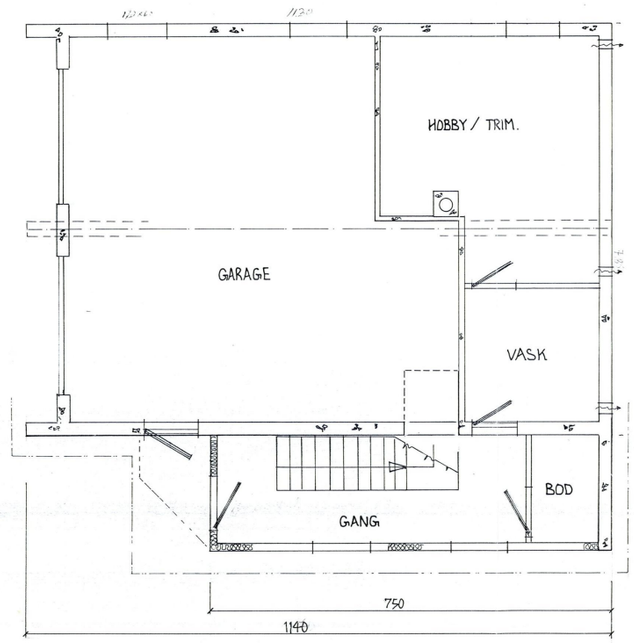
GARAGE/LEILIGHET
TORE LASSESEN SKIBVIK
FASADE SYD-ØST.

31 MARS 1995
Jnr. 9502323

RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS. TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.

THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION.

KODE CODE



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, søk nr. /

REV.	REASON FOR ISSUE	DRAWN BY	CHK'D BY	DISC. APPR.	KEG. APPR.	DATE	COMP. APPR.

KLIENT / CLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD

BYGGEPLASS:
ADRESSE : SKIBEVIK 4815 SALTRØD

S.A.SVENSEN.
04.12.93 Norway

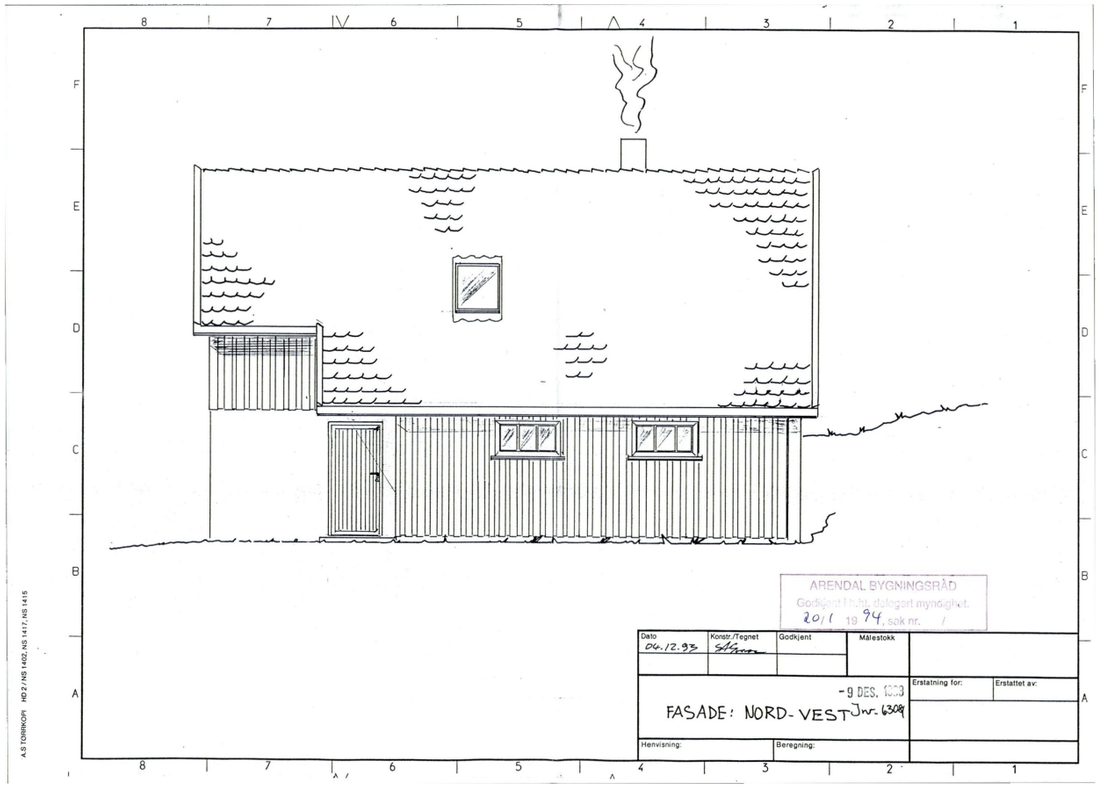
TITTEL / TITLE
PLAN U.ETG. (GARAGE)

-9 DES. 1993
Jnr. 6308

KEG ORDER NO.	INDEX NO.
SYST. NO.	DATO/DATE	MALESTOKK	SCALE
AREA CODE	SHORT NO.	FORMAT	SIZE

PROJ. | TEGNING NR. | DRAWING NO. | REV.

MÅLESTOKK 1:50



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, søk nr. /

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.12.93			

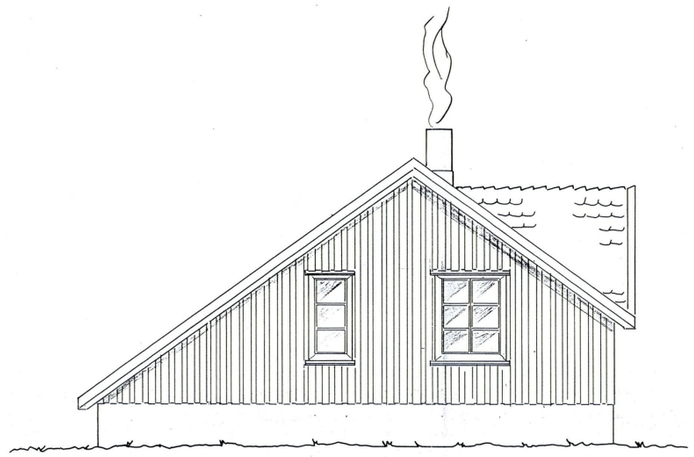
-9 DES. 1993

FASADE: NORD-VEST Jnr. 6309

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.S TORRKOPI HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



UTGÅR

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, sak nr. 1

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.12.93			1:50

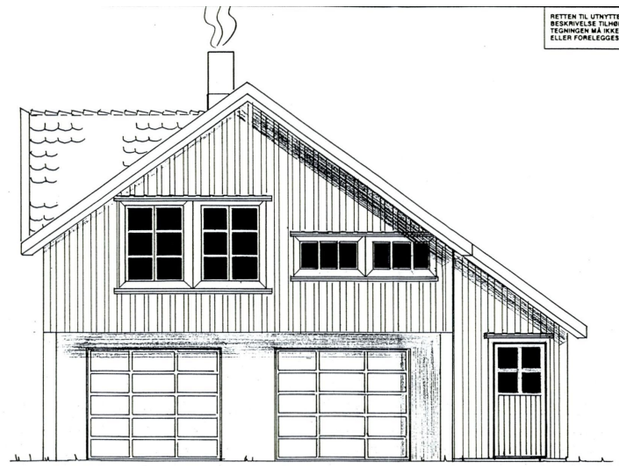
- 9 DES. 1993
Jnr. 63081

FASADE: SYD-VEST.

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.S TORRKOR HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS. TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.

THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION.

KODE CODE

UTGÅR

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994 sak nr. 1

REV.	REASON FOR ISSUE	DRAWN BY	CHK'D BY	DISC. APPR.	KEG APPR.	DATE	COMP. APPR.

KLIENT / CLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE: SKIBEVIK 4815 SALTRØD
BYGGEPLASS:
ADRESSE: SKIBEVIK 4815 SALTRØD

S.A.SVENSEN.
04.12.93 Norway

TITTEL / TITLE: FASADE: NORD-ØST

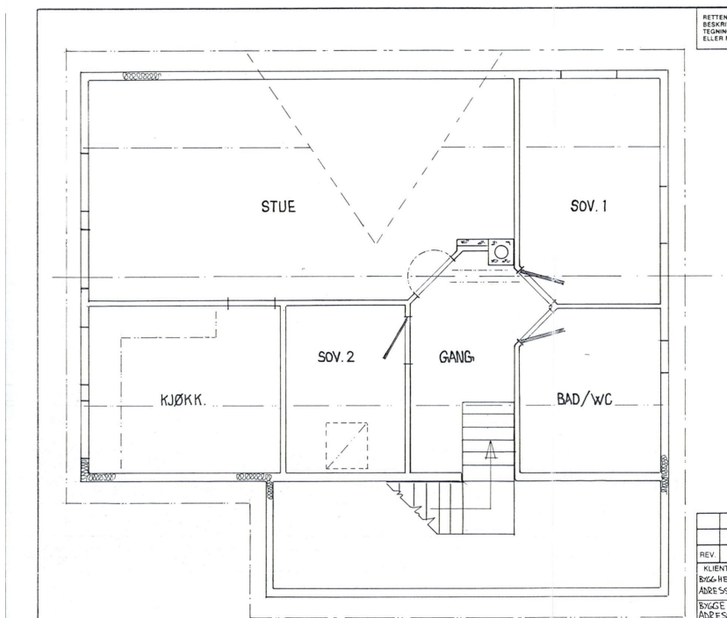
- 9 DES. 1993
Jnr. 63081

KEG ORDER NO. | INDEX NO. | SYST. NO. | DATO/DATE | MÅLESTOKK | SCALE | AREA CODE | SHORT NO. | FORMAT | SIZE

PROJ. | TEGNING NR. | DRAWING NO. | REV.

MÅLESTOKK 1:50

INTERPLAN A/S – Tegn. maskin a.s.



RETTEN TIL UTNYTTELSE AV DENNE TEGNING BESKRIVELSE TILHØRER OSS. TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES, UTLEVERES ELLER FORELEGGES UVEDKOMMENDE.

THIS DRAWING AND THE DESIGN IS OUR PROPERTY AND MUST NOT BE DISCLOSED FOR ANY THIRD PERSON WITHOUT PERMISSION.

KODE CODE

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994 sak nr. 1

REV.	REASON FOR ISSUE	DRAWN BY	CHK'D BY	DISC. APPR.	KEG APPR.	DATE	COMP. APPR.

KLIENT / CLIENT
BYGGHERRE: TORE LASSESEN
ADRESSE: SKIBEVIK. 4815 SALTRØD
BYGGE PLASS:
ADRESSE: SKIBEVIK. 4815 SALTRØD

S.A.SVENSEN.
04.12.93 Norway

TITTEL / TITLE: PLAN 1. ETG.

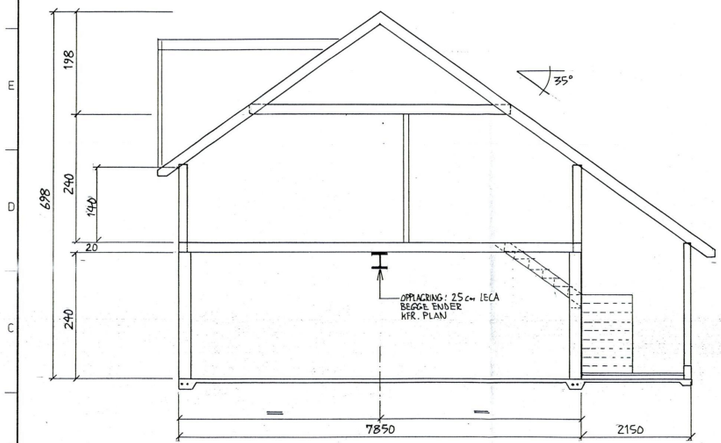
- 9 DES. 1993
Jnr. 63081

KEG ORDER NO. | INDEX NO. | SYST. NO. | DATO/DATE | MÅLESTOKK | SCALE | AREA CODE | SHORT NO. | FORMAT | SIZE

PROJ. | TEGNING NR. | DRAWING NO. | REV.

MÅLESTOKK 1:50

INTERPLAN A/S – Tegn. maskin a.s.



UTGÅR

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
20/1 1994, sak nr. 1

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.12.93			1:50

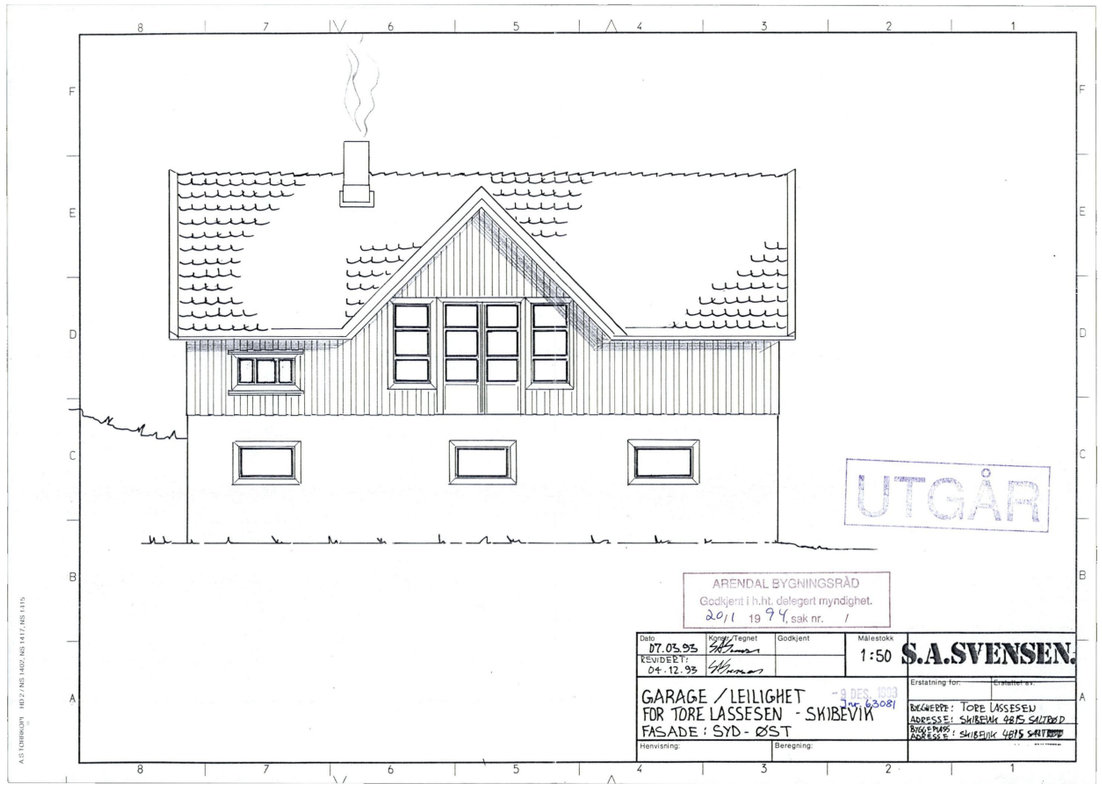
- 9 DES. 1993
Jnr. 63081

SNITT

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

A.S TORRKOR HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Kristin Tukun		
Adresse:		
Nedre Skibvig 7B		
Postnummer:	Poststed:	
4815	Saltrød	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anita Serine Isaksen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	44	404		
4203	Arendal	44	428		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203	Arendal	44	705		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det etableres veirett over gnr. 44 bnr. 404 og gnr. 44 bnr. 428 i Arendal kommune til fordel for gnr. 44 bnr. 705.

Eieren av gnr. 44 bnr. 705 har rett til å benytte veien for nødvendig adkomst til sin egen eiendommen.

Kostnader til drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, strøing, reparasjoner og annet nødvendig vedlikehold, skal deles likt mellom brukerne av veien, med mindre partene skriftlig avtaler en annen kostnadsfordeling.

gnr. 44 bnr. 705 skal holde hekk/beplantning nede slik at det ikke gror inn på veien til bnr. 404 og gnr. 44 bnr. 428.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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: 40260277
Adresse: Nedre Skibvig 7 B, 4815 SALTRØD
Betegnelse: GNR 44, BNR 705 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 13.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no