PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SVARTEDABBE 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Svartedabbe 32

4870 Fevik

Gnr: **57** Bnr: **208**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *544010*
Opprettet: *07.10.2026*
Utskrift: *13.10.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør til hovedleiligheten er på vegg som er definert med retning syd.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad leilighet vest
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom hovedleilighet 1. etasje
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
38 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.1 Utvendige trapper

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad leilighet øst U- etasjen
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken - Leilighet øst U- etasjen
- A.2.2.1 Overflater – Vegger
- A.2.2.1 Overflater – Himling
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Ventilasjon generelt
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad leilighet vest

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom hovedleilighet 1. etasje

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken - Leilighet vest U- etasjen

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

Kjøkken - Hovedleilighet 1. etasje

A.2.2.1 Overflater – Vegger

A.2.2.1 Overflater – Himling

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG 2
29 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.3 Terrengforhold

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

Yttertak

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad leilighet øst U- etasjen

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kjøkken - Leilighet øst U- etasjen

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.6 Innredning

A.2.2.7 Benkebereder

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad leilighet vest

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom hovedleilighet 1. etasje

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken - Leilighet vest U- etasjen

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Kjøkken - Hovedleilighet 1. etasje

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.6 Innredning

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 1. etasje hovedleilighet

Samlet vurdering: **200 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **200 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 70 tallet beliggende på en solrik og opparbeidet tomt. Boligen er i ettertid påbygget med garasje side vest og innredet med 2 stk. boenheter i U- etasjen. Slik boligen fremstår pr. i dag er det nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Det som først står for tur utvendig er deler av kledning, taktekkingen og dreneringen.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene og så må alt av EL. anlegg sjekkes av fagkyndige.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Manglende montering.

Konsekvens:
Manglende montering medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere håndløper.

Yttertak

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Avvik:
Manglende snøfangere og stigetrinn på taket.

Konsekvens:
Forholdet medfører risiko for personskade, materielle skader ved snø- og isras fra taket og redusert sikkerhet ved adkomst for inspeksjon og vedlikehold av pipe.

Tiltak:
Det anbefales montering av snøfangere og godkjent adkomst til pipe ved etablering av stigetrinn eller annen sikker takadkomst.

Radon

A.2.14.1 Radon
Avvik:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Miriam Nicole Kirchner Bråten
Erlend Kirchner Bråten

Rekvirert dato: 30.09.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Erlend Kirchner Bråten
Miriam Nicole Kirchner Bråten

Besiktigelsesdato: 08.10.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Svartedabbe 32, 4870 Fevik **Kommunnr:** 4202 **Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
57	208

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Miriam Nicole Kirchner Bråten
Erlend Kirchner Bråten

Dokumentasjonskontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1977

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Inngår normalt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen		93	29	44
1. etasje		111		126
	Sum:	**204**	**29**	**170**
	Sum BRA:	**233**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Leilighet øst: Gang, bad, stue, kjøkken, innredet rom. Leilighet vest: Vindfang, stue, kjøkken, bad, innredet rom. **BRA-e:** 3 utvendige boder, garasje. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang, 4 soverom. **TBA:** Terrasse.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av Leca, har vanlig elde mht. alder.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Grunnmursplate montert på vegg øst og på vegg syd, mangler plate ved ende vest på sistnevnte vegg.

Årsak:
Utførelse, manglende plate og alder dreneringen.

Konsekvens
Kan fukte inn mot mur.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.22.1 Utvendige trapper
Trapp side nord av boligen mangler en håndløper.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen. Nedløp ledes i rør.

Årsak:
Krav iht. NS-3600, skal være fall ut i fra mur.

Konsekvens
Kan oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom
På terrasse vest 1. etasje er det garasje under. Glassfiber som dekke, trenger nå utbedringer pga. deler av gelcoat flasser.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil fukte ned i glassfiber som vil forringes.

TG 1

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser i U- etasjen.

På terrasse side syd 1. etasje er det dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen, noen mangler i 1. etasje på vegger nord og vest.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens
Kan renne vann inn bak kledning.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på vegg øst og syd 1. etasje.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Råte vil på sikt eskalere.

Vinduer og ytterdører
Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass hvor flere er av nyere dato i 1. etasje, har vanlig elde med hensyn til alder.
Flere av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Noen punkterte glass i U- etasjen.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Vil foreldes raskere uten vedlikehold og punktert er hovedsakelig estetisk.

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde.

Yttertak
Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Lufting i fra gesimser. Er kun inspisert i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret på loftet.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel i fra ca. 2000, undertak er med plater. Vannbord har side syd liten høyde og trekantlist mangler under vannbord, trenger utbedringer her og ved luftehatt.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan lekke inn bak vannbord.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner er i plast, fallforhold er ikke inspisert.

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn og snøfangere mangler.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) Pkt. A.2.5

Vurdering / Avvik

A.2.5.1 Overflater – Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling med gips.

A.2.5.2 Overflater – Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Synlige flater i bod syd-vest U- etasjen.

Her er målt fukt i gulv ute ved vegg syd og i bunnen av nevnte vegger.
Fukt er også målt i øvrige rom til U- etasjen ved vegg syd, vil medføre at også bunnen av vegg syd er fuktig. Må forvente likt på vegg øst.

Hulltaking utelatt pga. synlige murvegger.

Årsak:
Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens
Vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad leilighet øst U- etasjen Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert i 2017.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet er med fliser, er å regne for flatt, har noe underhøyde ved dør hvor det mangler oppkant.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Vann vil ikke renne til sluk og kan ved for eksempel lekkasje renne ut dør.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Membran montert i følge eier som selv har renovert rommet. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak:

Ingen bilder fremvist på membran.

Konsekvens

Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 2

A.2.1.5 Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Liten luftutskiftning.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

TG 2

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved vegg syd.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kabinett.

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering, vil medføre at også bunnen av murvegg er fuktig.

Konsekvens

Vil på sikt eskalerer fram til drenering blir utbedret.

TG 1

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Bilder fremvis på deler av oppbygning til rommet.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad leilighet vest

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert 2017.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med fliser, har noe ujevn flate.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, er å regne for flatt, har litt underhøyde ved dør.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Vann vil ikke renne til sluk og kan ved for eksempel lekkasje renne ut dør.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Membran montert i følge eier som selv har renovert rommet. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak:
Ingen bilder fremvist på membranen.

Konsekvens
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.
Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

TG 1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

TG 2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, hjørnekar, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for wc.

Konsekvens
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

TG 0

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. vegger er uten fuktbelastning.

TG 1

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Bilder fremvis på deler av oppbygning til rommet.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad 1. etasje hovedleilighet

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater og panel, vindu i våtsone til kar.

A.2.1.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, dekker ikke hele gulvet. Sluk er det høyeste punktet på gulvet, vann vil ikke renne til sluk.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør membran, er sannsynligvis i fra byggeår, er gått ut på dato. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

A.2.1.5 Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kar.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til kar.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. alder og kommentarer modent for renovering.

Årsak:
Alder og utførelse og krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Kan ikke lenger garantere tette overflater.

Anbefalt tiltak:
Renovering av rommet.

Estimert kostnad:
200 000,-

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom hovedleilighet 1. etasje — Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.1.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med plater og noe mur.

TG 1 **A.2.1.1 Overflater – Himling**
Himling er med panel.

TG 2 **A.2.1.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med belegg, er å regne for flatt, har litt underhøyde ved dør.

Årsak:
Utførtelse.

Konsekvens
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1 **A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Belegg utgjør tettesjikt, har oppkant mot veggene og går ned i sluk.

TG 1 **A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 2 **A.2.1.5 Ventilasjon**
Ventil i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

TG 1 **A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Enkel standard på innredning som består av klosett og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 2 **A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom**
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet med hensyn til kontroll/sjekkliste, bilder, uavhengig kontroll.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Kjøkken Leilighet øst U- etasjen

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning og noe ujevn flate.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan knekke ved punktbelastning.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert.

TG 2

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter, trenger noen utbedringer på enkelte hengsler.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

TG 2

A.2.2.7 Benkebereder
Bereder står an rett på sokkelen.

Årsak:
Skal iht. NS-3600 være montert på eget fundament med fuktsikring.

Konsekvens
Er ikke med tett bunn/kar.

Kjøkken Leilighet vest U- etasjen

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Laminatgulv på kjøkken medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Kjøkken Hovedleilighet 1. etasje

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med takess.

TG 2

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Laminatgulv på kjøkken medfører økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasje.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Kjøkkenventilator montert.

TG 2

A.2.2.6 Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har nå en del slitasje.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

Pkt. A.2.11

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Etasjeskillere er i tre, er i følge eier påforet ekstra isolasjon i tak til U- etasjen med lydbøyler.

Noe slitasje på parkett i gang til leilighet øst U- etasjen.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Pipe er i element. Vedovn i U- etasjen, har liten plate under.

Årsak:
Pipe må pga. alder sjekkes av feievesenet.

Konsekvens
Kan bli fyringsforbud.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast. Stoppekran i bad vest U- etasjen.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avløpsrør er i plast.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Alder medfører usikker fremtidig funksjon og gjenværende levetid.
Risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker som følge av normal aldring av rørsystemet.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

VVS bereder montert i kjøkken til leil. syd U- etasjen.
VVS bereder montert til leil. nord U- etasjen, er felles med 1. etasje, er montert i badet.

TG 2

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

Varmepumpe i fra ca. 2010, krever jevnlig service.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Årsak:

Alder.

Konsekvens

Har begrenset restlevetid.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Nei	
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Nei	Ingen kurs forklaring i skapet.
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap til leilighet øst U- etasjen montert i gang på vegg nord ende vest.
Hovedsikring 40 ampere, 7 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet og leilighet vest U- etasjen montert i vindfang U- etasje i leilighet vest på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.
Hovedsikring 63 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

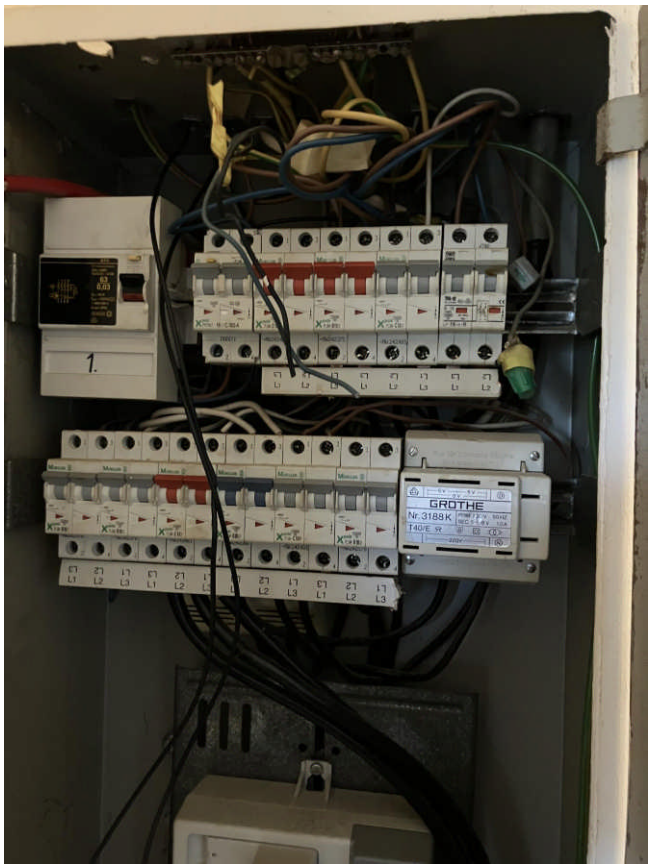
Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Ja	Ingen dokumentasjon på at leilighetene er godkjent.
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	Lar seg ikke inspiseres uten demontering.
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 13.10.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260183
Addresse	Svartedabbe 32		
Postnr.	4870	Sted	FEVIK
Selgers navn	Erlend Kirchner Bråten		
Selgers navn	Miriam N Kirchner Bråten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3488564

Våtrom

Initialer selger:
E K
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør og sluk og elektrisk

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Isolering og flislegging ,snekring og maling

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Privat og av rørlegger . Rørlegger Liene og Rør i Sør. Elektriker uten navn og firma

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt er utført fra grunnen av

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flyttet sluk og vann. Nytt sikringsskap og elektrisk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye punkter og nytt skap i hver boenhet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker uten navn

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør og vann og sluk

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Liene og Rør i Sør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Feil helling på takrenne.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trenger feier før man fyrer peisene.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen Vinduer trenger beslag oppe. Og noe fukt rundt dører oppe.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye terrasser og 2 kledninger er etterisolert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egen isats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fukt i verksted på hjørnet.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Strøm lagt opp i under etasje og nye skap

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Noe er lagt opp av ufaglært. Elektriker burde gå over anlegget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker uten navn

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny terrasse bak hus

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel under

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råte i kledning og fukt rundt dører oppe

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Støpt gulv og kledd igjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Meg selv

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Burde se over bygningen av snekker.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Erlend Kirchner Bråten*

Signert av *Miriam N Kirchner Bråten*

Initialer selger:
E K
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Svartedabbe 32

Nabolaget Haugenes - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	4 min 2.3 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	17 min 9.8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	19 min 13.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugenesplassen Linje 141	5 min 0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	18 min 12.3 km
Kristiansand Kjevik	48 min

BARNEHAGER

Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Hasla Solkollen barnehage (0-5 år) 38 barn	22 min 2 km
Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Fevik	5 min
Meny Fevik	6 min

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

VARER/TJENESTER

Fevik Senter	5 min
Apotek 1 Fevik	5 min
Grimstad Vinmonopol	18 min

SPORT

Haugenes ballbinge	3 min
Haugenes flerbruksanlegg	8 min
SKY Fitness Fevik	6 min
Friskis & Svettis Arendal	15 min

«Det er greit og fint her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Svartedalen 32, 4870 Fevik		57	208	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	bolig m/hsy.	24/3-77	28/4.-77	169/77.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anne Marie Gundersen	Svartedalen 32, Fevik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tupskonstruksj. v/ Øyland	4525 Kostrø	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
-"- v/Harald Sørge	4800 Arendal	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Vik, den 6/12.-77.

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen

Torgeir Ryder.
bygningssjefen

Sendes:

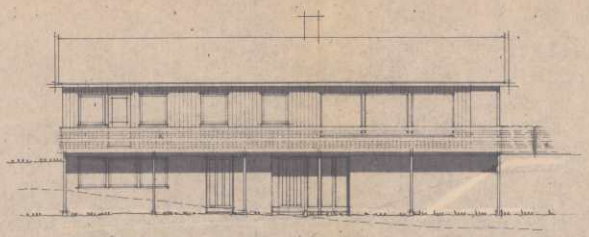
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

30K19/5064813 Geomatikk
57/208 1977 Nybygg Ferdigat

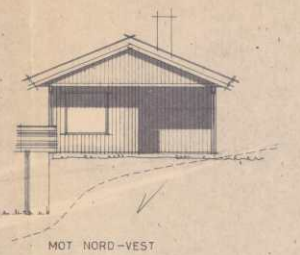
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

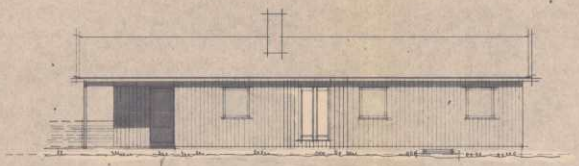
SUPER 12+



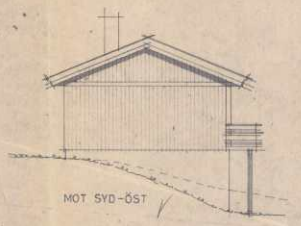
MOT NORD-ØST



MOT NORD-VEST



MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST

3 0 K 1 7 / 5054811
57/208 1977 Nybygg Tegninge

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen 1.1, 5/12-77.

Grimstad kommune
BYGGESAK
- 1 APR. 1977
ARKIV NR.
ORIENT.

Denne tegning tilhører SUPERKONSTRUKSJON og må ikke kopieres, benyttes eller utleveres ifølge lov av 12. mai 1961.

SUPER 12

TORUTSETTER ET SKRÅNENDE TERRENG MED HØYDEFORSKJELLER OPP TIL 8,0m. HOVEDFASADE 1 U.ETG. MÅ LIGGE FRITT OVER TERRENG BOLIGENE ER TENKT BEBODD MED FEM+EN PERSONER.

TERRENGSYMBOLER: FERDIG OPPFYLT TERRENG
TOMTENS NATURLIGE TERRENG

HUSBANKENS REG.NUMMER 187-75

TYPE 12+

ANNE MARIE GUNDERSEN.
TOMT NR. 60. SVARTEDABBE 32. FEVIK, GRIMSTAD.

mål 1:100 | ark nr 207 10 +5

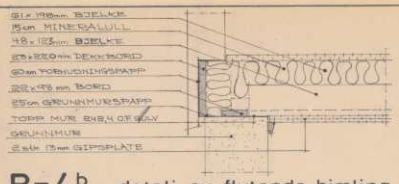
FASADER

dato 18-3-77 sign T.

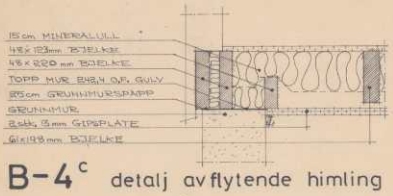
SUPERKONSTRUKSJON
LOHNE & SØNN
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29

kont.

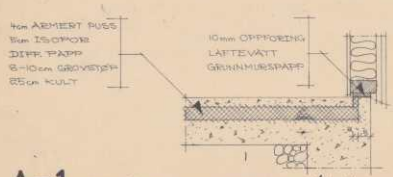
tegn 3.



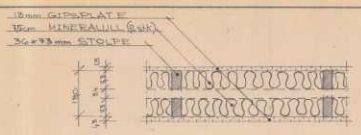
B-4^{b} detalj av flytende himling



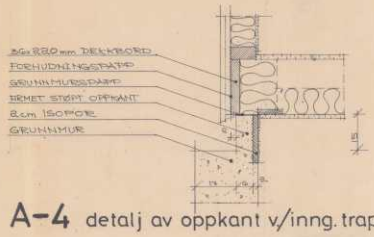
B-4^{c} detalj av flytende himling



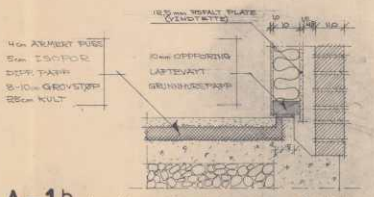
A-1 detalj av utv. trevegg v/kjellergulv



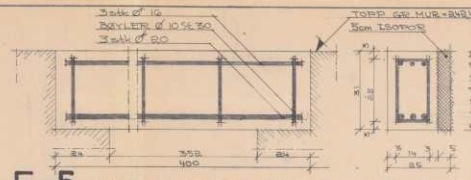
D-9 detalj av innv. lydvegg



A-4 detalj av oppkant v/inng. trapp

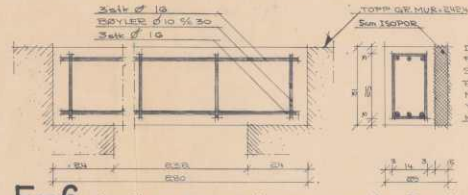


A-1^{b} detalj av utv. trevegg m/forblendingsmur



DRAGER ER DIMENSJONERT FOR BÆRING AV B3 LAG MED SPENNVIDDE 395cm, BALKONG PÅ STOLPE OG VALMTAK. MÅL OG ARMERINGSBESKRIVELSE, MÅ KUN BRUKES VED KJELLERHØYDE 240 cm.

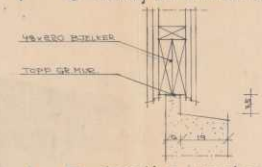
F-5 detalj av armert drager over 3stk B-vindu



DRAGER ER DIMENSJONERT FOR BÆRING AV B3 LAG MED SPENNVIDDE 395cm, BALKONG PÅ STOLPE OG VALMTAK. MÅL OG ARMERINGSBESKRIVELSE, MÅ KUN BRUKES VED KJELLERHØYDE 240 cm.

28 MAI. 1 7

F-6 detalj av armert drager over 2stk B-vindu og garasjeport



A-5 detalj av oppkant v./ utv. veggutstikk

nb.
kun de detalj nr.
som er avmerket
på arbeidstegning
gjelder

DETALJSKJEMA – nr. 1

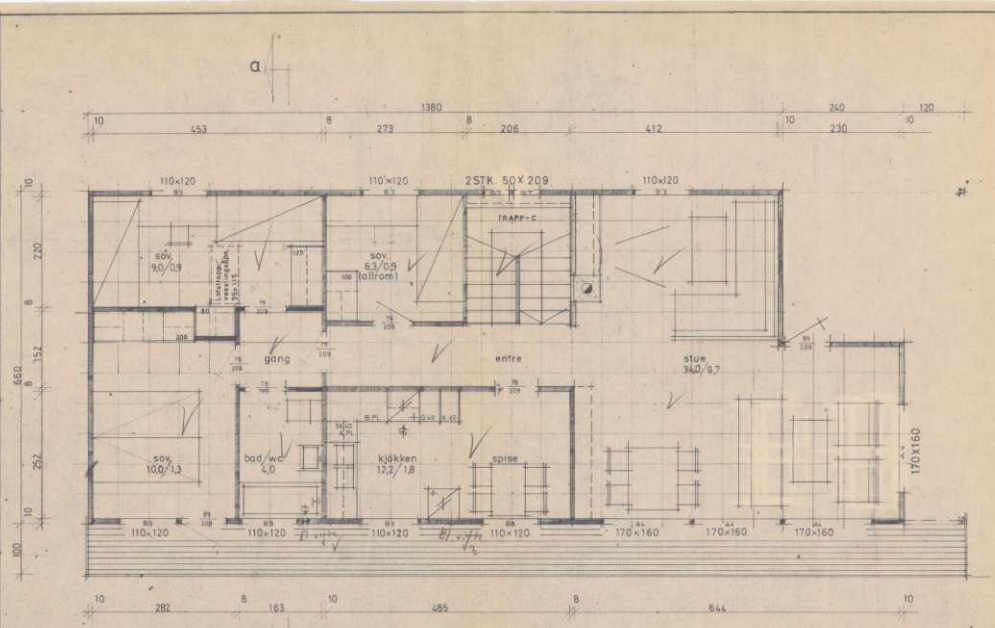
mål 1:10 | ark nr DIV.-11

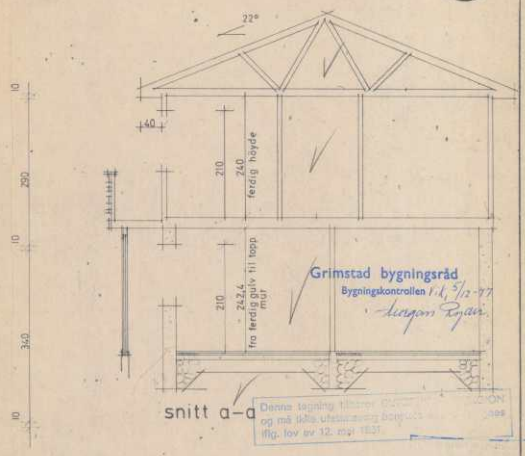
dato: 29.3.-74 | sign

kont: 18.10.-74 | tegn

SUPERKONSTRUKSJON
LOHNE & SØNN
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29

SUPER 12+





Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen 5/12-77

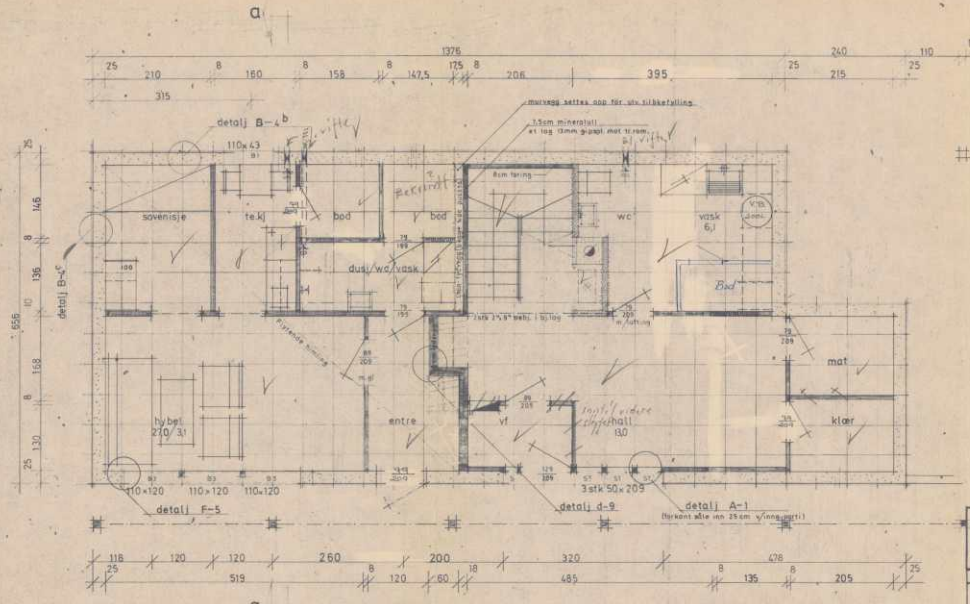
Denne tegning tilhører ... og må ikke utleveres ... ifg. lov av 12. mai 1927.

NOEN UTSTYRSSTANDARD HUSBANK TYPE 110 S 160 VINDU Z TK. OPPGANG FORANDRES TIL 2 STK 50 x 209 SIDEVEIS

28 MAR 1

HUSBANKENS REG NUMMER 162–75		TYPE 12+
ANNE MARIE GUNDERSEN. TOMT NR. 60. SVARTEDABBE. 32, FEVIK, GRIMSTAD.	målt 1:50	ark nr 207 IU + 5
PLAN OG SNITT	dato 18-3-77	sign
SUPERKONSTRUKSJON LOHNE & SØNN 4525 KONSMO TLF. KONSMO 29	rev	tegn 2

SUPER 12+



kjeller m./hybel 38.0 m²

Grimstad bygningsråd
Bygningskontrollen 5/12-77
28 MAR. 19

Denne tegning tilhører SUPERKONSTRUKSJON og må ikke dreiemessig benyttes eller offentliggjøres ifg. lov av 12. mai 1961.

NB
ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL
FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM
PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS
VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STØPT OPPKANT 7cm BRED 10 cm HØY

KONSTRUERA STANDARD HUSBANKTYPE
VEGG MELLOM VÅNR/WC ER TEGNET
MATROMS TYSTNET OG KLEDD ER DELT TIL
KLESK OG HAT. HYBEL DENNE BODEN HAR FÅTT
DØR TIL TO KS HYBELEN HAR FÅTT EGEN INNGANG

HUSBANKENS REG NUMMER 162-75 TYPE 12+

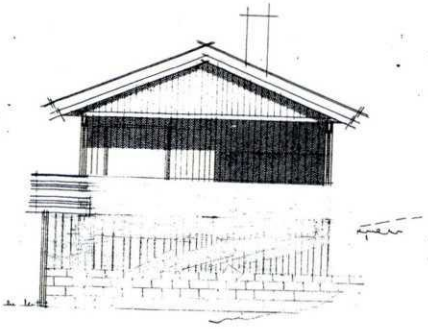
ANNE MARIE GUNDERSEN.
TOMT NR. 60. SVARTEDABBE. 32. FEVIK, GRIMSTAD.

målt 1:50 | ark nr 207 IU + 5

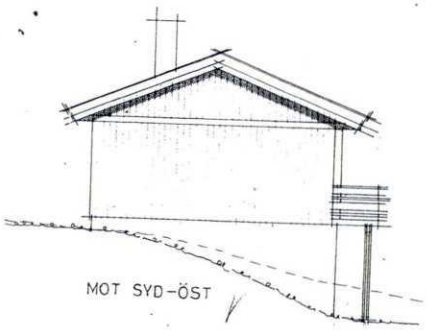
PLAN
SUPERKONSTRUKSJON
LOHNE & SØNN
4525 KONSMO TLF. KONSMO, 29

dato 18-3-77 | sign
kont
tegn 1.

SUPER 12+



MOT NORD–VEST



MOT SYD–ÖST

30K0X/5064801 Geomatikk
57/208 2004 Fasadeendring Tegning

Grimstad Byggingsråd
Bygningskontrollen Vik, 5/12 -77.

- 1 APR. 1977

ORIENT. NR.

FORUTSETTER ET SKRÅNENDE TERRENG MED HØYDEFORSKJELLER OPP TIL 2,0m. HOVEDFASADE I U.ETG. MÅ LIGGE FRITT OVER TERRENG. BOLIGENE ER TENKT BEBODD MED FEM + EN PERSONER

BOLER: FERDIG OPPFYLT TERRENG
TOMTENS NATURLIGE TERRENG

HUSBANKENS REG.NUMMER 163-75

TYPE 12+

ANNE MARIE GUNDERSEN.
TOMT NR. 60. SVARTEDABBE 32. FEVIK, GRIMSTAD.

FASADER

mål 1:100

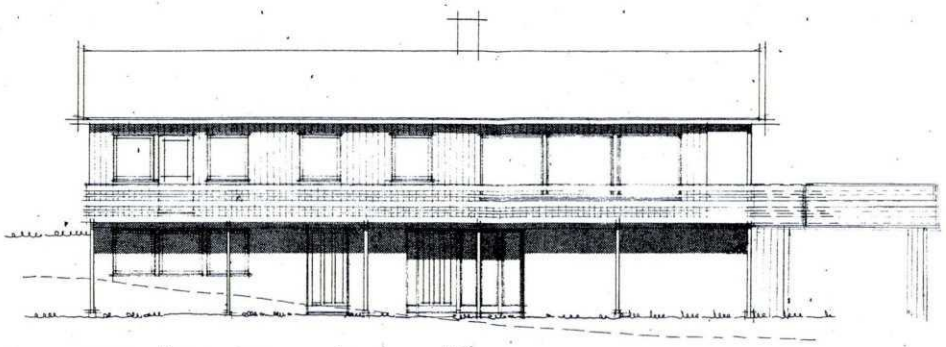
arkiv nr. 207 1Ú +5

dato 18-3-77 sign.

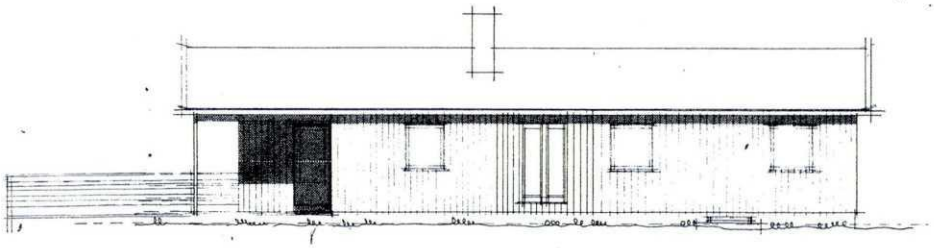
korr

tegn.

SUPERKONSTRUKSJON
LOHNE & SØNN
4525 KONSMO



MOT NORD – ÖST



MOT SYD–VEST

SUPER 12

FORUTSETTER ET SKRÅNENDE TERRENG MED HØYDEFORSKJELLER OPP TIL 2,0 m HOVEDFASADE I U.ETG. MÅ LIGGE FRITT OVER TERRENG BOLIGENE ER TENKT BEBODD MED FEM + EN PERSONER

TERRENGSYMBOLER: FERDIG OPPFYLT TERRENG
TOMTENS NATURLIGE TERRENG

Reguleringsplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208/0/0
Planident: 123
Ikrafttredelsesdato: 27.2.1975
Plannavn: HAUGENES II

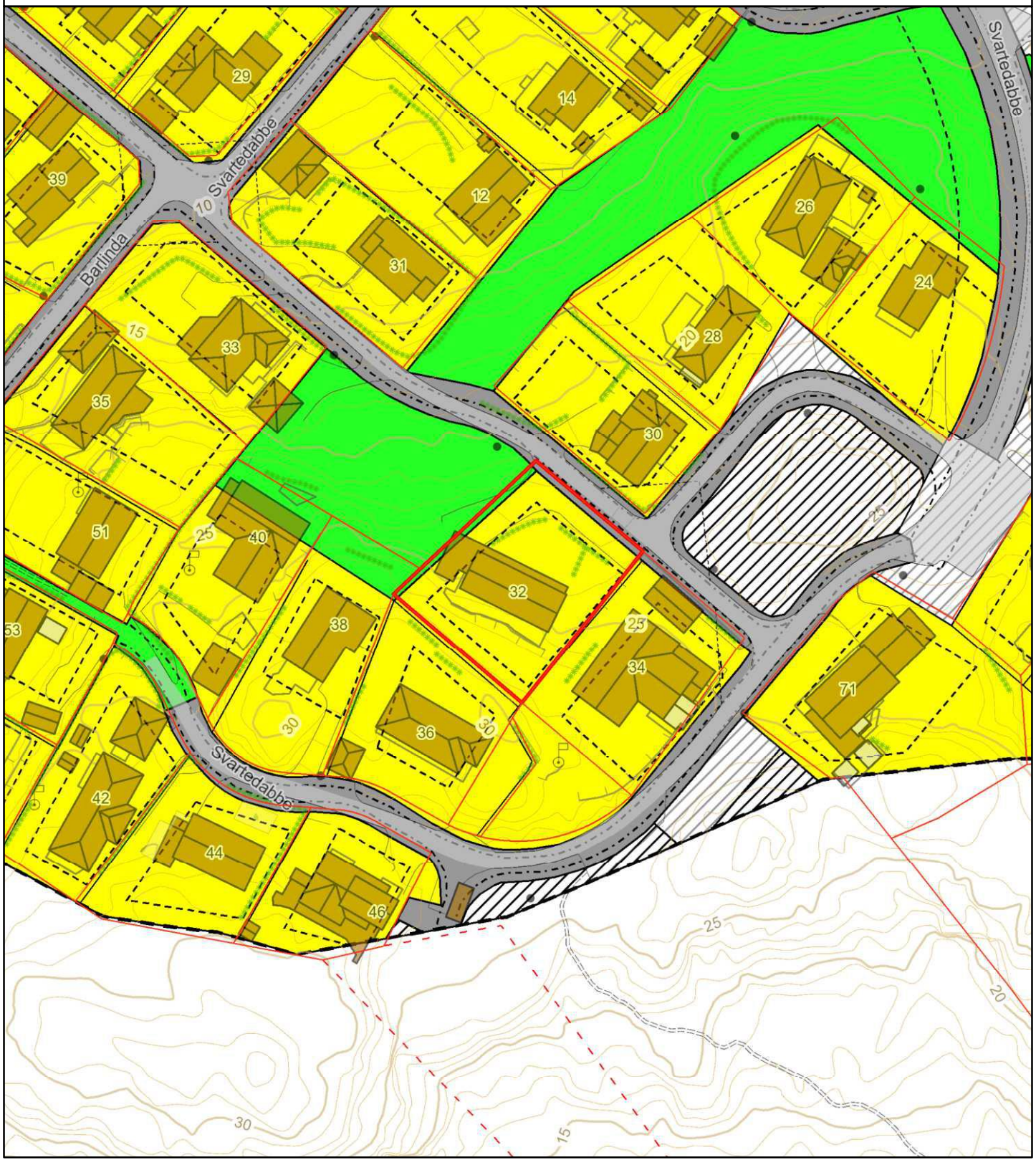
Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-30

N

Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Reguleringsplan

Tegnforklaring -

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- 3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Grimstad Kommune
Teknisk Etat

REGULERINGSPLAN HAUGENES II, GRIMSTAD KOMMUNE.

Reguleringsbestemmelser.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1 : 1000, datert 25.04.83.

§ 2. Område for sammenkjedede eneboliger.

a. De enkelte boliger kan oppføres i maksimalt 2 etasjer, evt. 1 etasje med sokkeletasje.

b. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes minst 1,25 plasser pr. bolig.

c. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan for hele området eller deler av det (f.eks. en eller flere rekker). Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, alle høyder, avkjørsler, terrengbehandling, gangveger, plassering av bolighus, boder, garasjer,parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann, evt. felles antenner m.v.

d. Område "Gamle Haugenes Butikken" Gnr. 57 og Bnr. 188:
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart datert 21.04.05 Rev B. Området er regulert til boligformål B1, der det kan oppføres inntil 8 boenheter. Adkomst skal gå via avkjørsel som vist på planen. Byggegrenser er vist på plankartet.

Maks mønehøyde for bygg innenfor planområdet er kote +12,2 m.o.h. Kum som ligger i gang og sykkelstien ved barlinda 9 ligger på kote 6,01 m.o.h. (Se tegning 01 rev B, dato 02.05.2006.) Bygninger skal ha varianter av pulttak eller saltak for ikke å bryte totalt med den øvrige bebyggelsen i området.

Parkeringsdekning skal være i samsvar med gjeldende parkeringsvedtekt for Grimstad kommune. Det kan oppføres garasjer som fellesanlegg innenfor byggegrenser. Lekearealer er ivaretatt innenfor eksisterende planområdet og er ferdig opparbeidet. Byggesøknad skal vise planlagt opparbeidelse av utearealer for hele eiendommen.

§ 3. Område for frittliggende eneboliger.

a. Frittliggende bolighus kan oppføres i 1 eller 1,5 etasje. Sokkeletasje kan, i en-etasje hus, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyder fastsettes av bygningsrådet.

b. Garasje/carport kan oppføres på egen tomt der hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det og i fellesanlegg som vist på planen. I fellesanlegg kan det maksimalt oppføres 1 garaje pr. tomt.

c. Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Adkomst til tomtene skal anlegges fra det interne veinettet. Det er ikke tillat å anlegge avkjørsel fra regulert kjørevei.

d. Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på reguleringsplanen.

e. Bygningsrådet kan godkjenne andre måter å plassere husene på dersom det utarbeides en samlet plan for plasseringen av flere nabohus.

§ 4. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5. Område for forretningsbebyggelse. (Utgår)

§6. Friområder
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7. Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

b. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikkre.

d. I frisiktsonene på planen må det ikke oppføres bygninger, forstøtningsmurer gjerder eller annet som kan hindre sikten. Det må heller ikke foretas sikthindrende beplantning med høyde over 0,5 m målt fra veibanen.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen

G.T.E. 10/5-1983
Stadf. av FM 30.08.1984
Endringer § 2 pkt d vedtatt KS 27.03.06 sak 023/06 aes

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-57/208/0

Bruksnavn	BLUBERRY HILL	Beregnet areal	1 013.9
Etablert dato	16.09.1976	Historisk oppgitt areal	1 014.9
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MIRIAM NICOLE KIRCHNER BRÅTEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ERLEND KIRCHNER BRÅTEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	16.09.1976		M 3346	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.09.1976	1 013.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166801605	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk

Bygning 166801605: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	188.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	188.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	U0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	98.0	0.0	98.0	0.0
U01	0	50.0	0.0	50.0	0.0
U02	1	40.0	0.0	40.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Svartedabbe	32		4870 FEVIK

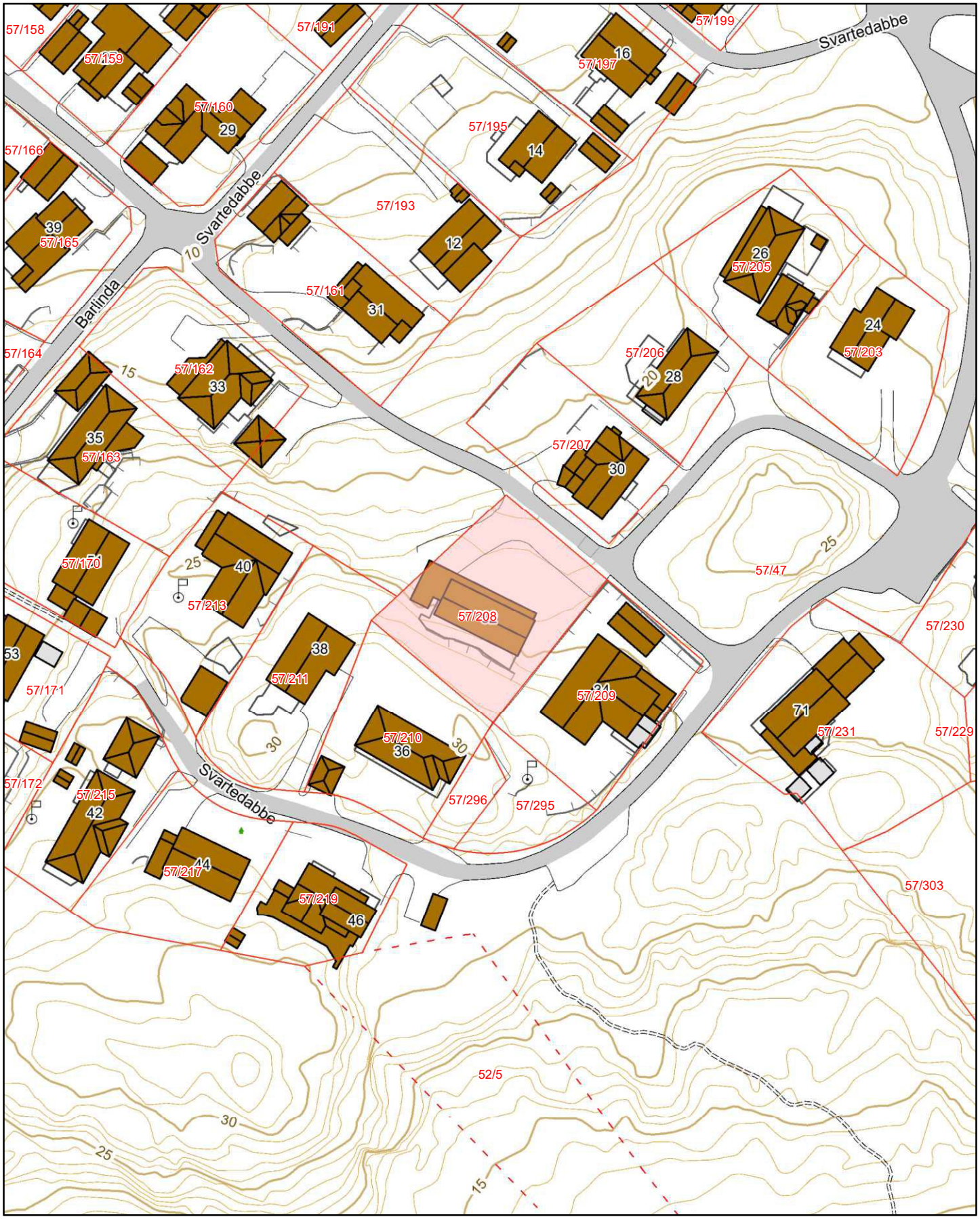
Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1014 m²
Dato: 2026-09-30

N



Matrikkelkart

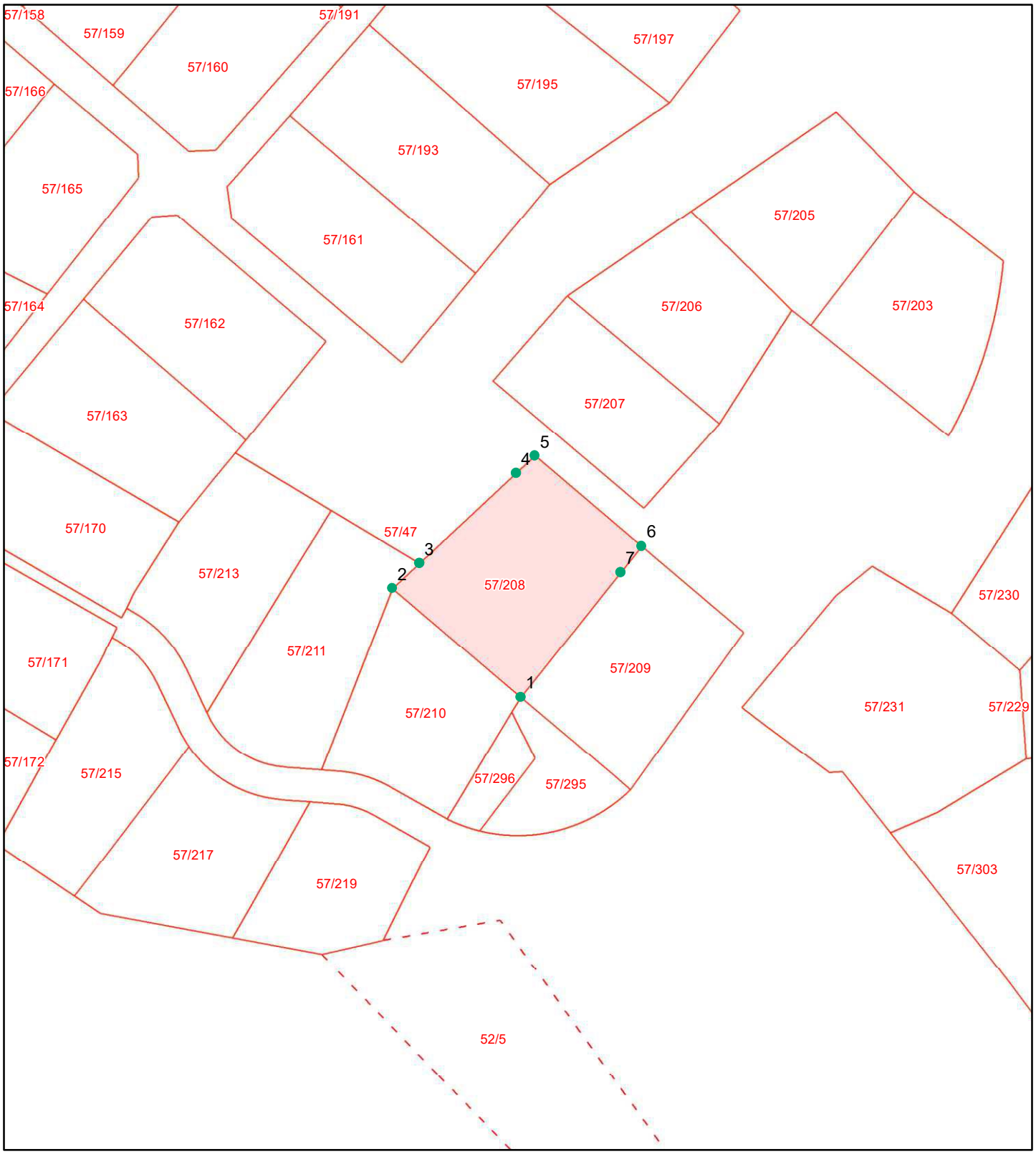
Grimstad kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1014 m²
Dato: 2026-09-30

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.9.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1013.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6470983.57772	482858.66025	Ikke spesifisert	31.07	Bolt		Terrengmålt	13	0
2	6471003.60844	482834.966084	Ikke spesifisert	6.83	Bolt		Totalstasjon	13	0
3	6471008.24647	482839.973569	Fjell	24.42	Bolt		Totalstasjon	13	0
4	6471024.84018	482857.833337	Ikke spesifisert	4.76	Bolt		Totalstasjon	13	0
5	6471028.06849	482861.313152	Ikke spesifisert	25.81	Umerket		Totalstasjon	13	0
6	6471011.45898	482881.012467	Ikke spesifisert	6.26	Umerket		Totalstasjon	13	0
7	6471006.579	482877.109166	Ikke spesifisert	29.53	Bolt		Totalstasjon	13	0

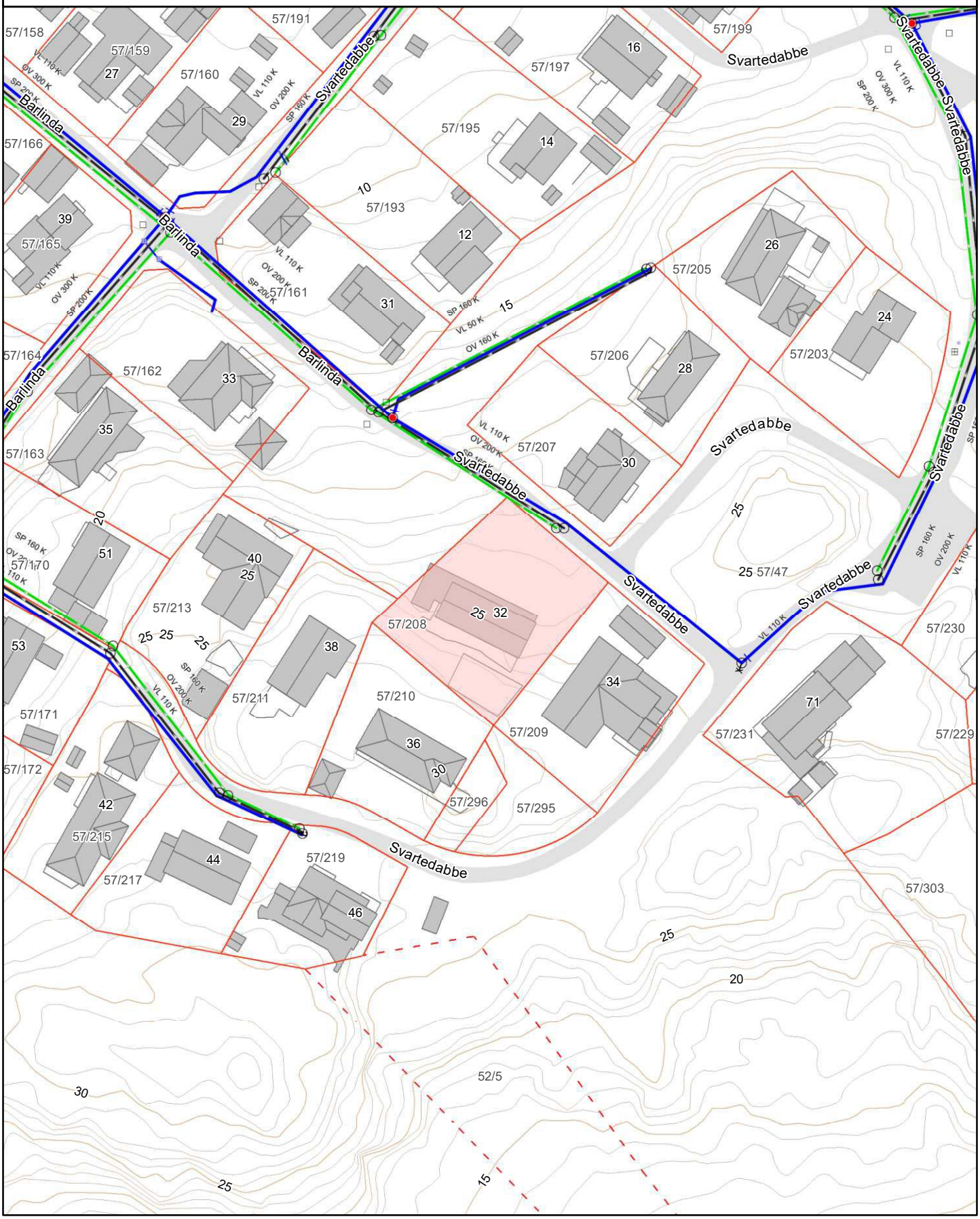
Ledningskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208/0/0

Grimstad kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1014 m²
Dato: 2026-09-30

N



Tegnforklaring - Ledningskart

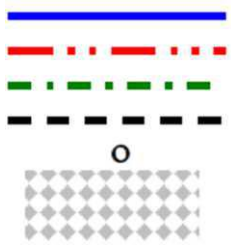
Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Boligbebyggelse nåværende

Hensynssone:

Grimstad kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-30



Kommuneplan

Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- LosmasseFlate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERNA VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

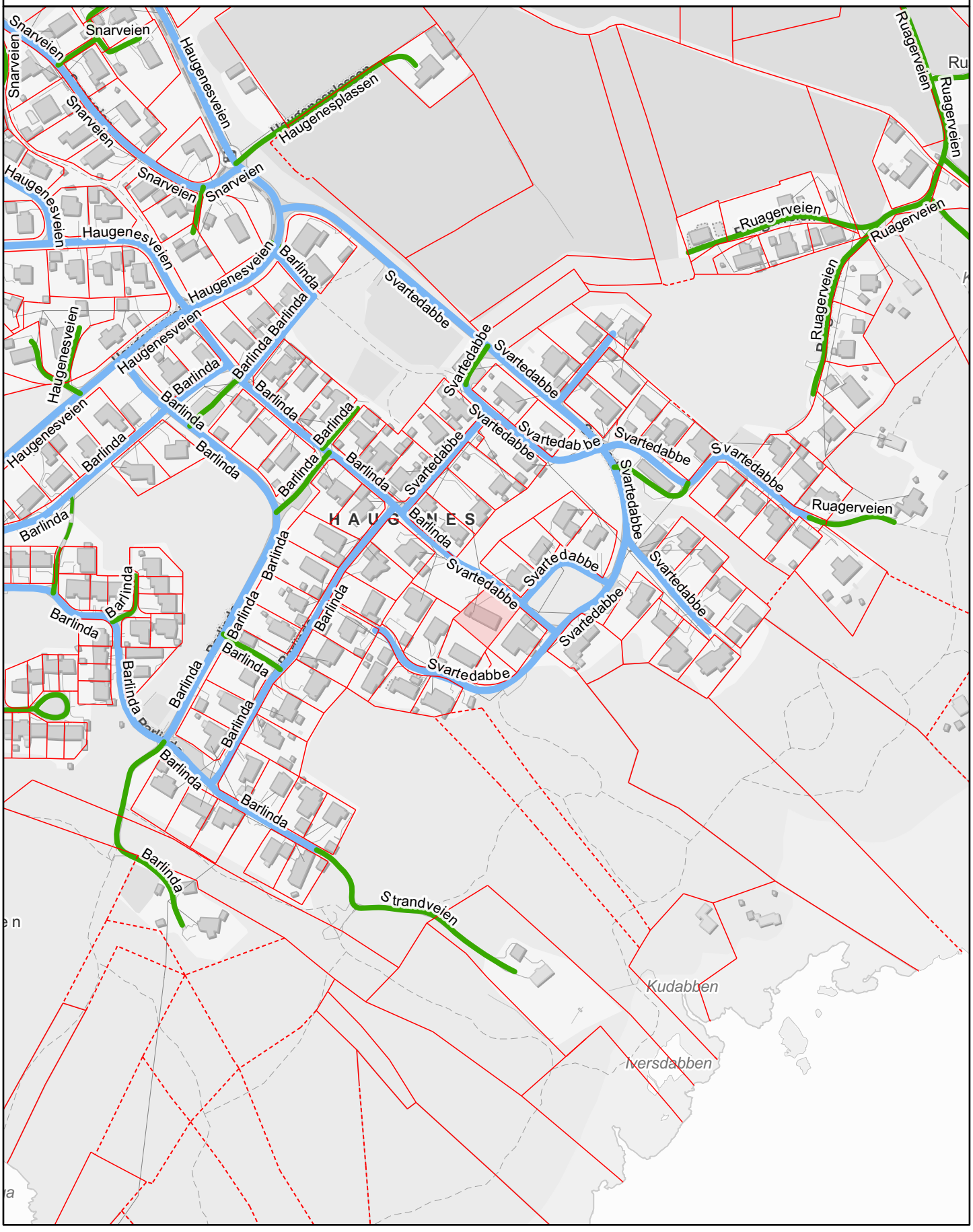
- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende
- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr naturomr nåværende
- Sjø og vassdr naturomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

Veikart

Adresse:
Gnr/Bnr: 57/208
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:3500

Grimstad kommune

N



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS

Tegnforklaring

Ikke bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG

- Europaveg - fortau
- Europaveg - gang og sykkel
- Europaveg - trapp
- Europaveg - tunnel
- Fylkesveg - fortau
- Fylkesveg - gang og sykkel
- Fylkesveg - trapp
- Fylkesveg - tunnel
- Kommunal veg - fortau
- Kommunal veg - gang og sykkel
- Kommunal veg - trapp
- Kommunal veg - tunnel
- Privat veg - fortau
- Privat veg - gang og sykkel
- Privat veg - trapp
- Privat veg - tunnel
- Skogsbilveg - fortau
- Skogsbilveg - gang og sykkel
- Skogsbilveg - trapp
- Skogsbilveg - tunnel
- Sti / traktorveg
- Bilferje / passasjerferje
- Annen ikke-bilveg

Bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Teiggrense

Nøyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

DG NR.
00898 24.FEB.77
898

S K J Ø T E

Grimstad kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til Anne Marie Gundersen, fødselsnr. 1405 47[redacted] eiendommen

"Svartedabbe 32", gnr. 57, bnr. 208 i Grimstad.

Kjøpesummen utgjør:

1014,9 m2 à kr. 47,61, som inkluderer boligtekniske anlegg, og private stikkledninger inn på tomten	kr.	48.193,30
÷ Reduksjon i tomteprisen	"	4.000,-
Sum	kr.	44.193,30

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Gjerde mot vei må ikke oppsettes uten samtykke av bygningsrådet. For gjerde som er plassert nærmere veikant enn 2,5 m. er kommunen uten ansvar for eventuell skade under snøbrøyting.

2. Skiltstenger, stolper, eventuell kabel for lys og telefon kan vederlagsfritt, men så skånsomt som mulig, plasseres på tomten.

3. I forbindelse med atkomst fra offentlig vei skal kjøperen legge minimum 200 mm. rør under veien for avløp av overflatevann.

4. Kommunen er uten ansvar for skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av overvann fra veien.

5. Naboer har rett til å benytte denne eiendom så skånsomt som mulig, ved oppføring av bygninger, samt vedlikehold av disse, dersom det er nødvendig.

6. Byggearbeidene på tomten forutsettes påbegynt innen 1 -ett- år fra utstedelse av skjøtet. Hvis bygge-arbeidet ikke er påbegynt innen 1 - ett - år blir tomten å tilbakeføre til kommunen for samme pris.

7. Før bygg på tomten er oppført og ferdig, kan den ikke overdras andre uten kommunens samtykke.

Grimstad, den 23. februar 1977.

Trygve Skretting
ordfører.

Grimstad Kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Tlf. 37 25 03 33
postmottak@grimstad.kommune.no

Megleropplysninger

1900 Kommunale avgifter og gebyr:

57/208

Kommunale avgifter og gebyr utgjør pr termin:

Kontrakt: 57/208/0/0 - Svartedabbe 32

Kommunale eiendomsgebyrer, 9 termin 2026 (01.09 - 30.09)

Bet.betingelse: Se forfallsdato
Eiendom: 16028 - 57/208/0/0 - Svartedabbe 32

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
603400	*Feie/Tilsynsgebyr | 01.09.2026 - 01.10.2026 | 1 stk | Årsbeløp kr 452,48*		Pr termin	1,00	37,71	37,71
603510	*Eiendomsskatt bolig | 01.09.2026 - 01.10.2026 | 1 532 000 x 3,60 promille| Årspris 5 515*		Pr termin	1,00	459,58	459,58
604100	*Vann forbruk | 01.09.2026 - 30.09.2026 | Enhetspris 7,30 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	142,50	142,50
604150	*Abonnement vann | 01.09.2026 - 30.09.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 357*	(M)	Pr termin	1,00	113,08	113,08
604200	*Avløp forbruk | 01.09.2026 - 30.09.2026 | Enhetspris 13,98 pr m3*	(M)	Pr termin	1,00	262,12	262,12
604203	*Abonnement avløp | 01.09.2026 - 30.09.2026 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 372*	(M)	Pr termin	1,00	197,63	197,63
					Netto:	**1 212,62**
					Brutto: NOK	**1 319,92**

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 107,30** Grunnlag **NOK 715,33**

Det er 12 terminer i året.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i f orm av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan f øre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig f or bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

enova

Energiattest



Adresse **Svartedabbe 32, 4870 FEVIK**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372613**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166801605**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **293,53**

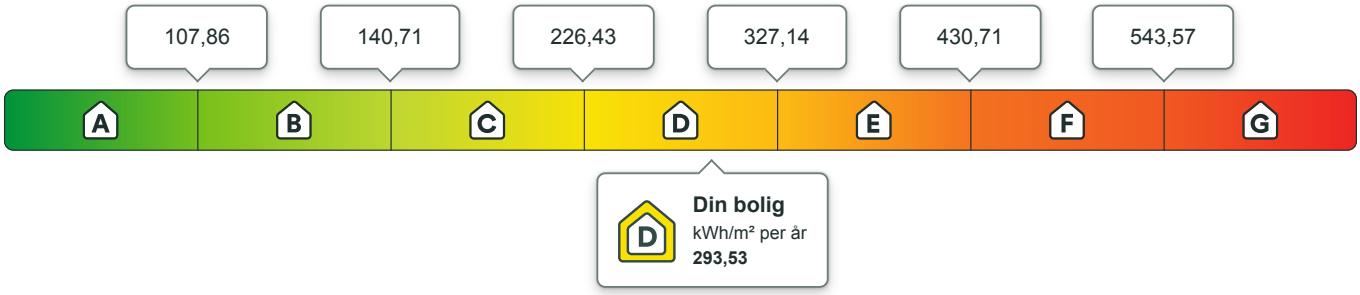
Svartedabbe 32, 4870 FEVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 922,40	**254,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Svartedabbe 32, 4870 FEVIK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Svartedabbe 32, 4870 FEVIK

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svartedabbe 32, 4870 Fevik
Gnr. 57, Bnr. 208, Grimstad kommune.

Oppdragsnummer:
307260183

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal
Saksbehandler: Mads Møller Helgesen
Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 415 10 789
E-post: mads.moller.helgesen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
