PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

KONVALLVEIEN 34 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Konvallveien 34B

4823 Nedenes

Gnr: **429** Bnr: **176**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *964834*
Opprettet: *29.09.2026*
Utskrift: *01.10.2026*

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.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør 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
3 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad U- etasjen
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

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

TG 1
28 stk

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

Yttervegg
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Vinduer
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.2 Takrenner og nedløp
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.5.1 Overflater – Vegger
- A.2.5.1 Overflater – Himling
- A.2.5.2 Overflater – Gulv

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad U- etasjen
- A.2.1.1 Overflater – Vegger
- A.2.1.1 Overflater – Himling
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken - 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
- A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

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

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Bod

Bod

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom 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

TG 2
18 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

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

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

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad 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

Kjøkken - 1. etasje

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold - Garasje

Garasje

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom U- etasjen

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

TG 3
1 stk

Våtrom (bad og vaskerom) - Vaskerom U- etasjen

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	**35 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**35 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Del av tomannsbolig med tilhørende garasjedel og bu beliggende på en sentral tomt. Her er over tid foretatt en god del vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Det som først står for tur videre utvendig er tekkingen side nord. Dreneringen må holdes under oppsikt.

Innvendig er det gulvet på vaskerommet.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

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

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Rekkverk burde vært med 1 meter høyde.

Avvik:
Rekkverket har en høyde som ikke er i samsvar med dagens krav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:
Det bør vurderes å øke rekkverkshøyden for å oppnå bedre personsikkerhet.

Yttertak

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

Konsekvens:
Kan føre til at snø og is raser fra taket, med risiko for personskader og skader på eiendom og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for ukontrollert nedfall av snø og is.

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper
Håndløpere mangler på vegger og barnesikring mellom trinnene er ikke montert.

Avvik:
Utførelse.

Konsekvens:
Medfører risiko for fallskader ved bruk.

Tiltak:
Montere håndløpere og barnesikring.

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:	Anika Maria Barcikowska Michal Protr Barcikowski	**Rekvirert dato:**	25.09.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Anika Maria Barcikowska Michal Protr Barcikowski	**Besiktigelsesdato:**	29.09.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Konvallveien 34B, 4823 Nedenes **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
429	176

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anika Maria Barcikowska
Michal Protr Barcikowski

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.	30.09.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1979

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	TBA
U- etasjen		58	21
1. etasje		60	46
	Sum:	**118**	**67**
	Sum BRA:	**118**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Yttergang, gang, bad, vaskerom, 2 soverom. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, soverom, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		20
	Sum BRA:	**20**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasje.

Bod

Arealskjema

Etasje		BRA-e	TBA
1. etasje		11	19
	Sum BRA:	**11**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bod. **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 synlig på vegg øst, må forvente montert på vegg syd. Terreng er med nivå over topplist. Dreneringen må holdes under oppsikt pga. fukt målt inn i bunnen av vegger syd og øst i U- etasjen.

Årsak:
Alder og utførelse på dreneringen.

Konsekvens
Vil på sikt eskalere.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen.

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

Konsekvens
Kan oppstå ekstra fuktbelastning mot mur.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i plast.

Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

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

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser og undertekking side nord 1. etasje.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende i fra 2018, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vegger er i følge eier påforet 5cm med isolasjon.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i plast med isolerglass i fra 2018, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

TG 1

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

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Litt mugg på enkelte undertaksbord, er pga. utlufting kunne vært bedre pga. isolasjon har ved takfoter kontakt med undertak.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan kondensere på undertak.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel i fra 2015 side syd og av eldre dato side nord som har en del elde. Undertak er med bord.

Årsak:
Alder, iht. NS-3600.

Konsekvens
Er moden for utskiftning side nord, må holdes under oppsikt.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming. Noe rust på luftehatt side syd.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner og nedløp i plastbelagt stål, blir ledet i rør.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.

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

TG 1

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

TG 1

A.2.5.1 Overflater – Himling
Himling er med plater.

TG 1

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 murvegger i vaskerom, litt fukt målt i gulvet ute ved nevnte vegger og i bunnen av veggene i mur.

Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens
Vil på sikt eskalere.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad U- etasjen

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert i 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Veggene er med plater.

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, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere. Burde vært oppkant i bunnen av veggene med fliser.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan oppstå fuktopptak i bunnen av plater.

TG 2

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Membran montert på hele gulvet. Høydeforskjell i fra sluk til tett dørstokk er under kravet til NS-3600.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

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 himlingen.

TG 1

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

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 til kar står på yttervegg.

TG 0

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom
Dokumentasjon fremlagt.

Våtrom (bad og vaskerom) Vaskerom U- etasjen

Pkt. A.2.1

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Veggene er med noe plater og noe mur.

TG 1

A.2.1.1 Overflater – Himling

Himling er med plater.

TG 2

A.2.1.2 Overflater – Gulv

Gulvet er i noe betong og med noe laminatparkett. Deler av gulvet side øst har litt fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Laminatparkett er ikke egnet for vannsøl.

TG 3

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

Gulvet har kun tettesjikt på del øst, trenger utbedringer for å kunne være med tett overflate.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Eventuelt vannsøl på gulvet kan renne bort til tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Etabler vanntett sjikt på gulvet, for eksempel belegg.

Estimert kostnad:

35 000,-

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

Ventil i yttervegg og liten luftespalte i bunnen av dør, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens

Liten luftutskiftning.

TG 1

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 2

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulvet ute ved yttervegg og i bunnen av nevnte vegger.

Hulltaking er bort valgt pga. vegger bak rør til kum er våtsone på badet.

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens

Vil på sikt eskalere.

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 iht. NS-3600.

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

Kjøkken 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 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 speil fronter i fra 2018.

Innvendige trapper

Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper
Trapp er av type sving.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak:

Manglende ventilasjon.

Konsekvens

Liten luftutskiftning.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.13.1 Vannledninger

Vannrør er i kobber. Stoppekran i vaskerommet.

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

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

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 0

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter er bakerst inne i vaskerommet.

TG 1

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

Varmepumpe i fra 2021, krever jevnlig service.

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	
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?	Ja	2022 dokumentasjon fremlagt.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ja	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ja	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?		2018 bad U- etasjen + sikringsskap.
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
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	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Nei	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Ja	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ja	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ja	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i vindfang på vegg.
Hovedsikring 32 ampere, 11 kurser.

Utvendig EL. fra stikkontakt på vegg vest i U- etasjen til bod er ikke godkjent.

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.

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 branntekniske 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 branntekniske 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)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
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	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold
Garasje

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 2

Garasje

Byggeår ca. 1979.

Grunnmur:
Mur er i Leca. Gulvet er med grus.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med dim. 2"x6".

Taktekking:
Taket er tekket med papp, har en del elde. Undertak består av bord.

Årsak:
Årsak er alder på tekkingen.

Konsekvens
Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Bod

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

TG 1

Bod

Byggeår ca. 2016.

Grunnmur:
Mur er fundamenter med søyler i tre, lar seg ikke inspisere. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av sperrer med dim. 2"x8".

Taktekking:
Taket er tekket med plater. Undertak består av duk.

Bygningen har vanlig elde og er i enkel utførelse.

Signatur

Signatur

Rykene - 01.10.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260180
Addresse	Konvallveien 34 B		
Postnr.	4823	Sted	NEDENES
Selgers navn	Michal Piotr Barcikowski		
Selgers navn	Anika Maria Barcikowska		

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

Navn på fullmektig:

Mads Møller

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Våtrom

Initialer selger:
M P
A M

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:

Varmekabler og membran

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tilkobling av toalett og dusj har jeg gjort selv. Spottene er også koblet til av meg selv. Etter at alt var koblet til, kontrollerte Agder Elektriker alle spottene og det elektriske anlegget. De fant ingen feil eller mangler.

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 ved kopi:

sluttkontroll av agder el og bekreftelse fra multiflis på membran

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

varmekabler og kontroll av alt som jeg har gjort selv

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

ny spoter og el uttak

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:

sluttkonteoll

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:

montering av vannmåler

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Blandebatteriene og toalettet ble byttet for åtte år siden av meg selv. Og siden har det ikke vært noen problemer med det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Grimstad rør har gjort jobben men jeg kan ikke fine kvittering

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var en sprekk i muren på vaskerommet, men den har jeg reparert.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Alle vinduene i huset er byttet, og alle terrassene er bygget av meg alene. Jeg har 20 års erfaring som snekker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

jeg selv

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

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:

sikringsskapet og lagt ny varmekabel på badet.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alle stikkontaktene er byttet, spottene i stuen og på badet er byttet, og det er satt inn nye lamper av meg, og Agder Elektriker har kontrollert alt.

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:

sluttkontrol

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

Av hvem?:

Hele installasjonen ble kontrollert av Agder Elektriker i 2018, etter mitt eget inngrep. I 2022 ble den kontrollert av Agder Elektro, og alle feil som ble funnet, ble utbedret av Agder Elektriker

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

montering av varmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

GK

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

Hvilke endringer er gjort?:

Ja, det er lagt nye gulv i alle rom, og veggene i hele huset er kledd med gipsplater.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er lagt nye terrassebord på terrassene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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

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 faglært, og av hvem:

montert el bil lader

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

kvittering for montering

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 endinger 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:

Jeg har byttet ut all kledning og alle vinduer på huset, etterisolert to av veggene med 5 cm ekstra isolasjon, og alt arbeidet er utført av meg med 20 års erfaring i faget.

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	30.09.2026
Signert av	*Michal Piotr Barcikowski*
Signert av	*Anika Maria Barcikowska*

Initialer selger:
M P
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Konvallveien 34B

Nabolaget Natvig - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	15 min 8 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Nedenes	13 min
Uno-X Nedenes EL	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedeneshallen Linje 101, N101	6 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	11 min 7.8 km
Kristiansand Kjevik	45 min

BARNEHAGER

Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 19 barn	12 min 1.1 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.2 km
Vippa Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nedenes	15 min
Rema 1000 Nedenes	15 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	9 min
Apotek 1 Nedenes	15 min
Arendal Vinmonopol	13 min

SPORT

Nedenes barne- og ungdomsskole	6 min
Grubenåsen aktivitetsområde	8 min
SKY Fitness Fevik	9 min
Friskis & Svettis Arendal	10 min

«Flott sted, fine folk :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

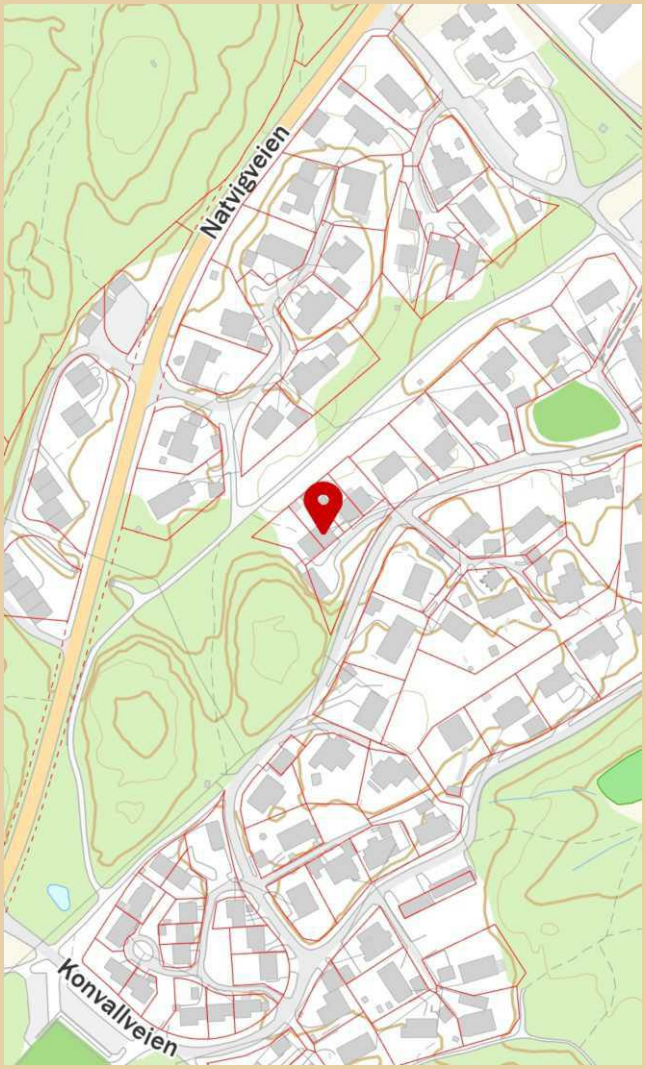
Gateparkering
Lett 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	429		Bnr.:	176	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Konvallveien 34B, 4823 Nedenes				Dato:	28.09.2026 UKN	
Beregnet areal:			302,5 m ^{2}						
Bygningstype:			Tomannsbolig, vertikaldelt						
Tatt i bruk:			1979						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Slamavskiller		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

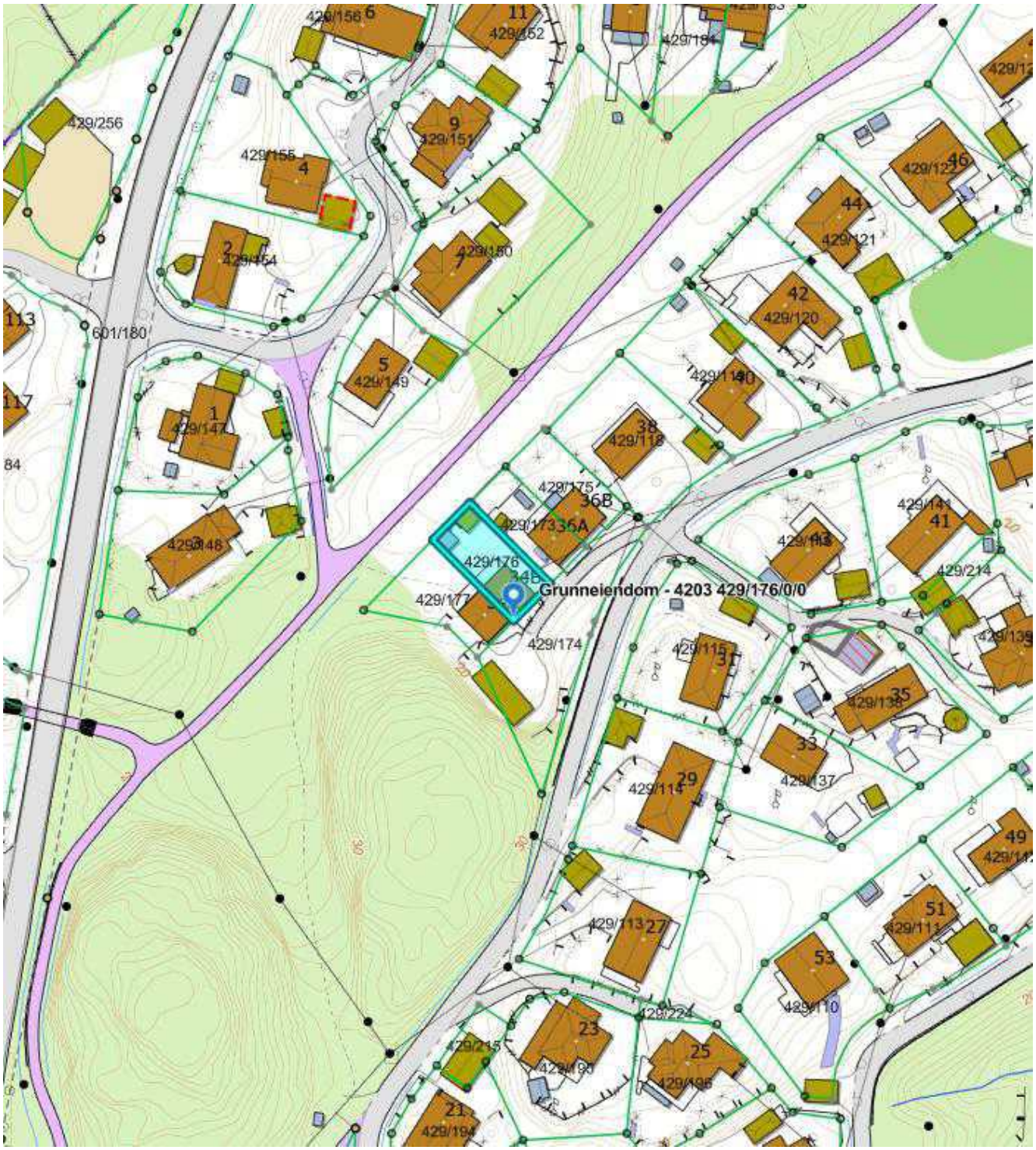
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	15 094,68
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	4 533,00

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

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

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

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



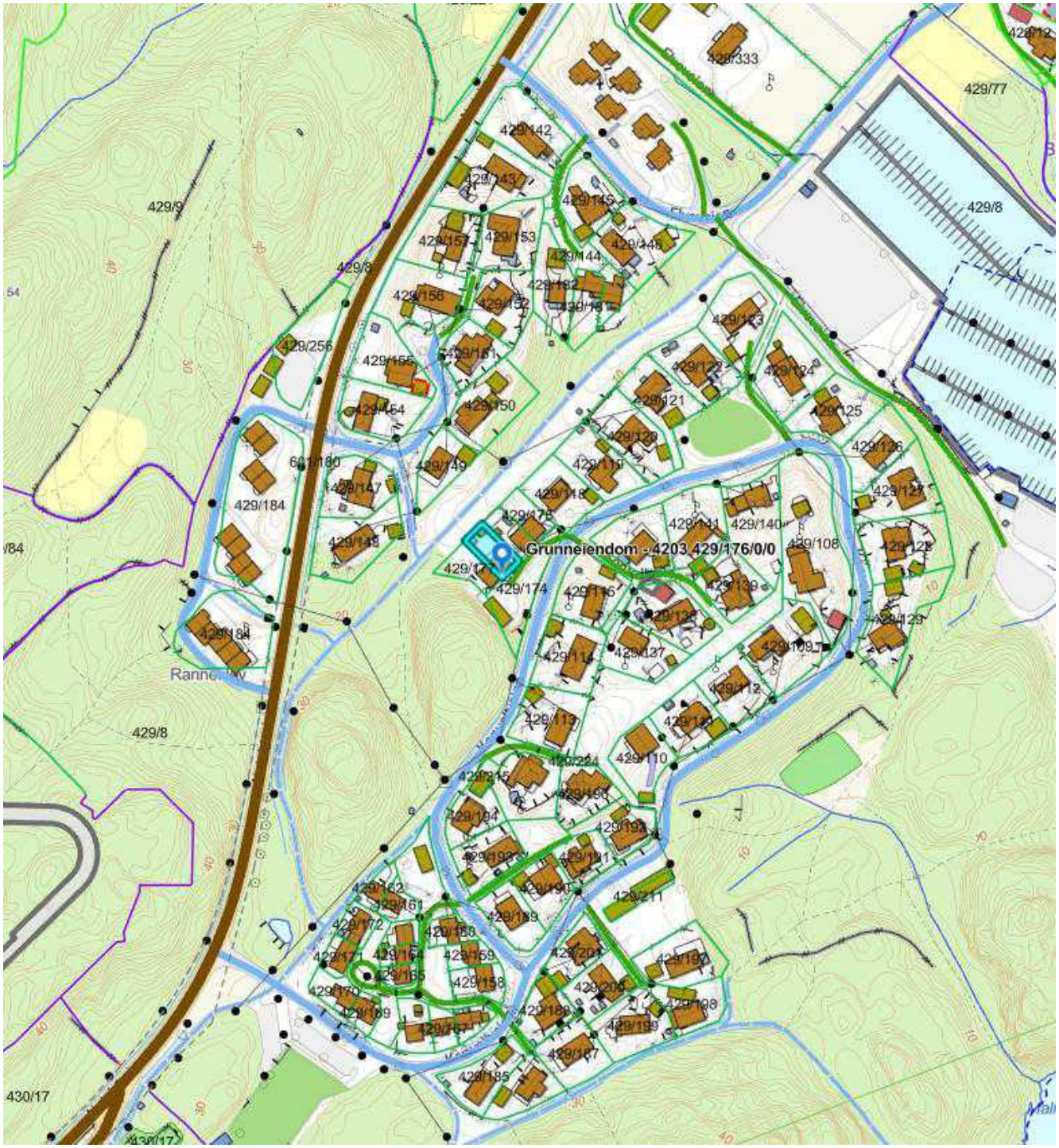
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	429	Bnr.:	176	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Konvallveien 34B, 4823 Nedenes					Dato:	29.09.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Grønnstruktur *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1605r3/ 1605r3e10	Natvig-Nedenes, felt C, rev. bebyggelsesplan *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	26.08.1974/ 25.08.1978

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

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

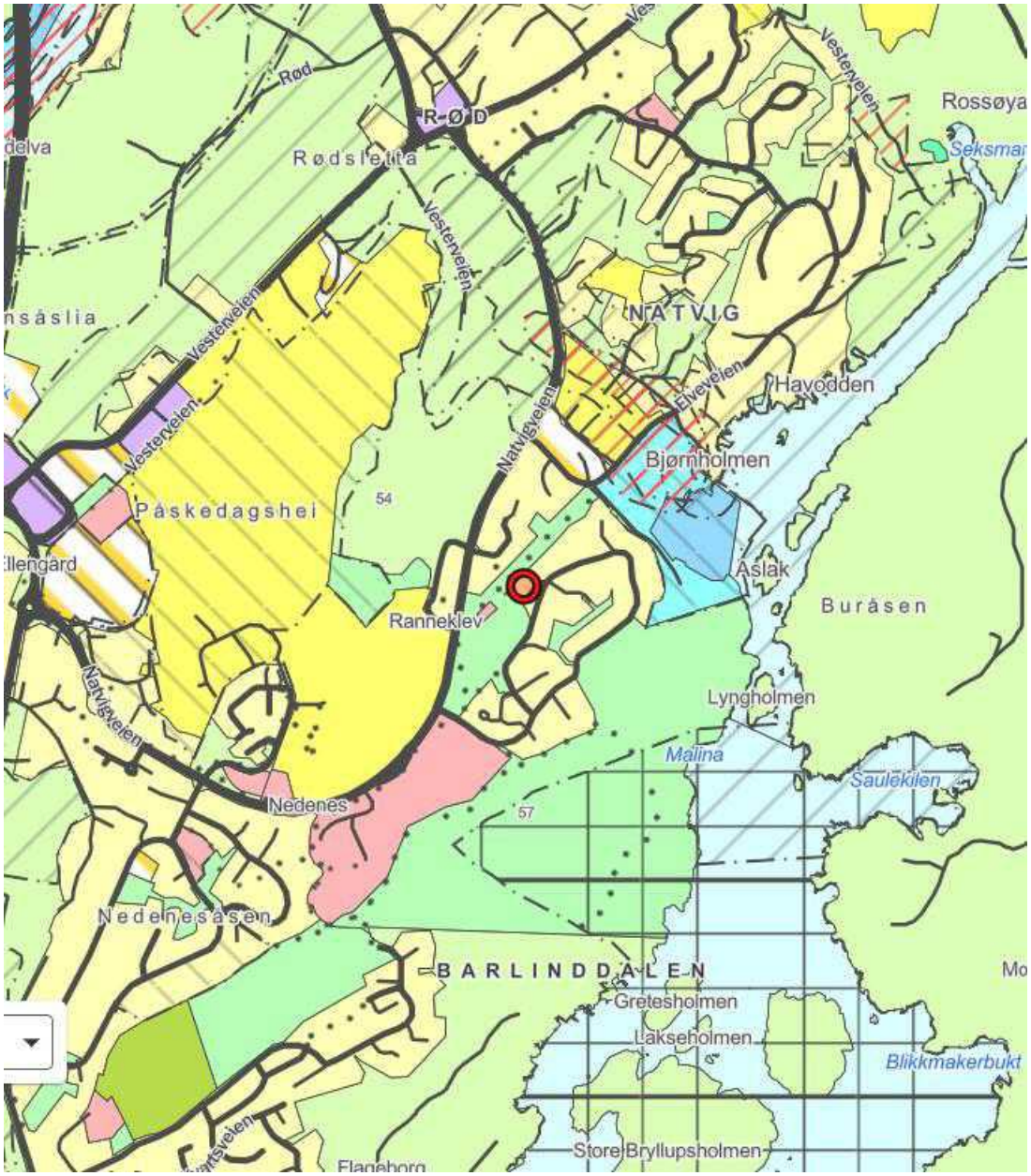


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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



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

Utsnitt av **KOMMUNEDELPLAN** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	**N**

Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
NATVIG – NEDENES, SAMLEVEI, FELT C
OG DEL AV FELT B
I ØYESTAD KOMMUNE

Plan datert 16.11.1973, rev. 19.11.1973.

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene benyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen med symboler og forklart med farge.

§ 2
Områder for konsentrert småhusbebyggelse.

a)
På tomtene skal innenfor byggegrensene oppføres det antall leiligheter som er angitt på planen i kjede- eller rekkehus. Husene kan bygges i inntil 2 etasjer, eventuelt i 1 etasje med underetasje der terrenget gjør dette naturlig. Husene skal ha saltak med takvinkel i intervallet 22-25 grader. Takmaterialet skal være ens innen de enkelte husgrupper.

b)
Garasjetomter er vist på planen. Garasjer skal utføres som fellesanlegg med 1 plass pr. leilighet. I tillegg skal det på tomt eller i tilknytning til garasjeanlegg etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 2 leiligheter.

c)
De enkelte husgrupper skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

d)
Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende tomt eller tomtegruppe, med situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne, som viser avkjørsler, adkomstforhold, husplassering med angivelse av grunnmur- og gulvhøyder, terrengbehandling med angivelse av planeringshøyder, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann og postkasser m.v.

§ 3
Området for frittliggende småhus

a)
Bebyggelsen skal som hovedregel være i 1 etasje og plasseres innenfor byggegrensene med møneretning som angitt på planen. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Topp grunnmur skal ikke ligge høyere enn 40 cm over ferdig planert terreng på det høyeste sted terrenget skjærer grunnmuren. Rafthøyden skal ikke overstige 385 cm for 1-etasjes hus eller 650 cm for 1-etasjes hus med underetasje, målt langs vegg fra ferdig planert terreng på det laveste sted dette skjærer grunnmuren. Mønehøyden skal ikke overstige

575 cm for 1-etasjes hus eller 800 cm for 1-etasjes hus med underetasje, målt loddrett fra mønet til ferdig planert terreng. Den del av underetasje som har gulv over omgivende terreng, skal ha yttervegg av tilsvarende utførelse og med tilsvarende utvendig kledning som ytterveggen i hovedetasjen..
Husene skal ha saltak og takvinkelen skal ligge i intervallet 22-25 grader.
Taktekningsmaterialet skal være ens.

b)
For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjeplass kan etter bygningsrådets skjønn anses sikret i fellesanlegg der planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.
Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasje. Slik garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge og skal anmeldes sammen med dette.
Frittliggende garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

c)
Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag som bygningsrådet kan godkjenne. Situasjonsplanen skal vise hus- og garasjeplassering med angivelse av grunnmur- og gulvhøyder, høyder på ferdig planert terreng samt adkomstforhold og parkeringsplass.

§ 4
Område for skoleanlegg

a)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Anleggenes antall, art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at anleggene innen området får en enhetlig og harmonisk utførelse i forhold til hverandre.

b)
Det skal i områdets nordøstre del, i tilknytning til vei C 1, sikres nødvendig plass for bilparkering til å tilfredsstille parkeringsbehovet for samtlige anlegg innen området.

c)
Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne. Situasjonsplanen skal vise husplassering, gulv- og planeringshøyder, terrengbehandling og beplantning, leke- og treningsarealer, trafikk- og parkeringsarealer, samt forhold til eksisterende eller fremtidige andre anlegg innen området.

§ 5
Område for forretningsbebyggelse.

a)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer innenfor de byggegrenser som er vist på planen.
Bygningsrådet kan tillate at det innredes beboelsesleilighet i 2. etasje, for øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

b)
Det skal i området avsettes plass for korttidsparkering av ca. 140 biler. I tillegg skal hver bedrift på egen grunn ha plass for langtidsparkering av bedriftens egne og ansattes kjøretøyer, likesom der skal være plass for av- og pålessing i den utstrekning som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

c)
Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

d)
Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet detaljert situasjonsplan på kartgrunnlag bygningsrådet kan godkjenne, for området i sin helhet eller deler av det. Situasjonsplanen skal vise husplassering, gulv- og planeringshøyder, terrengbehandling og beplantning samt godtgjøre at kravene til parkeringsplasser etter pkt b) er oppfylt. I forbindelse med slik situasjonsplan for hele området kan gangveitraceen gjennom det justeres, dersom dette etter bygningsrådets skjønn kan gi en mer fordelaktig utnyttelse.

§ 6
Områder for anlegg til behandling av avløpsvann

På disse områder skal bygningsrådet se til at eventuelle innretninger og/eller bebyggelse på markplan gis en mest mulig diskret og tiltalende utforming. Sår i terrenget og fyllinger skal dekkes med egnet løsmasse og tilsås. Kummer og lignende skal tildekkes på en slik måte at lokket kommer i plan med omgivende terreng.

§ 7
Friområdene

Friområdene skal holdes fri for bebyggelse og andre innretninger enn sandkasse og lekeapparater på de angitt lekeplasser, dog kan bygningsrådet tillate oppført mindre leskur eller lignende dersom det etter rådets skjønn ikke er til sjenanse for omboende eller til hinder for arealenes bruk som friområde.

§ 8
Fellesbestemmelser

a)
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningsrådet kan kreve endring av farge på hus dersom den etter rådets skjønn er skjemmende, enten i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

b)
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Der det etter bygningsrådets skjønn vil være en fordel for strøket, kan det påby at ev. gjerde skal erstattes av levende hegn, hekk eller lignende.

c)
Bestående vegetasjon og markflate skal vernes i størst mulig grad.

d)
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlig ferdsel.

e)
Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 9
I tillegg til disse reguleringsbestemmelser kommer bygningsloven med tilhørende forskrifter og de alminnelige bygningsvedtekter for Øyestad kommune til anvendelse. Innenfor rammen av disse lover, forskrifter og vedtekter kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra regulerinsbestemmelsene.

§ 10
Etter reguleringsbestemmelsene ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

ØYESTAD KOMMUNE

DAGBOKFØRT
14 MAR 79 02153
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

SKJØTE

Øyestad kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til

Laila Carlsen

født 28.10.1949 person nr [redacted]

tomt Konvallveien 34 B gnr. 29 bnr 176
+ 1/4 av fellesareal " 29 " 174
i Øyestad, som ifølge kartforretning av _____

har et samlet areal av _____ m², på følgende betingelser:

1. Kjøpesummen kr. 1.608,75, som omfatter andel av veigrunn samt friareal, er betalt kontant.

2. Byggearbeidet må være påbegynt innen ett år, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Formannskapet kan i særlige tilfeller forlenge denne frist.
Ønsker kjøperen å overdra eiendomsretten før tomten er bebygd, skal dette skje til selgeren (kommunen) mot tilbakebetaling av kjøpesum og refusjonsbeløp.

3. Oppmåling, tinglysing, dokumentavgift og hjemmelsbrev betales av kjøperen.

4. Spesielle bestemmelser.

a. Deling av grunnen må ikke finne sted uten selgerens (kommunens) samtykke.

b. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler kjøperen. Mellom de solgte tomter påhviler gjerdeholdet de tilstøtende kjøpere med 1/2-del hver. Mot friareal, lekeplasser og fellesareal har kjøperen gjerdeplikt.

c. Kjøperen er forpliktet til å holde såvel bygninger som grunn og innhegning i ordentlig stand.

d. Angående bebyggelse, byggerestriksjoner o.l., vises til reguleringsplan og reguleringsvedtekter.

e. Erhvervsmessig virksomhet innen byggefeltet tillates ikke uten selgerens (kommunens) samtykke.

f. Kjøperen må finne seg i at det kan bli lagt vann, kloakk, drens- og telefonledninger etc. over tomten uten godtgjørelse. Mindre skader og ulemper i denne anledning må tåles uten erstatning.

g. Kjøperen er kjent med og aksepterer solidarisk vedlikeholdsplikt når det gjelder ledningsnettet, under og fra boligen fram til det interne hovedkloakk- og vann-ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også adkomstveien.

h. Kjøperen er siden forpliktet til å tegne medlemsskap i områdets Velforening.

Øyestad, den 6/3-1979.

På Øyestad kommunes vegne:

Øyestad Kommune
Ordføreren

Som kjøper:

Laila Carlsen

Herved bekreftes at kjøperen har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og er over 20 år.
Vi er begge myndige og bor i Norge.

1.

2.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 429
Bruksnummer: 176

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.09.2026 kl. 12:09
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KONVALLVEIEN 34 B
Etableringsdato:	10.06.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 429 / 176	302,5 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 4) i realsameie: 429 / 174	830,2 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160887	BARCIKOWSKA ANIKA MARIA		KONVALLVEIEN 34B 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		021184	BARCIKOWSKI MICHAL PIOTR		KONVALLVEIEN 34B 4823 NEDENES	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		160887	BARCIKOWSKA ANIKA MARIA		KONVALLVEIEN 34B 4823 NEDENES	
Eier registrert hos Skatteetaten		021184	BARCIKOWSKI MICHAL PIOTR		KONVALLVEIEN 34B 4823 NEDENES	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6475112	483262		302,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 429/176 0906 - 429/176		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 429/176 0920 - 29/176		
	Var 920 - 29/176/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.06.1980				
Kart- og delingsforretning	P33/53				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 29/8	-302
Mottaker	0920 - 29/176	302

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Konvallveien	45100	34B				Nei
					Grunnkrets	4101 Natvig	
					Stemmekrets:	8 Nedenes	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070601 Øyestad	
			6475105	483265	Postnr.område:	4823 NEDENES	
					Tettsted:	3511 Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 146 225
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6475105 Øst: 483266
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	122	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.12.1978	
Bruksareal totalt:	122	Avløp:		Tatt i bruk:	15.06.1979	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	64	0	64	0	0	0
U01	0	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
45100 Konvallveien 34 B	H0101	Bolig	122	0		0	0	429/176

Bygningsnr: 300 772 913
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6475122 Øst: 483256
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

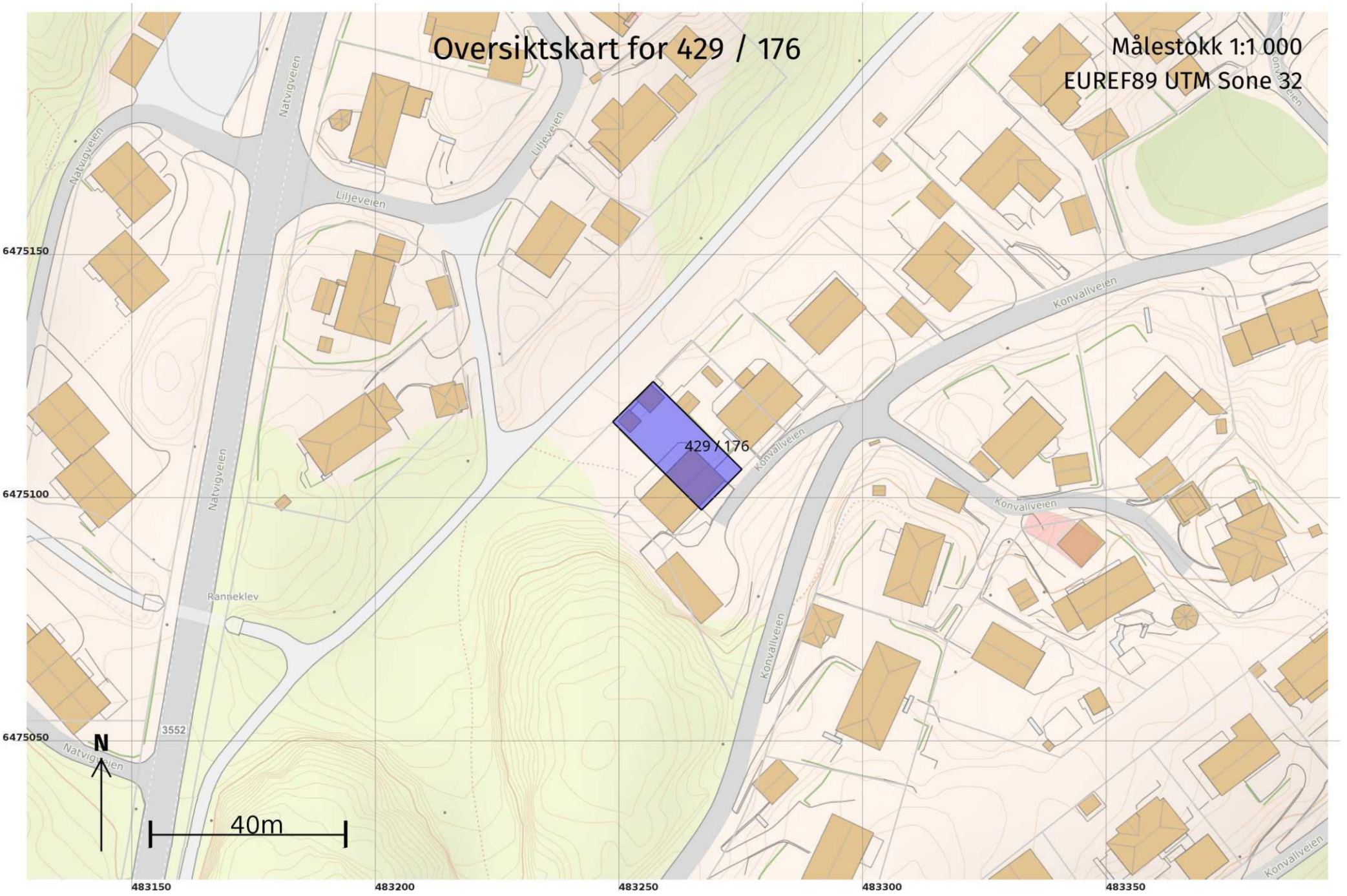
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

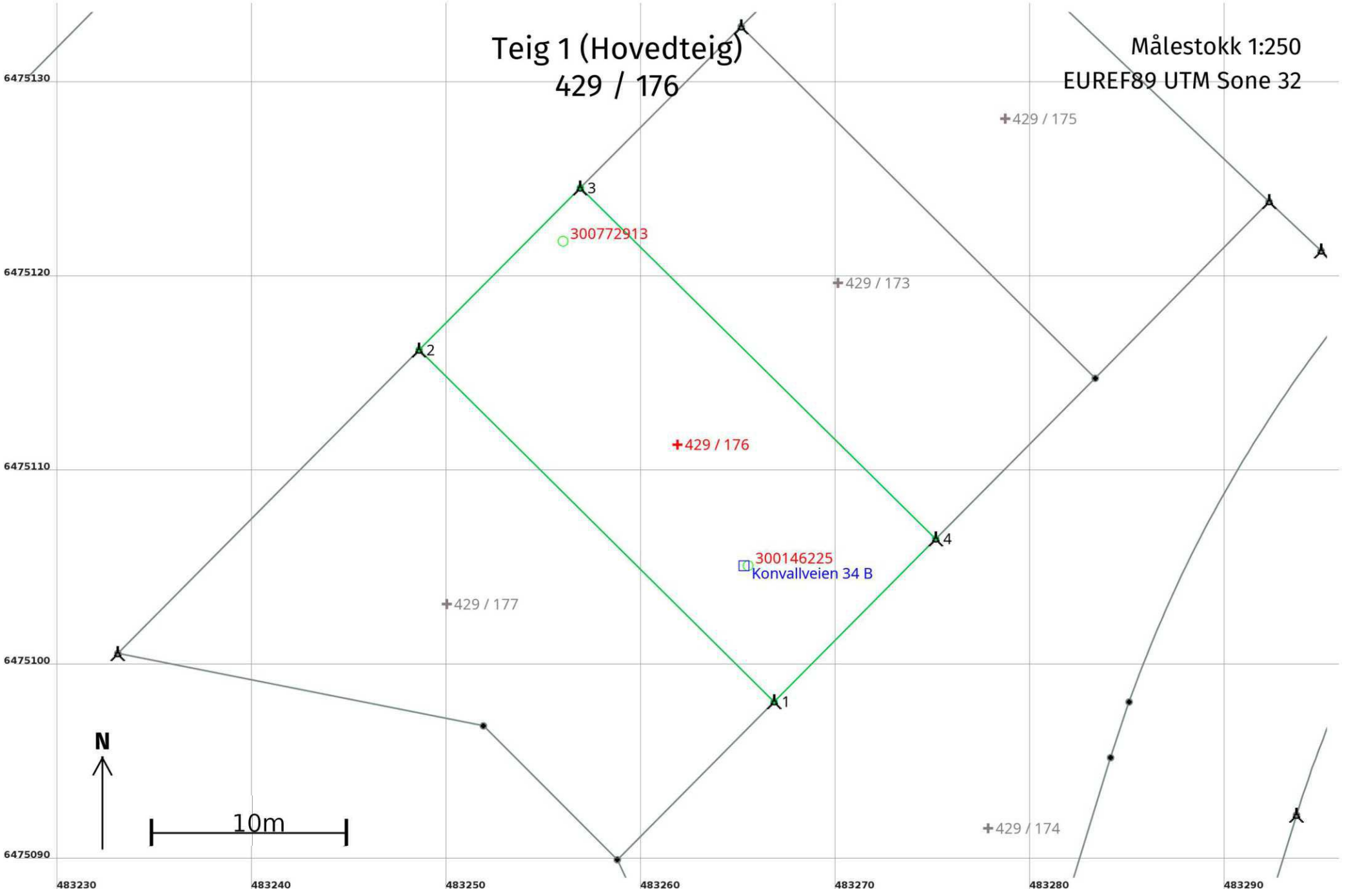
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	429/176


Oversiktskart for 429 / 176
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
429 / 176
Natvigveien
Liljeveien
Konvallveien
Ranneklev
3552
N
40m
6475150
6475100
6475050
483150
483200
483250
483300
483350


Teig 1 (Hovedteig)
429 / 176
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+429 / 175
+429 / 173
+429 / 176
+429 / 177
+429 / 174
300772913
300146225
Konvallveien 34 B
1
2
3
4
N
10m
6475130
6475120
6475110
6475100
6475090
483230
483240
483250
483260
483270
483280
483290

Areal og koordinater

Areal: 302,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6475112 **Øst:** 483262

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6475098,29	483266,84		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			25,70				
2	6475116,40	483248,61		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			11,75				
3	6475124,74	483256,89		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			25,68				
4	6475106,67	483275,14		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			11,79				

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Konvallveien, Natvig			29 173	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus-Bygg 1 B	2.5.78	30.6.78	224/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S		Strømsbusletta, 4800 Arendal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S v/Stokkebokjær		= " =		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Normann Bruce				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

G 0 7 L N / 26883707 Geomatikk
429/173, 429/175, 429/176, 429/177

Sted og dato	Stempel	
Bjorbekk, 9.7.1979	A. E. Tengs kom. ing.	P. Furuheim ing.
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Konvallveien, Natvig			29 176	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus - Bygg 2 A	2.5.78	30.6.78	224/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S		Strømsbusletta, 4800 Arendal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Normann Bruce		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel	
Bjorbekk, 9.7.1979	A. E. Tengs komm. ing.	P. Furuheim ing.
		Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Konvallveien, Natvig			29 177	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus-Bygg 2 B	2.5.78	30.6.78	224/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S		Strømsbusletta, 4800 Arendal		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Agder Bygg A/S		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Normann Bruce				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk, 9.7.79		A. F. Tengs kom. ing.	P. Furuheim ing.
			Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Trykt på selvkopierende papir

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Konvallveien, Natvig			29/175	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus - Bygg 1 A	2.5-78	30.6-78	224/78

Byggherre	Adresse	Tlf.
Agder Bygg A/S,	Strømsbusletta, 4800 Arendal.	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Agder Bygg A/S v/Stokkebokjær,	"	"
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Normann Bruce,	"	"

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

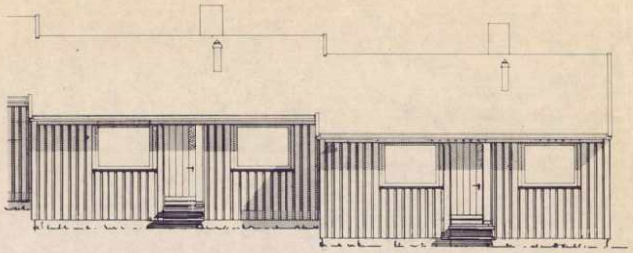
Sted og dato	Stempel	
Bjorbekk, 13.6-1979.	A. E. Tengs, komm. ing.	Per Furuheim. ing.
		Underskrift

Sendes til

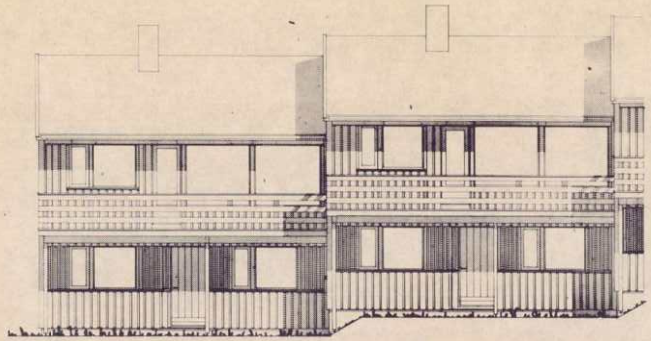
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ SL

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

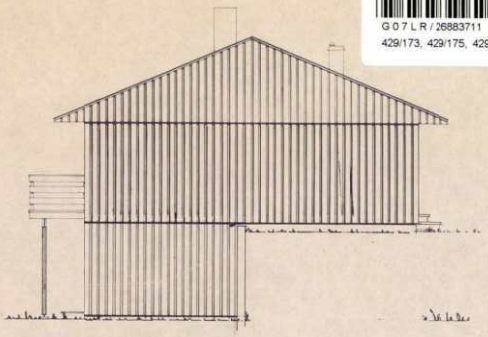
G07LR/26883711 Geomatikk
429/173, 429/175, 429/176, 429/177



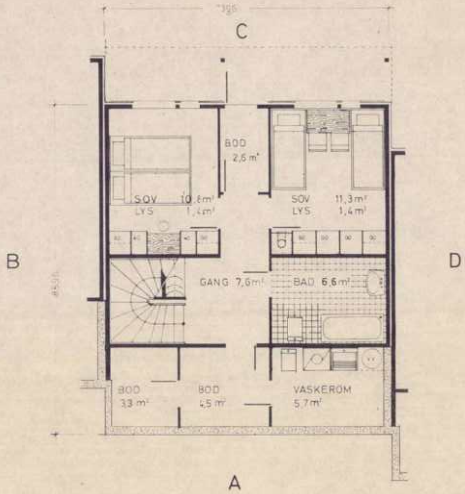
A



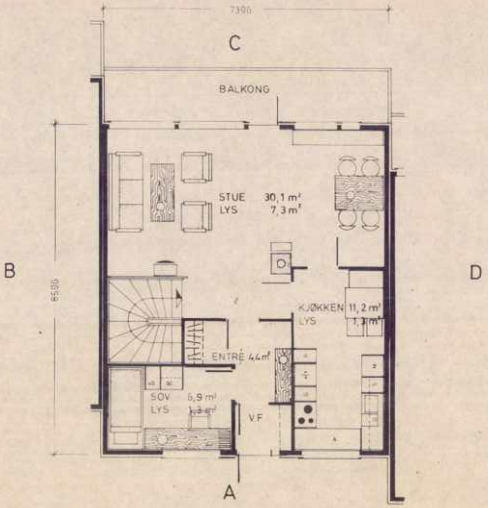
C



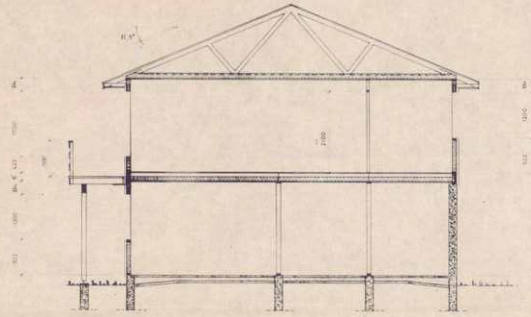
B - D



A



A



NB! Det forutsettes at golv støpes direkte på grunn.

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKER

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
30/6 1978. Sak nr. 224/78

Rev. 10.7.75 K.B.L.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirket i

Bruttoareal 1. etg. : 63,7 m² Bruttoareal 2. etg. : 63,7 m²
Leieareal 1. etg. : 40,0 m² Leieareal 2. etg. : 55,9 m²

HUSBANKENS REG. NR.

Undertegnede takstmann bevitner at huset er utført i overensstemmelse med de godkjendte tegninger

Sted ..... Navn .....
Dato ..... Navn .....

Byggherre .....
Gnr. ..... Bnr. .....
Byggested .....
Kommune .....

PLANER. SNITT. FASADER

VANG A-4 M/BALKONG

A/S SYSTEMHUS BODØ TELEFON 081-27650

TEGN	DATO 16.2.74
MÅL	1:100

009

enova

Energiattest



Adresse **Konvallveien 34B, 4823 NEDENES**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300146225**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **176**
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 **1979**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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 **208,60**

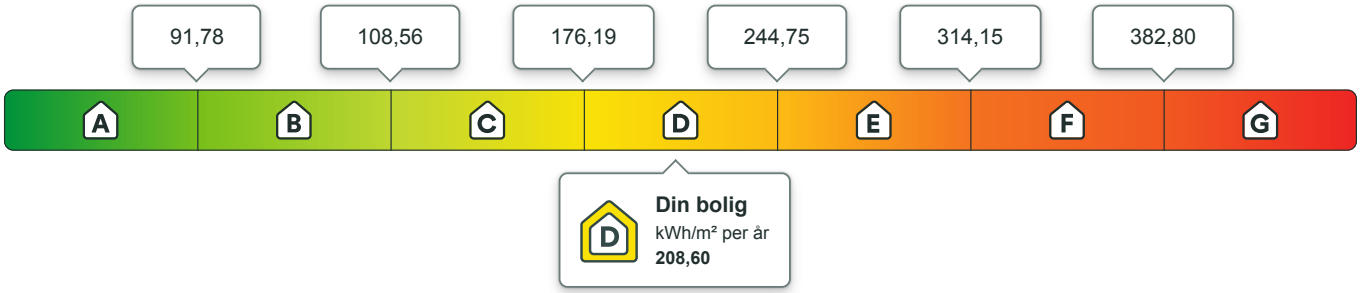
Konvallveien 34B, 4823 NEDENES

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
25 259,75	**200,00**

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

Konvallveien 34B, 4823 NEDENES

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

Konvallveien 34B, 4823 NEDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: 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 21: 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.

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:
Konvallveien 34 B, 4823 Nedenes
Gnr. 429, Bnr. 176, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260180

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.
