



PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

HISØYSVINGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport



Enebolig



Hisøysvingen 21 , 4817 HIS



ARENDAL kommune



gnr. 305, bnr. 734

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 22444-1014

Referansenummer: MW1133

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med hybel i kjeller beliggende i etablert boligområde på His i Arendal kommune. Bolig er oppført i tre og mur i 1982, tilbygget i 1 etasje i 2011. Boligen består av 2 etasjer, kjeller og 1 etasje pluss kaldtloft under saltak konstruksjon med hybel i del av 1 etasje. Boligen fremstår for det meste med bra vedlikehold og normal aldersslitasje. På eiendom er det oppført en dobbel garasje i 1989. I 2009 ble det byggemeldt og innredet hybel i 1 etasje over garasje.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er utført endel egeninnsats på bolig. Arbeider utført ved egeninnsats er normalt å forvente ikke alltid er i henhold til gjeldende forskrifter og krav, eller av god håndverksmessig kvalitet. Det kan føre til skader som eksempelvis fukt i bakenforliggende konstruksjon på våtrom. Ifølge kontaktperson er det tatt mye bilder og annen relevant dokumentasjon av arbeider som er utført, det anbefales å innhente denne dokumentasjonen i forkant av kjøp.
- Vaskerom i kjeller står for renovering.
- Det anbefales å etablere gjerder som mangler på balkong i tre og platting i mur ved inngang av sikkerhetsmessige årsaker. Gjerde i tre på toppen av forstøtningsmur bør og påregnes å skifte ut med et høyere gjerde etter dagens forskrifter.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Stor bod i kjeller tilhører hoveddel og er ikke delt opp i 2 rom. Det er heller ikke dør fra bad/vask i hybel eller bod innenfor som på tegninger. Soverom i 1 etasje i del av stue er som stiplet inn på tegninger innredet som kontor.

Garasje

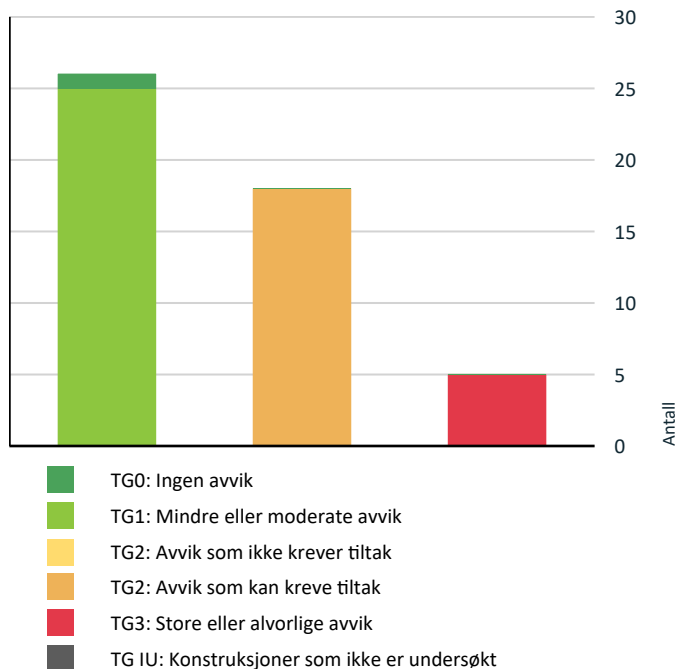
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger:

- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

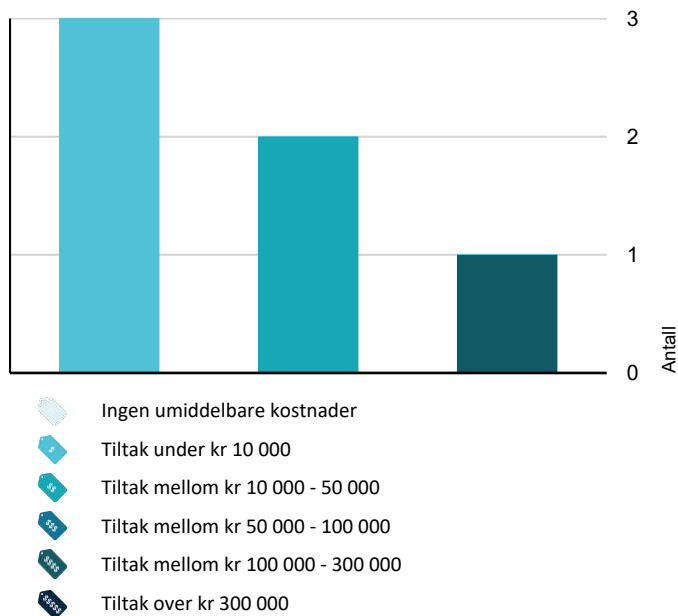
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Det er begrenset med kjente opplysninger om vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Godkjent i 2009. Innredet og montert kjøkkeninnredning i 2012.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Lektet opp over undertak av finerplater med takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløp, gradrenner i belagt metall. Snøfanger på tak i metall. Heldekkende pipebeslag.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting bak overbord ved tilfeldig stikkprøve.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fasader som har behov for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes normalt vedlikehold som vask og maling av fasader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Normal aldersslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i tre med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på del av balkong i tre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det bør påregnes å montere rekkverk i henhold til dagens forskrifter, og av sikkerhetsmessige årsaker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i galvanisert stål til adkomst kjøkken i 1 etasje.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte overflater i rom som ikke er ferdigstilt i forbindelse med montering av buer i døråpninger. Ellers for det meste normal aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 3 Overflater

I kott under trapp er det mugg, og fuktmerker på sponplater mot yttervegg.

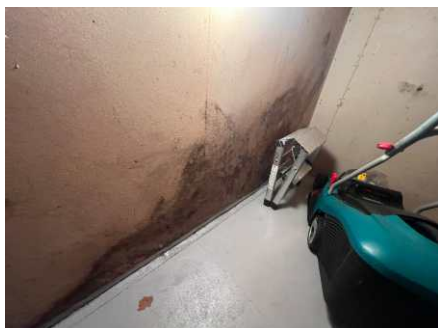
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
 - Sponplater på vegg skiftes ut.
 - Det er å anbefale nærmere undersøkelser på om fuktskade skyldes inntrenging av fukt utenfra via veggkonstruksjon eller lagring av fuktige objekter i kott.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom kjeller og 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger ifølge Norges Geologiske Undersøkelser sitt aktsomhetskart i et område med moderate forekomster.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekker i puss rundt røykrør fra vedovn til pipe i stue i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det er å anbefale en nærmere kontroll, tette og pusse pipe rundt røykrør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er målt fukt i utforet vegg i bod i kjeller opp mot skadegrense.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er åpning for tilkomst helt ned mot belegningstein/terreng som gir risiko for inntrenging av overflatevann i krypkjeller. Det er målt fukt i trevirke opp mot skadegrense i trevirke innenfor adkomstluke.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Det bør etableres tiltak som reduserer risiko for at overflatevann kan renne inn i krypkjeller og føre til økt fuktpåkjenning, som eksempelvis en vanntett oppkant.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt trapp og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk nede i hall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsbelegg med oppkant. Det er elektriske varmekabler i murgulv. Det er plastsluk. Det er malt strie på vegg. Det er malt tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er vannklosett. Det er dusjkabinett. Det er avtrekk via elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft i toppen av dørkarm.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran i alle våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

- Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er fall på gulv til sluk, men lite lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det ser ut til at det mangler skruer i slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft i toppen av dørkarm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone grenser mot Brann-spiller. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjening i rom. Det er ikke funnet indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom har murt gulv som er malt. Sluk i gulv under utslagsvask med fall til sluk. Det er sponplater på vegg. Det er trepanel i tak. Det er utslagskum i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er fuktmerker nede på vegg. Det er ikke membran på vegg. Murgulv er malt. Røropplegg fra byggeår er mer en halvgått på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke membran og det er synlige fuktmerker nede på vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Våtrom står for renovering.



1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Bilder. Bad errenovert i 2011. Det er beleg med oppkant på gulv. Det er elektriske varmekabler i murgulv. Det er baderomsplater på vegg. Det er himlingsplater. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vannklosett. Det er

Tilstandsrapport

dusjkabinett. Det er avtrekk via elektrisk avtrekksvifte og tilluft via spalte i toppen av dørkarm.

Årstill: 2010

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstill: 2011

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer. Det er ikke montert bunnprofil på baderomsplater i henhold til produsentens anvisninger. Mønster flukter ikke over dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktninntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstill: 2011

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstill: 2011

Kilde: Kontaktperson



1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstill: 2011

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte for tilluft i toppen av dørkarm.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom på grunn av bruk av dusjkabinett. Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking. Det er ikke funnet unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3, eller målt fukt i trevirke i trappegang.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > STUE/KJØKKEN HYBEL

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjølfryseskap, integrert platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Kontaktperson

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har laminatgulv. Det er malte vegger. Det er trepanel i tak. Det er oppvarming ved elektrisk panelovn. Det er vannklosett. Det er servant. det er avtrekk via elektrisk avtrekksvifte. Det er luftespalte øverst i dørkarm for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Besiktiget i vaskerom. Det er stoppekran med vannmåler i vaskerom. Ikke funksjonprøvet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank hybel

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luftvarmepumpe av ulik alder. De er ikke funksjonsprøvet på besiktigelse.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap i alle enheter med egne strømmålere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Avvik etter tilsyn

1. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel 5 13.

Kommentar:

Gjelder mangelfull dokumentasjon for solcelleanlegg utstedt av registrert elektroforetak, Rapport fra sluttkontroll kunne ikke fremvises.

2. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel 5 13.

Kommentar:

Gjelder dokumentasjon for solcelleanlegg.

Det forelå delvis dokumentasjon utstedt av registrert elektroforetak for arbeidet (punkt 1).

Det kunne ikke fremvises dokumentasjon for arbeidet med solpaneler og sammenkobling av disse.

Det kunne ikke fremvises dokumentasjon i samsvar med NEK EN 62446-1 .

- 3, Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel 5 13.

Kommentar:

Gjelder mangelfull dokumentasjon for installasjon av transformator i garasje.

- Samsvarserklæring utstedt av registrert elektroforetak mangler henvisning til hvilke forskrifter/standarder det erklærer samsvar med.

- Rapport fra sluttkontroll kunne ikke fremvises.

4. Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel 5 13.

Kommentar:

Gjelder mangelfull dokumentasjon for installasjon av transformator og ladepunkt i garasje.

Det forelå delvis dokumentasjon utstedt av registrert elektroforetak for tilkobling av transformator for ladepunkt (punkt 3).

Det kunne ikke fremvises dokumentasjon utstedt av registrert elektroforetak for arbeid utover tilkobling av transformator.

UWendig

5. Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel 5 28.

Kommentar:

Gjelder inverter for solcelleanlegg. Elektriske tilkoblinger var ikke tilpasset de ytre påvirkninger den kan ventes å bli utsatt

Tilstandsrapport

for. Det manglet mekanisk beskyttelse.

Eltilsyn har avdekket avvik som mangler dokumentasjon. Vedtak er datert 13.02.2025. Forhold skal være rettet i etterkant av befaring.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er montert solcellepanel på tak ved egeninnsats som skal kontrolleres av godkjent elektrikerfirma i følge kontaktperson dagen etter besiktigelsesdato. Hybel over garasje er innredet i 2009.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Estimat er for kontroll, utbedring av avvik kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannmeldere i tak i begge etasjer inkludert i hybeldel. Branntepper. 6 kg brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja De er fra byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset utvendig.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betong. Rekkverk i i malt tre øverst. Forstøtningsmur ved trapp inngangsparti kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Gjelder på siden av trapp til inngang kjeller. Rekkverk på toppen av forstøtningsmur er skjevt, maling flasser, har stedvis råte og det er lavt. Det er deler av forstøtningsmur som er skadet øverst. Mur er ellers lite tilgjengelig for inspeksjon på grunn av vekster.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Utbedring og etablering av rekkverk i henhold til dagens krav anbefales av sikkerhetsmessige årsaker.

- Det anbefales nærmere undersøkelser av forstøtningsmur. For at det kan la seg gjør må vekster fjernes. Tiltak anbefales i henhold til resultat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er opparbeidet med veranda i tre,, beleggingstein og murte plattinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk. Hybel innredet i 2 etasje.

Vedlikehold

Det finnes ingen kjente opplysninger om vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende dobbel garasje opprinnelig oppført i 2 etasjer med salet takkonstruksjon i 1989. Senere omsøkt i 2009 og innredet hybel i 1 etasje over garasjedør i underetasjen. I 1 etasje er det en uisolert bod, gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Veggkonstruksjon i underetasje er av murte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Veggkonstruksjon i 1 etasje er i tre med stående malt trekledning. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt inngangsdør. Takkonstruksjon i tre med W-takstoler, tekking av betongtakstein lektet opp over undertak av finerplater. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i plast. Det er snøfanger på en side av tak.

Hybel i 1 etasje er innredet med laminat på gulv, malt tapet på vegg og himlingsplater. Kjøkkeninnredning er slett, laminat benkeplate. Det er stekeovn og platetopp. Avtrekk via kjøkkenvifte. Bad/vaskerom har vinylbelegg med oppkant. På vegg er det malt strie. Det er himlingsplater i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er dusjkabinett. Det er eget sikringskap med automatsikringer og strømmåler til leilighet. Det er luft til luftvarmepumpe av nyere alder.

Garasje i underetasjen har åpent ledningsnett for strøm.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Laminatgulv har glidd fra i skjøter på kortside flere steder i stue/kjøkken.
- Tekking og undertak er mer en halvgått på forventet brukstid.
- Fasader fremstår med behov for normalt vedlikehold som vask og maling.
- Det er noe svikt i etasjskiller når en går på gulv.
- Det er fuktmerker på gulv i uisolert bod.
- Dør til garasje er ikke ferdig belistet utvendig.
- Det mangler en plate på nedboksing, og H-bleke i tak bør brannsikres.
- Garasje er lite tilgjengelig for inspeksjon på grunn av løssøre med tanke på fukt. Det bør derfor foretas en nærmere kontroll når løssøre er fjernet.
- Luft til luft varmepumpe er ikke funksjonstestet. Ukjent alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2009	Ombygging	Innredet hybel i 1 etasje over garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

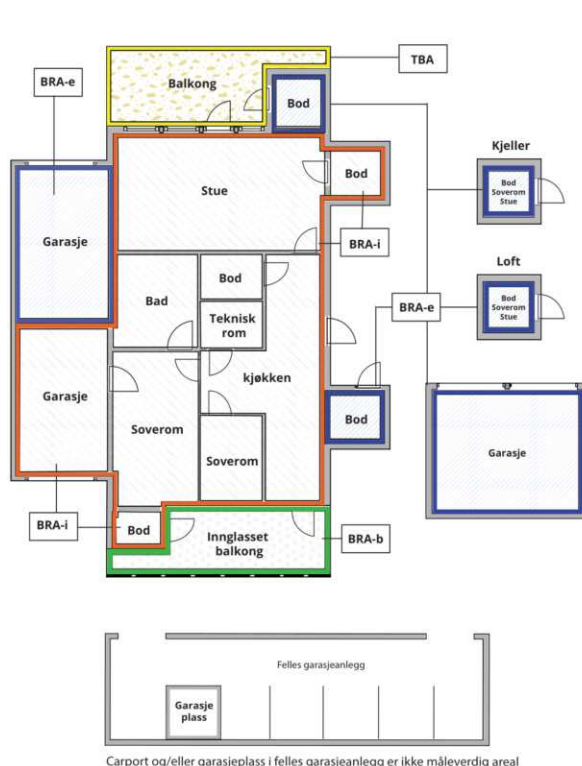
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	85			85	
1 etasje	108			108	33
SUM	193				33
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, gang hybel, bad/vaskerom hybel, bod hybel, vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod 2, bod 3		
1 etasje	Gang med trapp, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom/kontor		

Kommentar

TBA åpent areal er veranda i tre med adkomst fra stue og hageanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Stor bod i kjeller tilhører hoveddel og er ikke delt opp i 2 rom. Det er heller ikke dør fra bad/vask i hybel eller bod innenfor som på tegninger. Soverom i 1 etasje i del av stue er som stiplet inn på tegninger innredet som kontor.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		45		45	
1 etasje	52			52	
SUM	52	45			
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje	
1 etasje	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod, uisolert		

Kommentar

Aale oppholdsrom i hybel inkludert uisolert bod er vurdert som internt areal i garasje. Garasje i underetasje er vurdert som eksternt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Branncelleinndeling.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på prosjektert branncelleinndeling.
- H-bjelke i garasje under etasjeskille er ikke brannisolert.
- Det mangler plate på nedboksing langs tak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	25
Garasje	42	55

Kommentar

Enebolig S-rom er boder i kjeller i hybel og hoveddel.

Garasje S-rom i frittstående garasje er garasje i underetasje og uisolert bod i 1 etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Svetlana	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	734		0	1211.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hisøysvingen 21

Hjemmelshaver

Bjerka Lars Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde på His i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	06.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	06.10.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	09.10.2025	
3	09.10.2025	Diverse korrigeringer
4	14.10.2025	Revidert etter mottatt vedtak fra Eltilsyn datert 13.02.2025
5	14.10.2025	
6	21.01.2026	Rettet forhold vedrørende elektrisk arbeid som skal være utbedret i etterkant av befaring.
7	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW1133>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
307250173	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svetlana Bjerka	Ragnar Bjerka
Gateadresse	
Hisøysvingen 21	
Poststed	Postnr
HIS	4817
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Lars Torbjørn Bjerka
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 307250173

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svetlana	e3c89cab6038454b155ec	28.01.2026	Signer authenticated by
Markushevskaya Bjerka	9fc2160969b78e83725	14:07:22 UTC	One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Joen Bjerka	ecef6babbf3ef2403a066	29.01.2026	Signer authenticated by
	a73426c6aad3ccc09d4	09:51:57 UTC	One time code

Document reference: 307250173

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

305

Bruksnummer:

734

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.09.2025 kl. 12:56

Produsert av:

Mette Olsen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	SKIBBERHEI 41		
Etableringsdato:	22.09.1980		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 305 / 734	1 211,9 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver	Død	210856	BJERKA LARS TORBJØRN
			Bruksenhet Adresse
			Andel
			1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Eier registrert hos skattemyndigheten	Død	210856	BJERKA LARS TORBJØRN
			Bruksenhet Adresse
			Andel

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)
1	Teig	Ja	6477885	485247		1 211,9 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato			Status	Tinglysing	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse			Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
				Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 305/734 0906 - 305/734		
Endre egenskap Annen forretningstype	30.04.2009						0906sia 30.04.2009
				Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 305/734	Arealendring 0	
Sentralpunkt flyttet							
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992					smatmynd	
				Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 305/734 0922 - 5/734		
Var 922 - 5/734/0/0							
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.09.1980						
				Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0922 - 5/1 0922 - 5/734	Arealendring -1 213 1 213	

Adresser							Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Øst		Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Hisøysvingen	Kildekode	Koord.syst.	Nord			
		31324	21				
		EUREF89 UTM Sone 32					
		6477874					
				Grunnkrets	3102	His 1	
				Stemmekrets:	6	Hisøy	
				Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				Postnr.område:	4817	HIS	
				Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	8 833 109	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	45	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6477891 Øst: 485255	Bruksareal totalt:	90	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer				Bruksenheter														
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt											
H02	0	45	0	45	0	0	0											
H01	0	0	45	45	0	0	0											
Bruksenheter																		
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet		
31324 Hisøysvingen 21		H0201		Annet enn bolig		45		0				0		0		305/734		

Kontaktpersoner					Bruksenhet			Adresse																	
Rolle					Føds.dato/org.nr	Navn																			
Tiltakshaver						BJERKA LARS T																			

Bygningsnr:	167 027 415	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	193	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6477874 Øst: 485257	Bruksareal totalt:	193	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

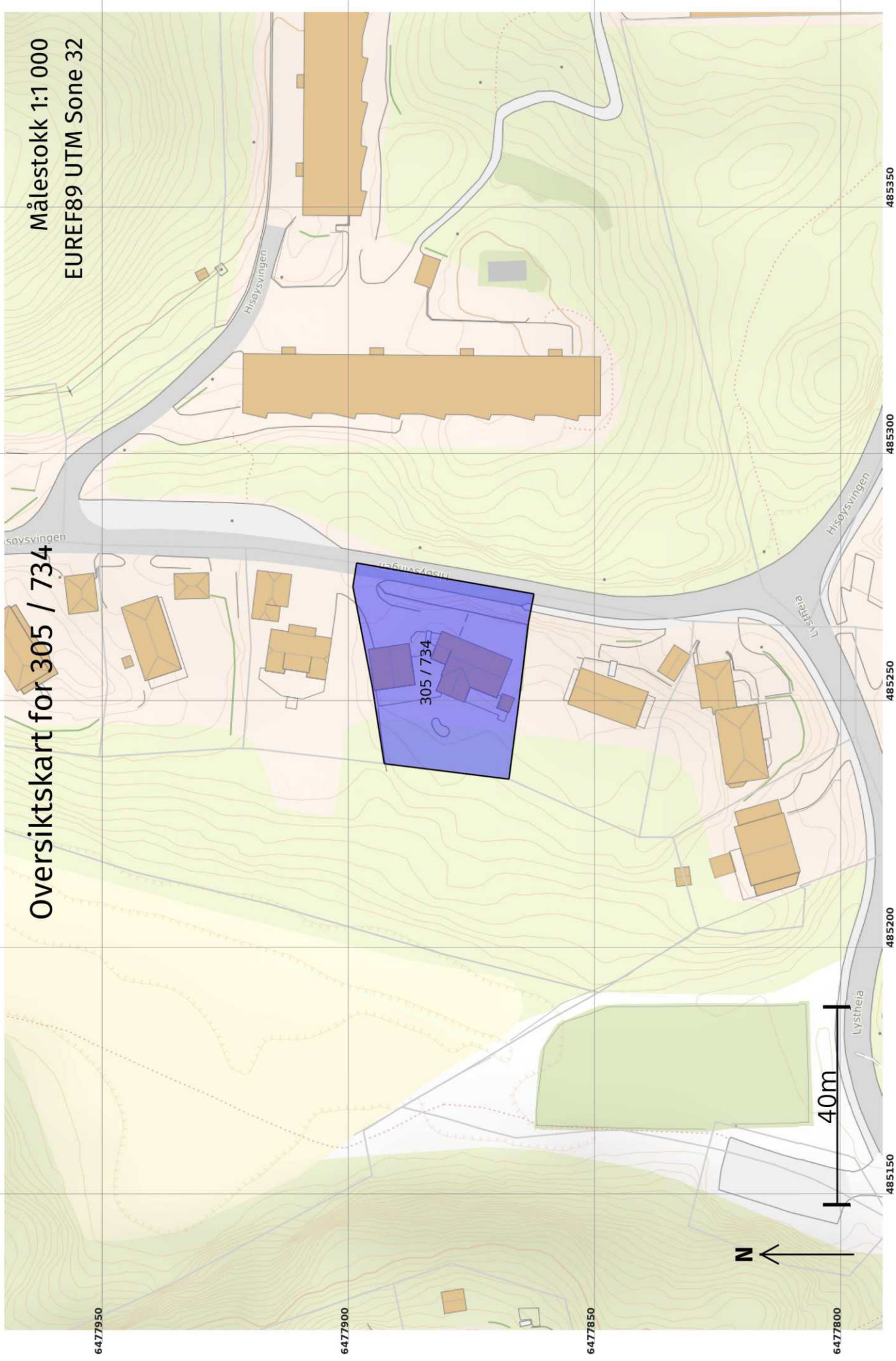
Etasjer				Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype				Bruksareal				Ant. rom				Kjøkkentilgang				Bad				WC				Matrikkelenhet			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt																												
H01	1	108	0	108	0	0	0																												
U01	1	85	0	85	0	0	0																												

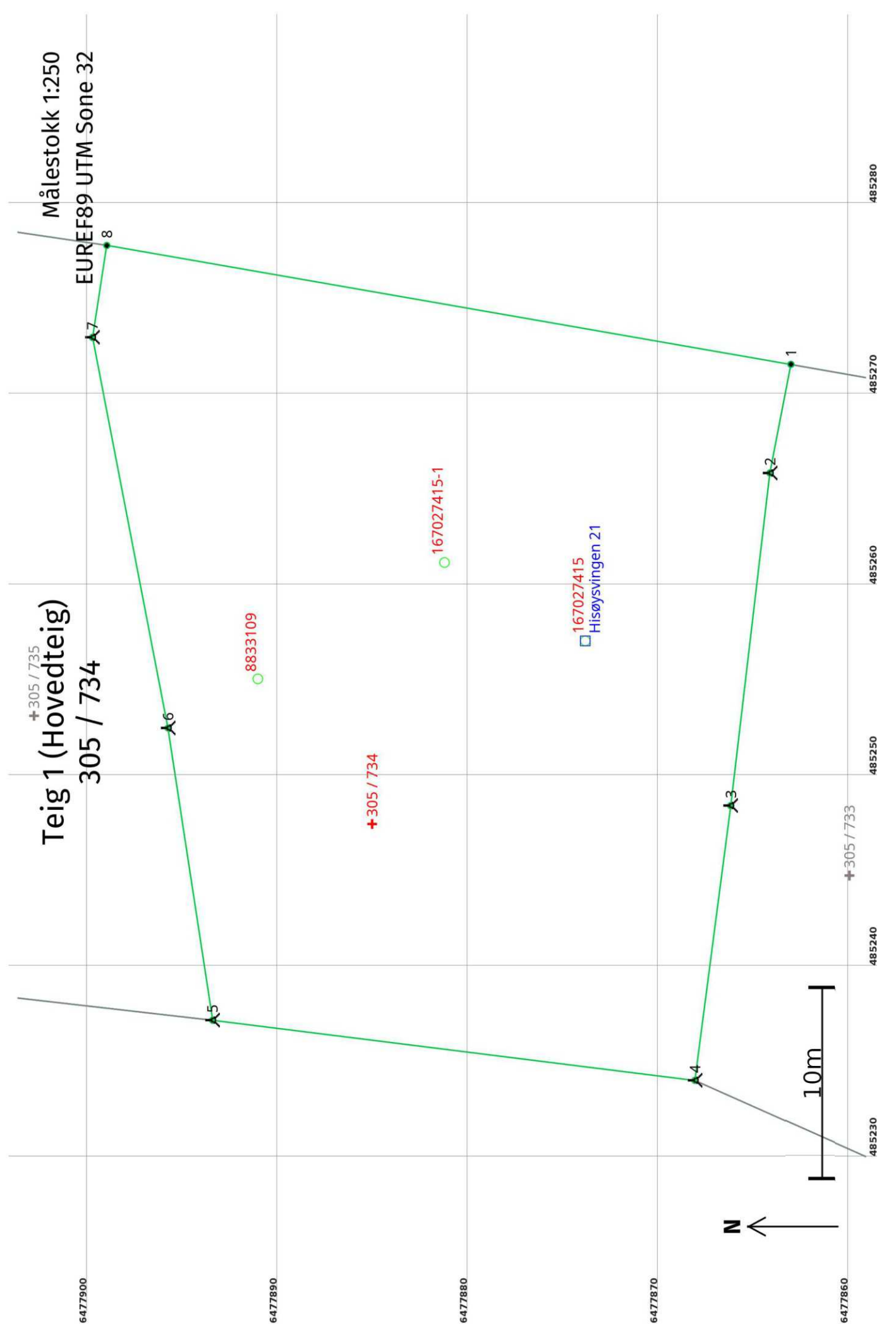
Bruksenheter

Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
31324 Hisøysvingen 21		H0101		Bolig		154		0		0		0		0		305/734	
31324 Hisøysvingen 21		U0101		Bolig		39		0		0		0		0		305/734	
Bygningsnr:		167 027 415		Bebygd areal:		20		Ant. boliger:		0		Datoer					
Løpenr:		1		Bruksareal bolig:		15		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:					
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:				29.04.2009	
		Nord: 6477881 Øst: 485261		Bruksareal totalt:		15		Avløp:				Tatt i bruk:				24.04.2011	
Bygningsendringskode: Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.				Bruttoareal annet:								Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:		0											
Bygningsstatus: Tatt i bruk																	
Energikilder:																	
Oppvarming:																	
Etasjer																	
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt			
H01		0		15		0		15		0		0		0			
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
31324 Hisøysvingen 21		H0101		Bolig		15		0		0		0		0		305/734	
Kontaktpersoner																	
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver				BJERKA LARS T				SKIBBERHEI 41									

Oversiktskart for 305 / 734

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 1 211,9
Representasjonspunkt: Nord: 6477863,21 Øst: 485271,48
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Målemetode: 10 Terrengmålt

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477863,21	485271,48	5,80	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	14
2	6477864,31	485265,79		Bolt	10 Terrengmålt	14	14
3	6477866,37	485248,36	17,55	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
4	6477868,25	485233,97	14,51	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
5	6477893,57	485237,12	25,52	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
6	6477895,91	485252,43	15,49	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
7	6477899,88	485272,89	20,84	Bolt	10 Terrengmålt	14	14
8	6477899,13	485277,71	4,88	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	14
			36,46		10 Terrengmålt	14	14



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.:	305	Bnr.:	734	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hisøysvingen 21,4817 His					Dato:	23.09.25 meo
Beregnet areal:	1211,9 m ²						
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.						
Tatt i bruk:	1982						
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	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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 avløpsnett, 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 ledningsnett 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	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

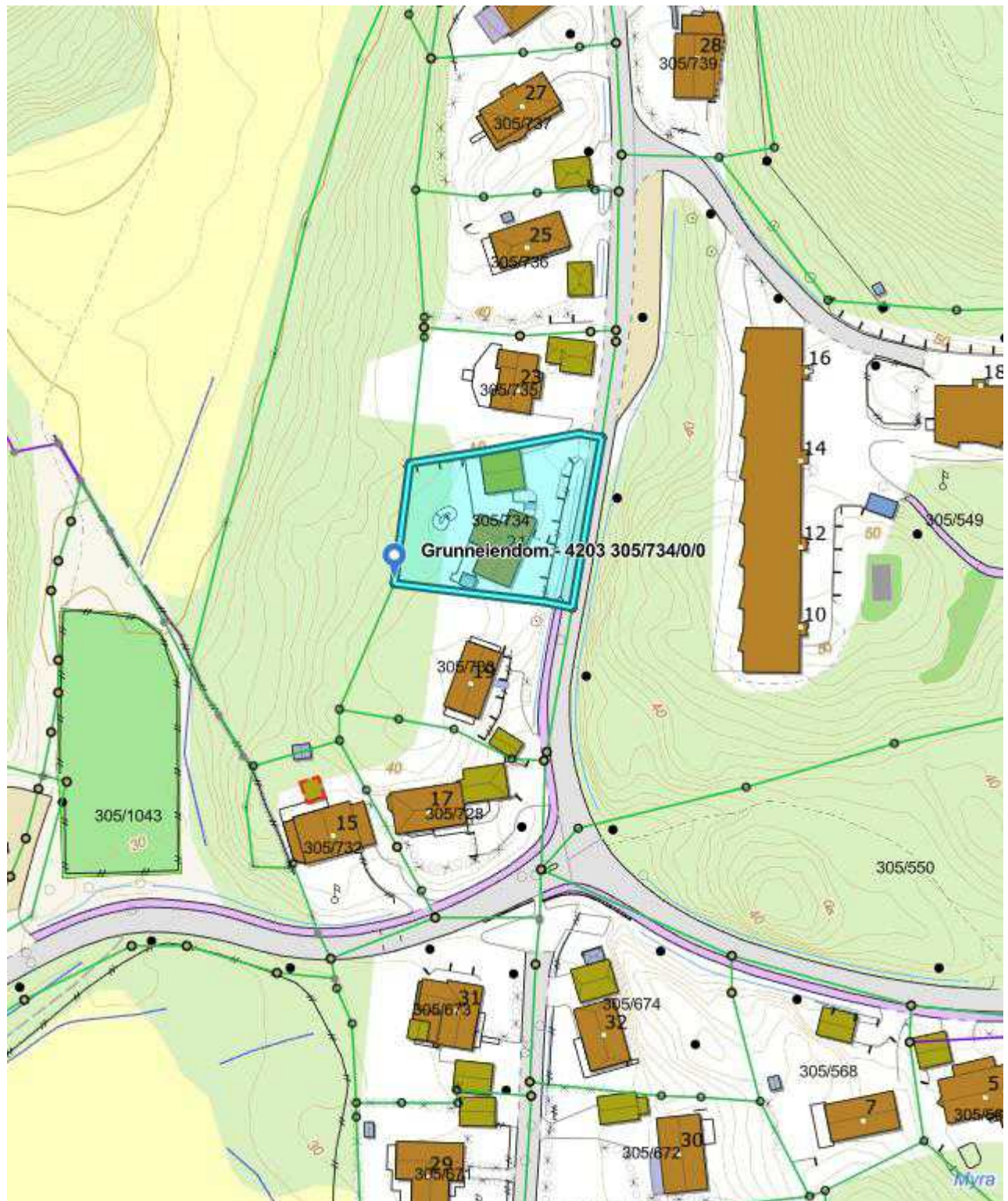
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr.25 317,5,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 9 119,-

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 853,- pr år.

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

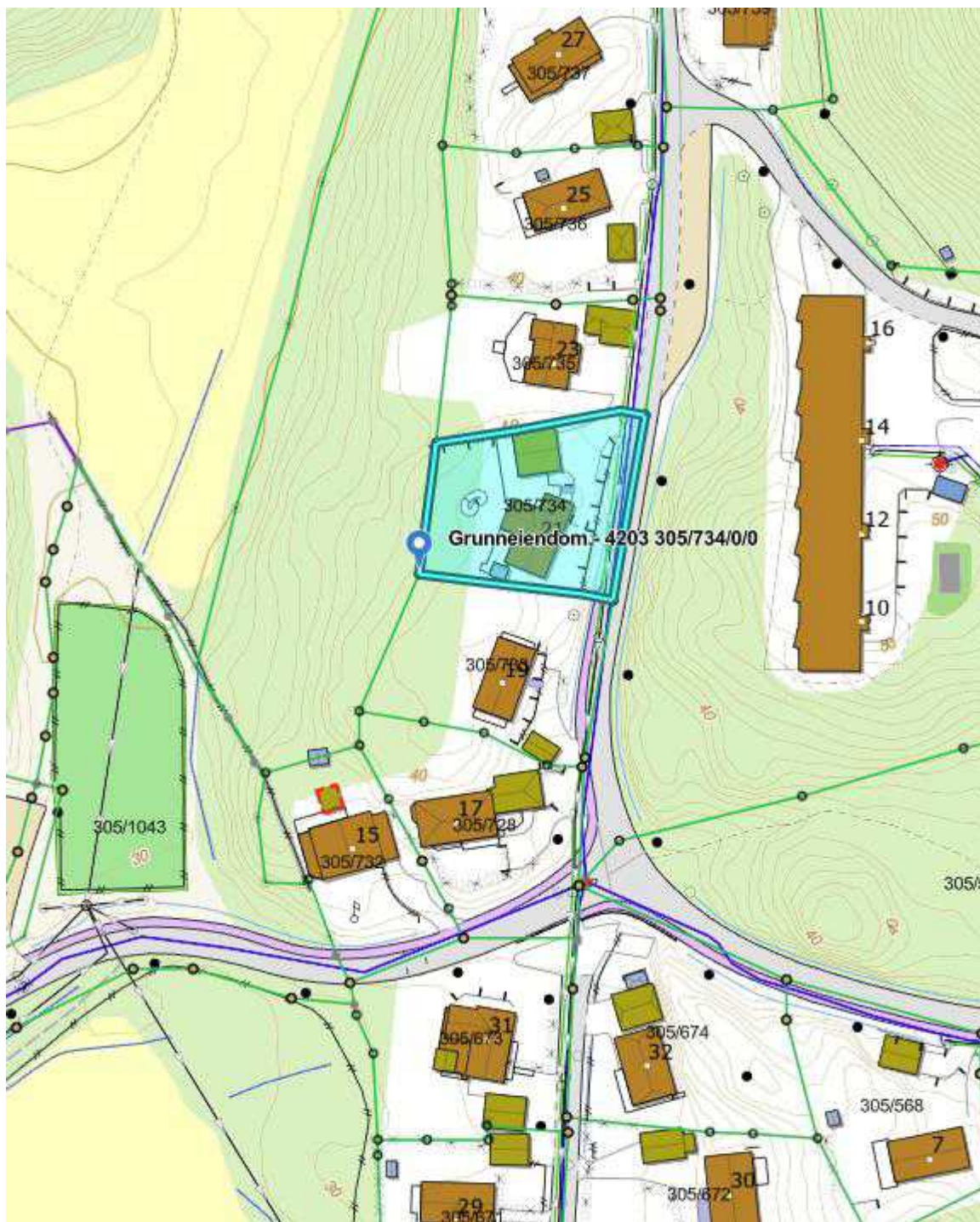


Kartet er ikke målestokkholdig

**Utsnitt av
LEDNINGSKART**

Tegnforklaring:

- Vannledning
- . - . Avløp fellesledning
- . - . Avløp spillvannsledning
- - - - Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløpsanlegg



Kartet er ikke målestokkholdig

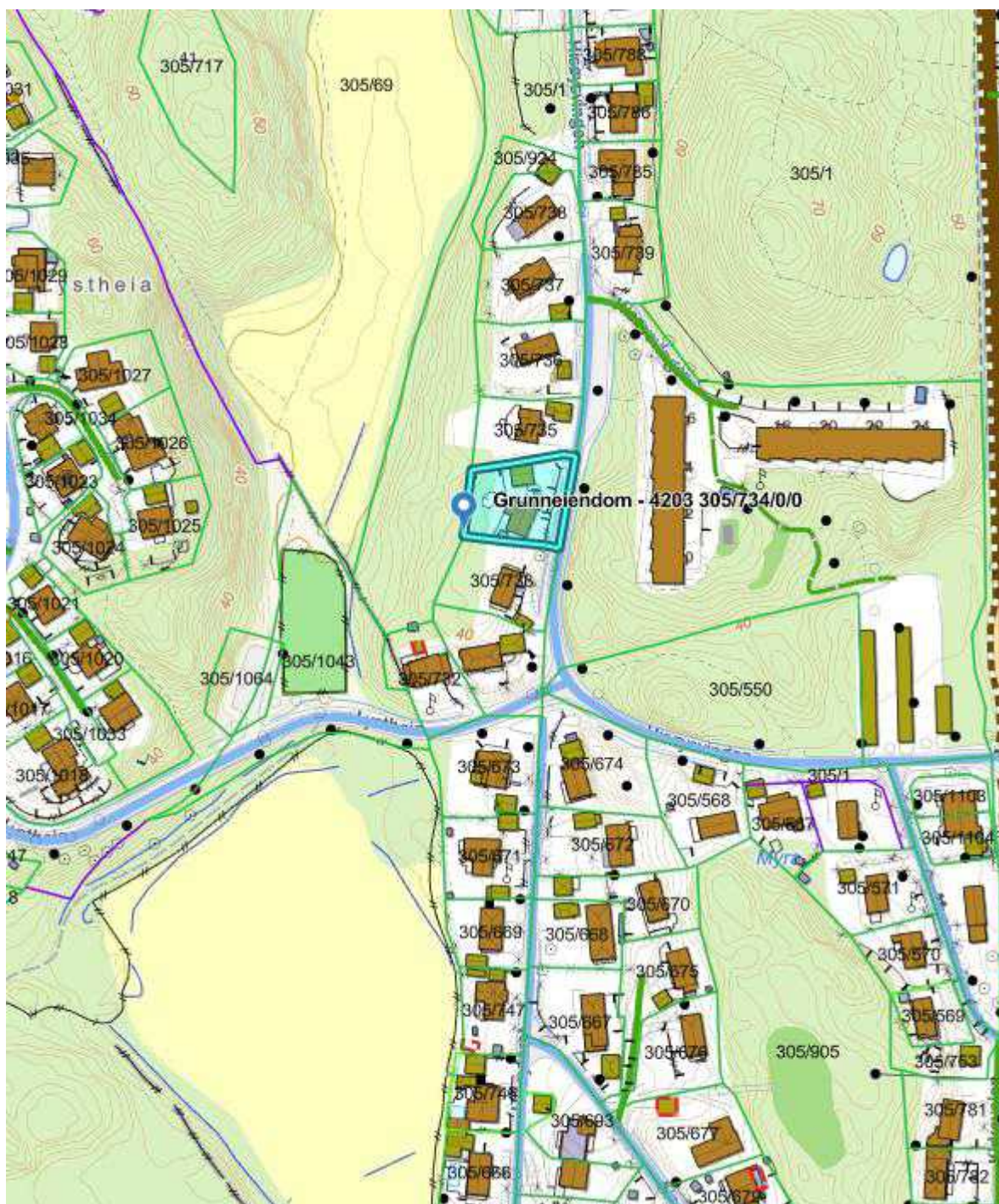
Utsnitt av

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

- 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



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	734	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Hisøysvingen 21, 4817 His					Dato:	22.09.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1910r7	Hisøy hageby, vestre del <i>Plan er uten reguleringsbestemmelser</i>	14.02.1968

Formål:

Boligbebyggelse

Kjørevei

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**

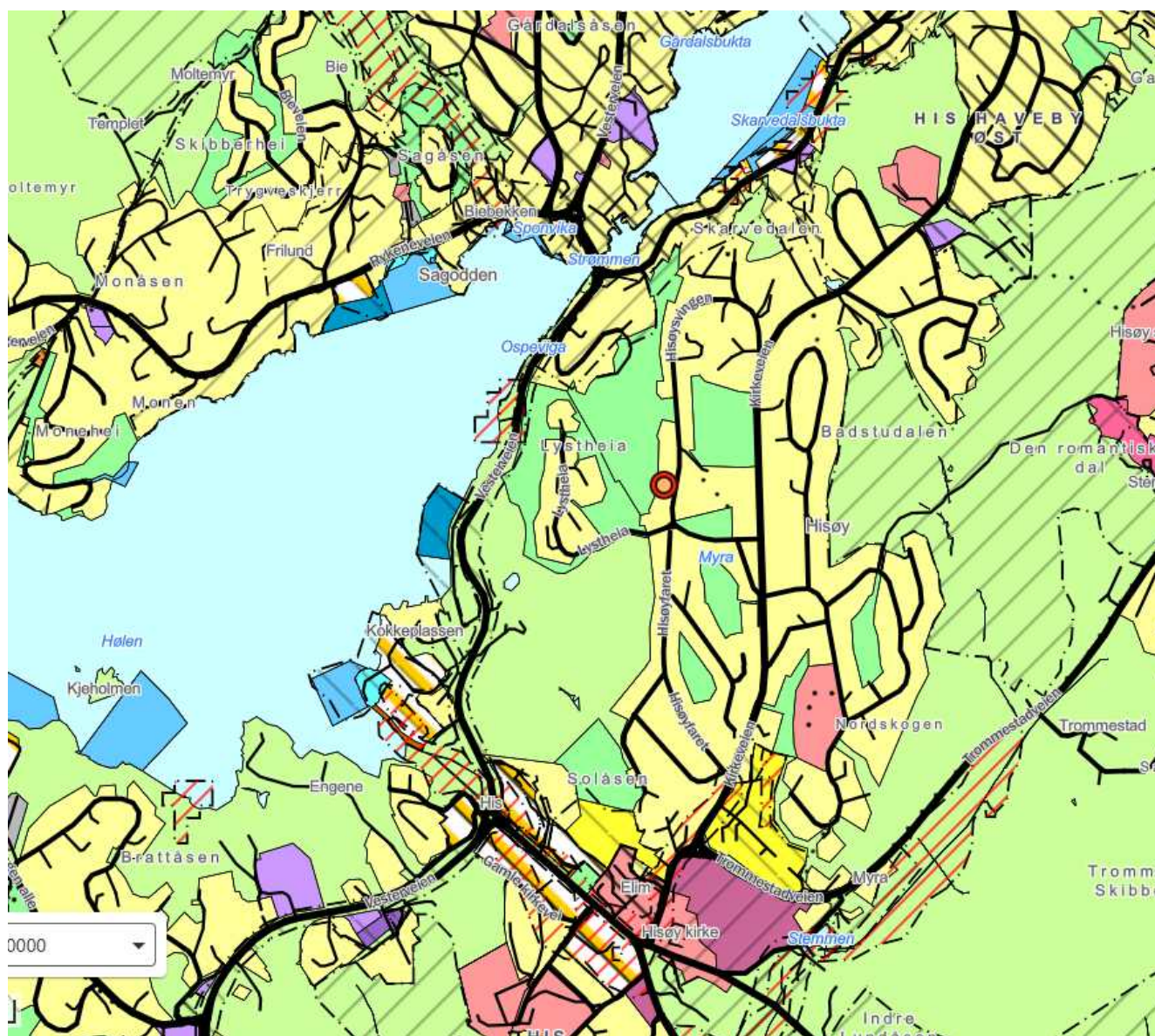


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

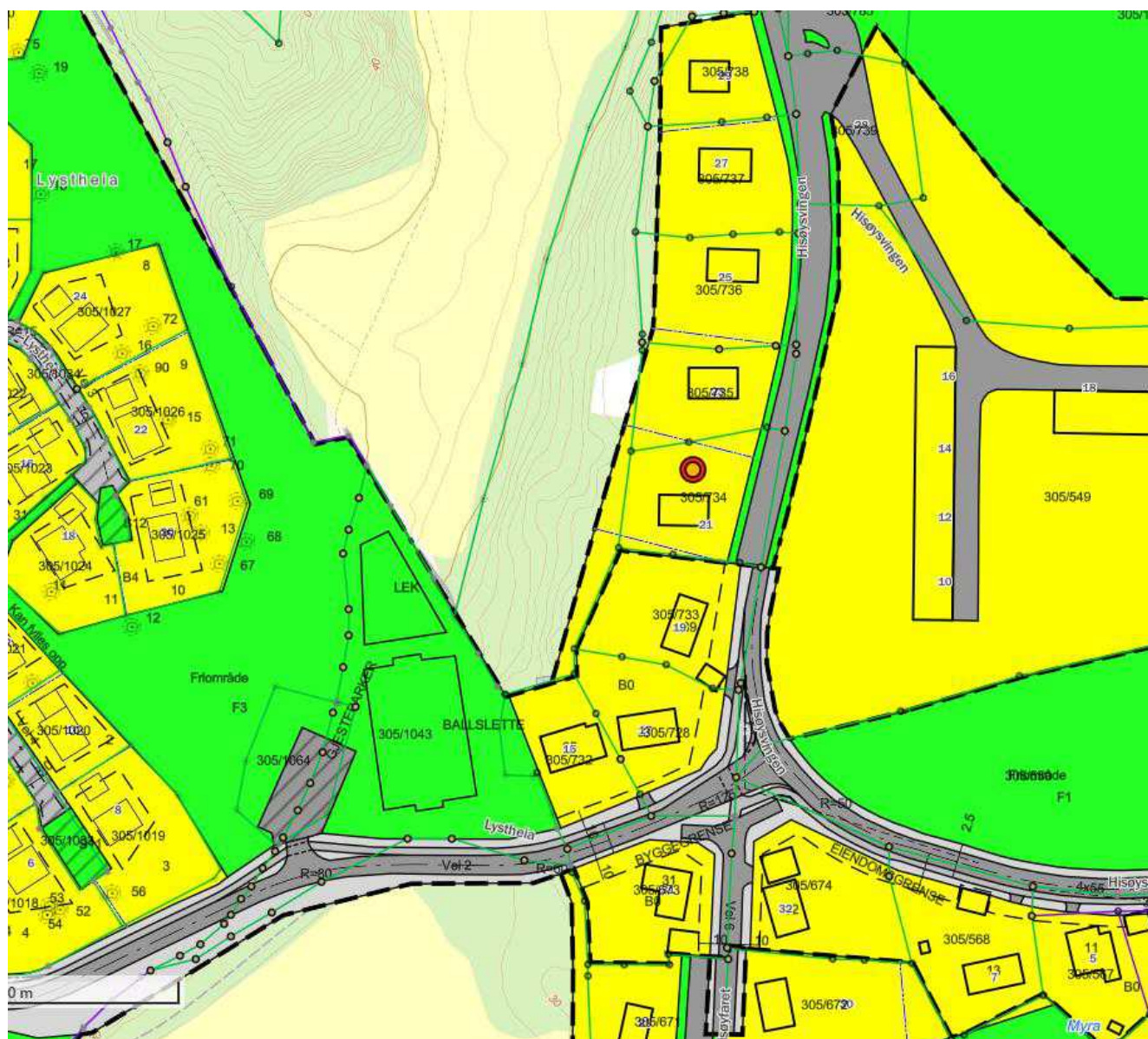


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.



Til bygningsrådet i: Hisøy kommune

Arbeidssted

Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. paresellnr

Skibberhei 41, Hisøy

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)

Adresse

Tlf.

Einar Sundby 11035131339

Vikavn./37 4816 Kolbjørnsvik 041-29435

Byggherre (navn)

Adresse

Tlf.

Einar Sundby

Vikavn./37 4816 Kolbjørnsvik 041-29435

Anmelder (navn)

Adresse

Tlf.

A/S Konsmo fabrikker

Blødekjør 1, 4800 Arendal 041-22731

1. **Arbeidet art**
(L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. **Bygningens art**
(L. §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/ forr. bygg ☐ Industri- lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings- lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. **Vedlegg til søknaden**
(L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger



F 0 9 0 R / 25206795 Geomatikk
305/734 Søknad Ansvar Kart/S K

4. **Dispensasjonssøknad**
(L. § 7)

Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:

☐ Bygnings- lov ☐ Bygge- forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings- plan

BEBYGGELSEN

5. **Minste avstander**
(L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: **se kart** m Til veimidte: **se kart** m Til annen bygning på samme eiendom: **se kart** m
Minsteavstanden er målsatt ☐ på situasjonsplanen/-kartet Går det høyspent kraft- linje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. **Bebyggelsen**
(L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² 95 Nybygg m² 95 I alt m² 95
Brutto gulvflate: **leieareal** m² 145,20 Eldre bygg m² 145,20 Nybygg m² 145,20 I alt m² 145,20
Antall etasjer **1 + uetg.** Antall leiligheter **1 + hybell.** Tomteareal **1.018** m² Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

7. **Innretning**
(F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal
Tilfluktsrom er prosjektert ☐ Vedlagt ☐ Frå
☐ i samsvar med Justisdepts. krav ☐ godkjennelse

BYGGETOMTA

8. Regulerig. Oppmåling (L. 55 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomte i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei		Er tomte oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei	
For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)				
9. Atkomst (L. 5 66)	a. ☒ Tomte har atkomst til riksveg (fylkesveg)		Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
b. ☐ Tomte har atkomst til kommunal veg				
c. ☐ Tomte har atkomst til privat veg		Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei				
10. Vann (L. 5 65)	Vannfor- syning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sистерne			Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt				
11. Kloakk (L. 5 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg		☒ Vannklosett skal installeres	
Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag				
12. Byggegrunn. Drenering (L. 5 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: ☒ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire		Annet jord ☐ Rapport er vedlagt	
Drenering ved: ☒ Rør		Antall rader ☐ Rørdiameter ☐ Kultgrøft ☐ Selv-drenering		
Dreenvann føres til: ☒ Off. avløps-system ☐ Terreng		Overvann føres til: ☒ Off. avløps-system ☐ Terreng		

BYGGE BESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. Henv.	
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. Henv. 11	
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner ☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk. type A/S Konsmo fabrikker Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. Henv. side 3 og 4	
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate) Dokumentasjon ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. Henv. side 3 og 4	

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter) ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. 23
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner ☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. 23
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skiifer ☐ Metall-plater Annet Shingel ☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type A/S Konsmo fabrikker Takets, loftets ventilasjon m.v. Dokumentasjon Henv. ☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☒ Jfr. statlige byggebestem. 23
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner Luftet tak
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v. Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v. Dokumentasjon Henv. ☒ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc. 1 bad, 1 dusj og 2 klosetter		
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☒ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)		
26. Sjøpnelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.		
27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	Ovn- ☒ fyring	Elektrisk ☒ oppvarming	Type ☐ Peis ☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.		
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg		
30. Tilleggsopplysninger			
31. Underskrifter	Arendal, 8/12-80 den <i>Einar Sundby</i> Byggherrens underskrift Einar Sundby for A/S Konsmo fabrikker <i>Oddvar K. Vestli</i> Anmelders underskrift Oddvar K. Vestli		

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

Hisøy kommune
Noroddn. 2

4816 KOLBJØRNSVIK

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til
byggningsrådet i: Hisøy kommune

§ 93	Arbeidets art	Bygningens art
☒ Søknad om byggetillatelse	Bybygg	Enebolig
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Matr. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Skibberhei 41, Hisøy		
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Einar Sundby	Vikavn. 37 4816 Kolbjørnsvik	041-29435
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
A/S Konsmo fabrikker	Blødekjær 1, 4800 Arendal	041-22731
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	
Noroddn. 2, 4816 Kolbjørnsvik		

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være byggningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Arendal den 15 / 12 19 80

for A/S Konsmo fabrikker

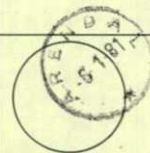
Oddvar K. Vestli

Byggherrens/Anmelders underskrift
Oddvar K. Vestli

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
Skibberhei 39, 4816 Kolbjørnsvik			Wilhelm Knutsen Skibberhei 40B, 4816 Kolbjørnsvik	2960
Skibberhei 43, 4816 Kolbjørnsvik			Dag Arntsen Neset 4, 4816 Kolbjørnsvik	2961

Postverket gir ikke induplo
kvittering på postsendinger

Sign.: A7

Vi har idag mottatt
rek. sendinger til adressatene
nevnt over.
Antall totalt: 2-10

Til bygningsrådet i: Hisøy kommune

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Skibberhei 41, Hisøy				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Enebolig	10/12-80		

Søkers navn	Adr.	Tlf.
Harald Songe	Kirkeveien 101, 4816 Kolbjørnsvik	20650
Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)		Del av arbeidet omfatter

☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet

Søkers kvalifikasjoner	Dokumentasjon av kvalifikasjoner
	☐ Vedlegges, bilag ☒ Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato			
Arendal	10/12-80	 Underskrift	

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
Einar Sundby	Vikavn. 37 4816 Kolbjørnsvik	29435
Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter. Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.		

Sted og dato			
Arendal	10/12-80	 Underskrift	

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☐ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende) Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.		
☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)		
☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt		
Sted og dato	Stempel	
Underskrift		

Kopi sendes til
☐ Byggherren

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. f.l. § 27

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. b.l. § § 17 og 15

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

EINAR SUNDBY

TOMT Nr. 41.

Y 21000

7

3

49

47

45

43

41

39

46

Y 21200

43

41

39

37

35

33

31

29

27

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

SKIBERHEI

FALL

UTSINT

105

100

95

90

85

80

75

70

65

60

55

50

45

40

35

30

ATO: 26-11-80

SITUASJONSKART FOR TOMT 41 VEI NR

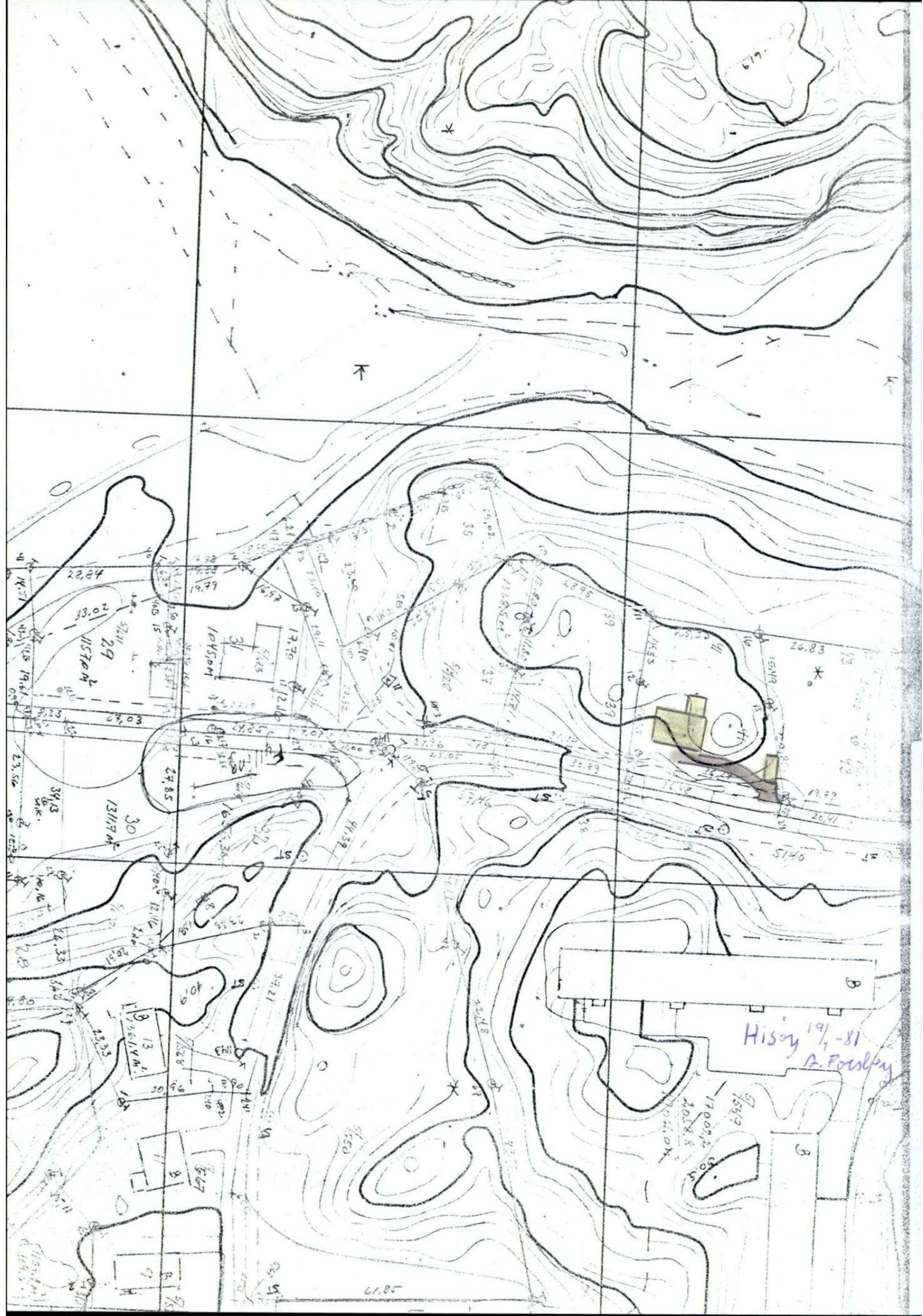
BYGGEFELT/PLASS Skibberhei 41

GNR: BYGGEKOMMUNE Rind

MÅL 1:1000 BNR

NAVN Einar Sundby

POSTADRESSE Vikarum 137 4816 Kollfjærveik



Fra **Aust-Agder fylkeskommune**J.nr. **175/81** Dato **26.2.81**
(Bes oppgitt ved senere henvendelser)**Einar Sundby**

(Navn)

Vikavn.137 4816 Kolbjørnsvik

(Postadresse)

0922

Kommune nr.

har på grunnlag av melding datert: **10.12.80**

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: **Skibberhei 41 Gnr.5 Bnr.734**

(gate, vei nr., g.nr. br.nr.)

Hisøy

(kommune)

Byggets art: **Boligbygg horisontalt delt**og gruppenr.: **1**Arbeidets art*) { **nybygg** /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brannDe bærende konstruksjoner skal utføres av*) { **tre** /betong /teglstein /lettbetong /betongstein
eller evt. andre materialer: **Leca** (blokker)

(oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Grunnflate (dekkareal) **101** m²
Antall etasjer **1 m/uet**
Brutto golvflate til andre formål enn bolig **134** m²
Leieareal til beboelse **2** m²
Antall leiligheter **6**
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken
Antall hybler

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med:							
		Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral- varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann- klosett	Vannkl. felles med a. leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)....									
1 rom pluss kjøkken.....									
2 rom pluss kjøkken.....	1	1	1		1	1		1	
3 rom pluss kjøkken.....									
4 rom pluss kjøkken.....	1	1	1		1	1		1	
5 rom pluss kjøkken.....									
6 rom og fler pluss kjøkken.....									
Sum.....	2	2	2		2	2		2	

Skriv ikke i
dette «vindu»!FYLKESKARTKONTORET I AUST-AGDER
ARENDALDet henstilles til byggherren å gi kommunens
byggningsvesen beskjed når byggearbeidet blir
satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).**T. Hauge**

(fylkeskommunens stempel og underskrift)

E. Andreassen

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkeskommunen, men «vinduene» skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

Hisøy den 27/1 1981

REGNING

fra Einar Sundby, Vikaveien 137

til Hisøy kommune

An gebyr for byggeanmeldelse

behandlet i bygningsrådet 22.1.81

sak nr. 15

kr. 400,-

Saken er oversendt kommunekassereren i Hisøy
hvor den kan hentes mot innbetaling av oven-
nevnte gebyr.

Kroner

Merverdiavgift

Total

Nr. 645 F. L.

Baardsen & Co. A.s, Halden.

4-80.

SÆRUTSKRIFT

av Hisøy bygningsråds møteprotokoll av 22. januar 1981.

Sak nr. 15. BYGGEANMELDELSE, DATERT 8.1.81, FRA EINAR SUNDBY V/A/S
KONSMO FABRIKKER, OVER OPPFØRELSE AV BOLIGBYGG PÅ
SKIBBERHEI 41.

Fremlagt: 1. Søknad datert 8.12.80.
2. Nabovarsel datert 6.1.81.
3. Tegninger M. 1:50 og M. 1:100.
4. Situasjonsplan M. 1:1000.
5. Søknad om ansvarsrett.

Det søkes om tillatelse til oppføring av bolighus med hybel i underetasjen. Grunnflaten er på 103 m². På situasjonsplanen var adkomstveien tegnet inn på nabotomten. Veien var videre sprengt inn som en hylle i fjellet ut mot Skibberheiveien, og garasjen var plassert oppe ved huset.

Etter å ha snakket med søkeren er en blitt enige om å plassere garasjen nede ved Skibberheiveien på nord-østsiden av tomten, og bare ha gangvei herfra opp til huset. Gangveien er trukket noe tilbake fra Skibberheiveien i forhold til den opprinnelig planlagte veien (situasjonsplan datert 19.1.-81).

Det er ikke kommet inn naboprotester.

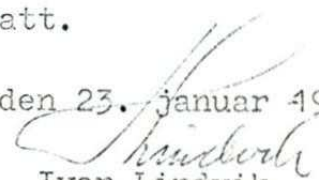
Bygningssjefens innstilling: Søknaden godkjennes på følgende betingelser:

1. Bygnings- og brannloven med forskrifter må overholdes.
2. Huset plasseres i terrenget av ingeniørkontoret.
3. Vann-, kloakk- og overvannsledninger må tilknyttes det offentlige ledningsnett.
4. Sanitæranlegget må anmeldes og utføres av autorisert rørlegger.
5. Ventilasjonsanlegget må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47.
6. Oljefyrt ildsted må anmeldes og installeres av godkjent montør.
7. Nye regler angående byggeforskriftenes kap. 54: Varmeisolering og tetthet må overholdes.
8. Ansvarshavenve godkjennes.

V E D T A K: Innstillingen enstemmig vedtatt.

Hisøy, den 23. januar 1981.

Rett utskrift:


Ivar Lindvik.

Sendes:
Einar Sundby

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skibbenhei 41, Hisøy			5	784	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Bybygg	Bolig	8.12.80	dato 22.1.81 sak 15/81		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Einar Sundby		Skibbenhei 41, Hisøy			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S Kongsmo fabrikker		Blidekjer 14800 Arendal		22731	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Harald Sonje		— " —			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Event. merketiden for ferien av byggesaken er i samsvar med vilkårene.

Hisøy den 10/5-82

For bygningsrådet i Hisøy

Første Lunde

bygningssjefen

Harald Forberg
bygningssjefen

Sendes:

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

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



ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

Rørlegger Halvorsen as
Att: Gotaas Jørn
Myreneveien 21
4847 ARENDAL

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
KMER2720	GID 305/734	202317354	Trond Reinum	Arendal, 04.12.23

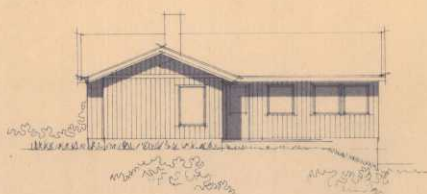
Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen 305/734 - Hisøysvingen 21

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 305/734 - Hisøysvingen 21 er godkjent.

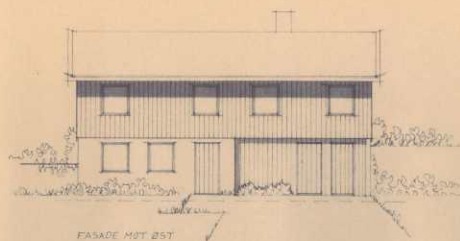
Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

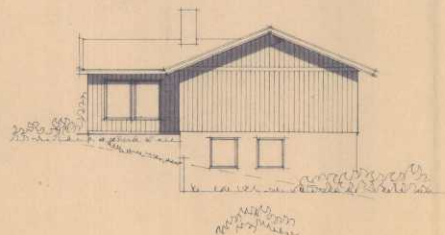
Brevet er godkjent elektronisk



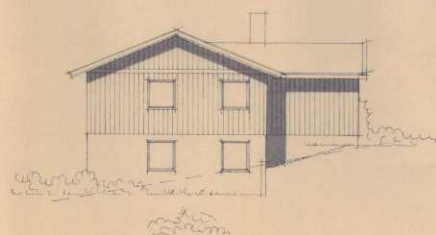
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØD



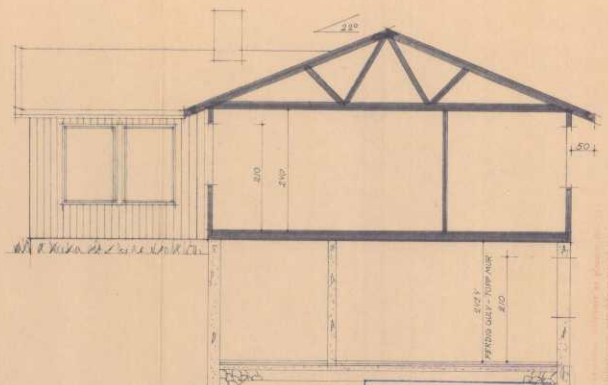
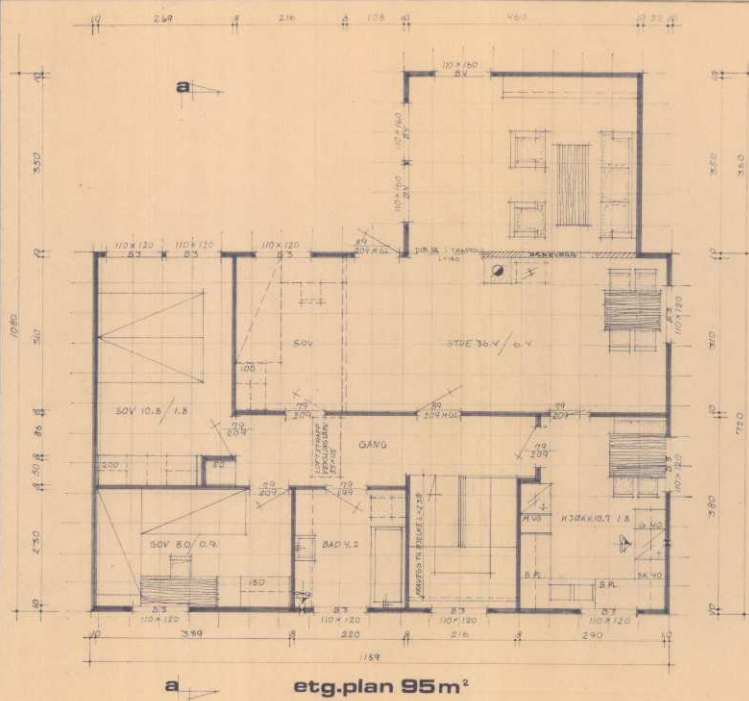
FASADE MOT NORD

Byggeskeden er en plan for at bygge et hus i Hvidovre Kommune. Den er udarbejdet af den lokale Byggeskeden, som er en frivillig organisation, der har til formål at hjælpe borgere med at bygge et hus i Hvidovre Kommune.



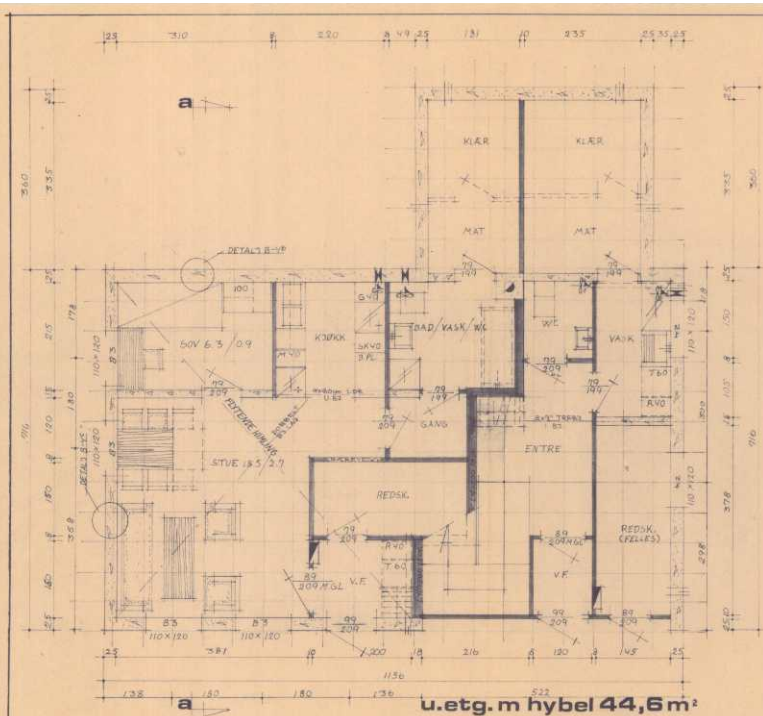
Fremlagt for Hvidovre Byggeskedsråd
 dato: 22.11.1981
 Se følgeskriv nr. 23.11.1981

byggeherre:	Einar Sundby	HUSBANK reg. nr.:	
byggeadv.:	SKIBBERNEI 41 HVIDØR	mål:	1:100 arkiv nr. 190 188-41
FASADER		dato:	22-11-80 sign:
konsmo hus	1/2 KONSMO FABRIKKER	korr.:	15
4525 KONSMO TLF. KONSMO 108		regn.:	3



Fremlagt for Husøy Bygningssak
 dato: 22/1 1987
 Se folkeskrive av: 25/11 1987

byggerie:	Einar Sundby	HUSBANK.reg.nr.:	
byggeadr.:	SKIBBERHEI 41 RISØY	mål:	arkiv.nr.:
		1:50	1000000
PLAN. SNITT		dato: 22/1 1987	sign:
KONSMO	KONSMO		
HUS	FABRIKKER		
	4525 KONSMO TLF. KONSMO 109		
		tegn.:	2

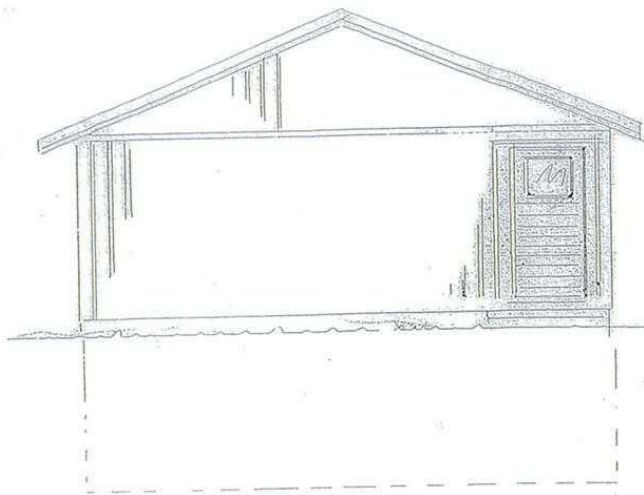


Forhåndsriktning
 målestokk 1:50
 1981

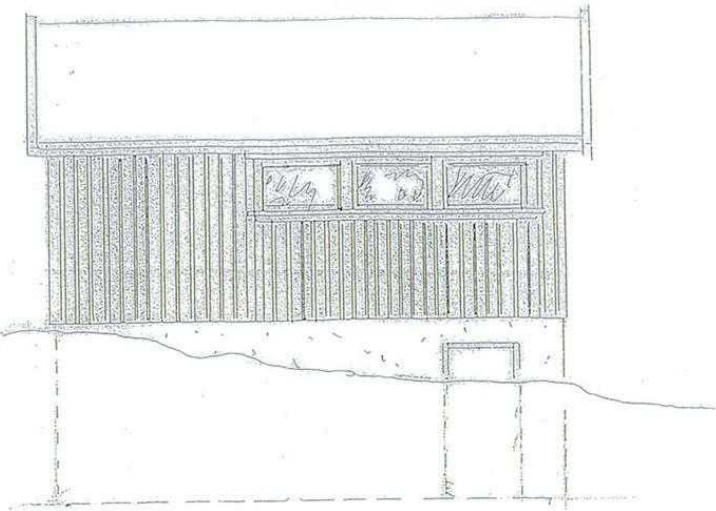
Fremlagt for Hisey Byggesråd
 dato: 22/1 1981
 Se folgeskriv nr. 25/1 1981

NB		ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL. FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS (UNNTATT K1 OG K2 VINDUER). ALLE VEGGMÅL ER REISVERKMÅL (JUSTERT 10cm ± 98mm ØØ 8cm ± 73mm). VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STØPT OPPKANT 7cm BRED OG 10cm HØY.	
bygger:	Einar Sundby	HUSBANK, reg.nr.:	
byggead:	SKIBBERHEI VI HISEY	mål:	arkiv. nr.:
PLAN		dato: 22/1 1981	sign:
KONSMO HUS		1	
4525 KONSMO TLF. KONSMO 109			

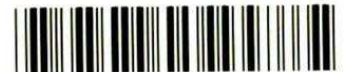
- 4 MARS 2009



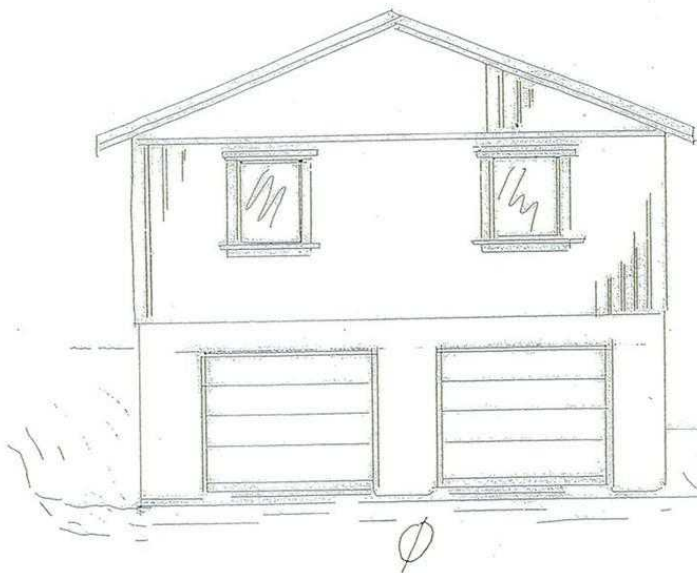
V



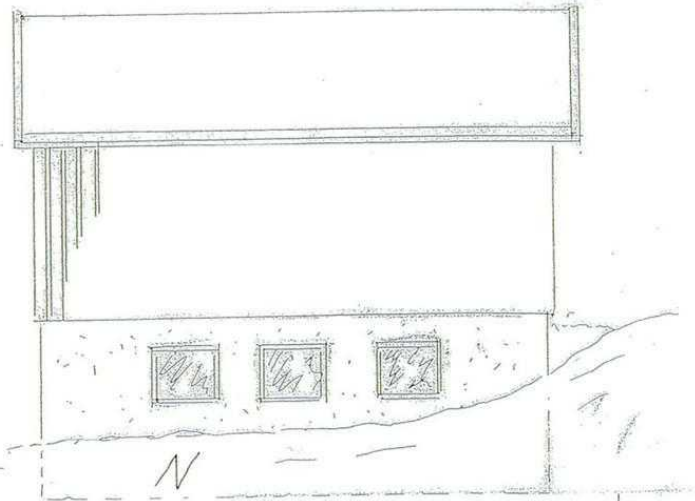
S



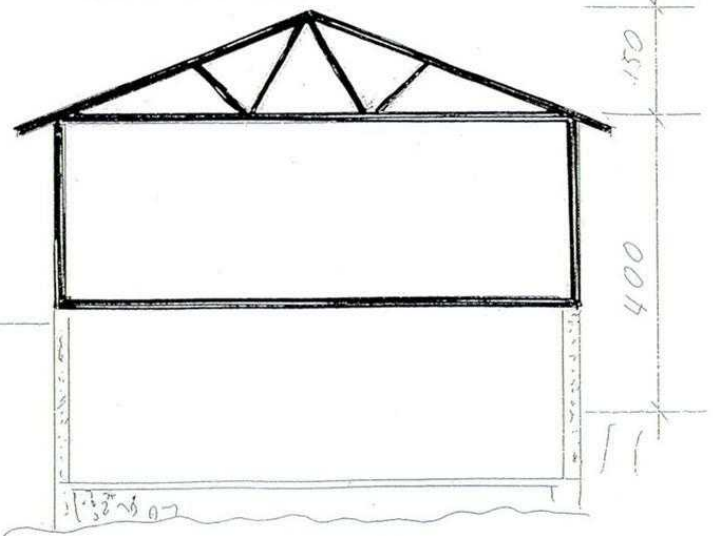
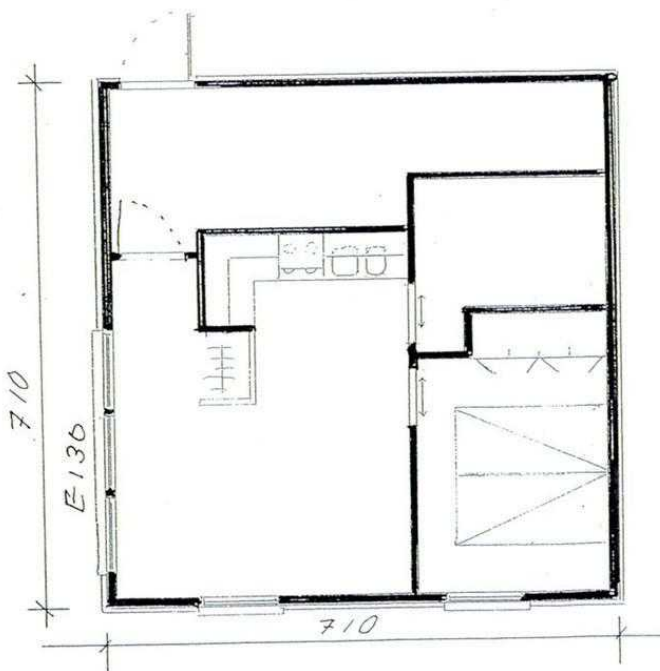
7 0 K 2 B / 11783315 Geomatikk
TEGNINGER 305/734 09/2028-1



Ø



N



Anmeldesestegning

Forslag til hybel i garasjeloft
Gnr. 305/734 Skibberhei 41

kontroll

PLAN SNITT

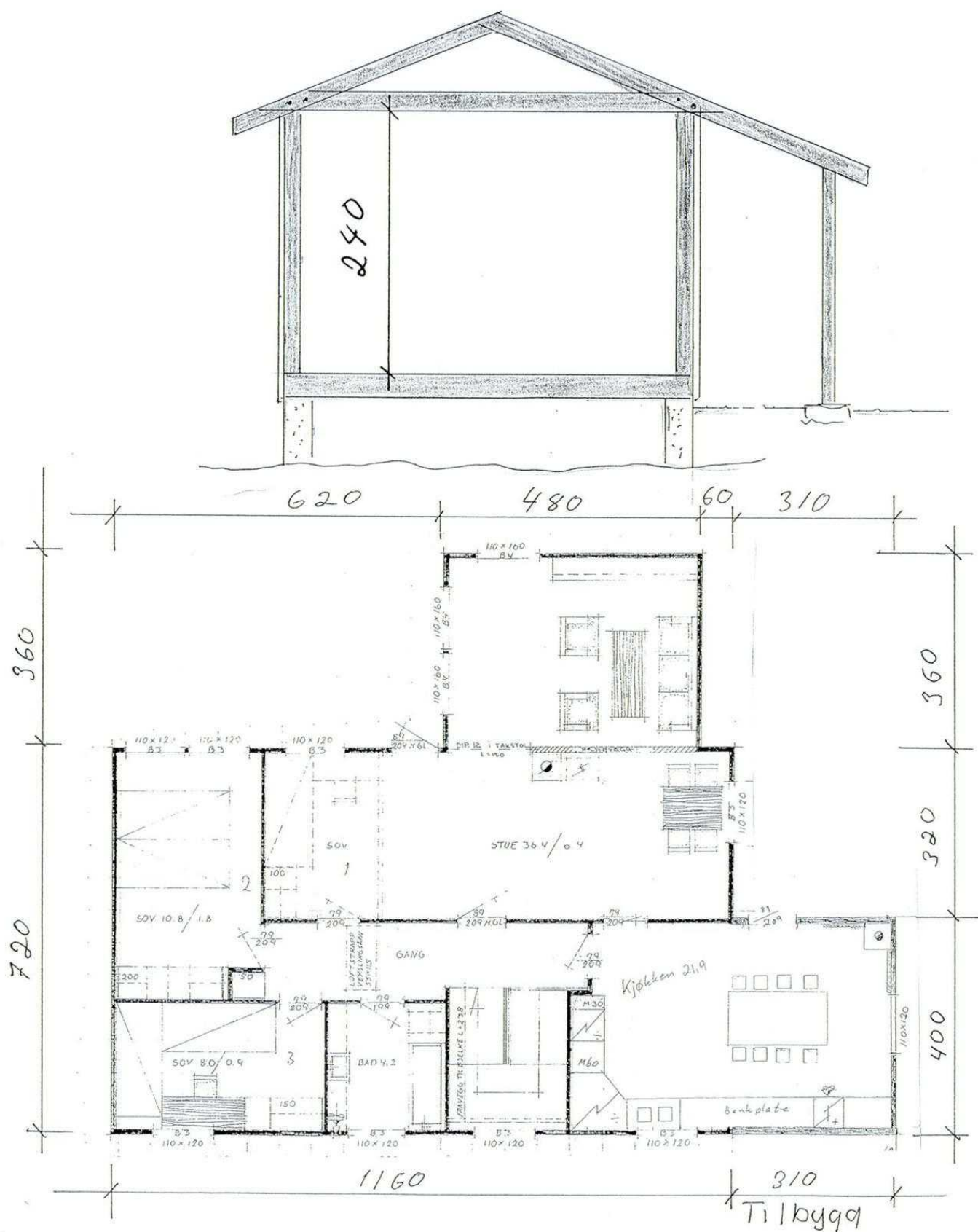
FASADER

M 1: 100

Aspholms Bygghjelp
Guttorm Fløistadsv 5, 4815 Saltred
Telf : 37030817

E 2

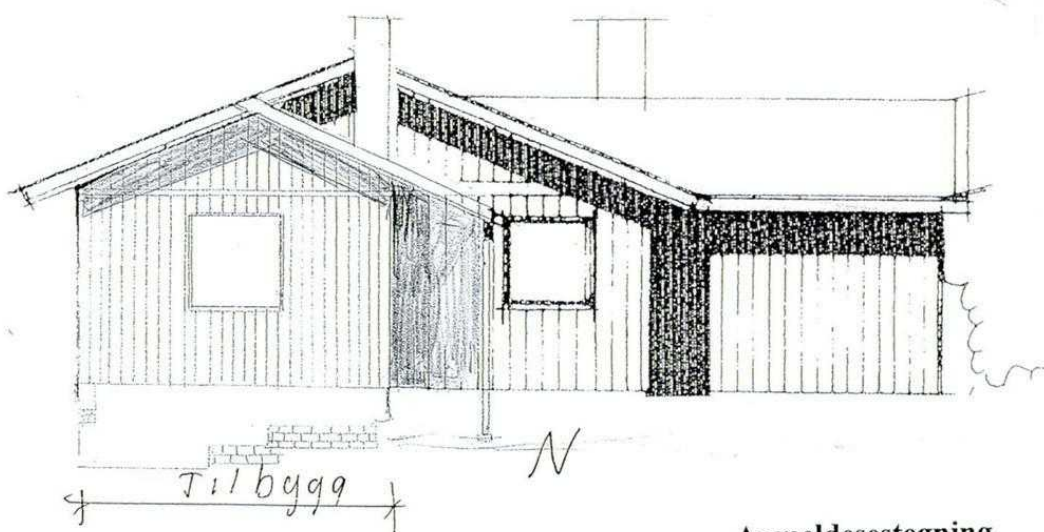
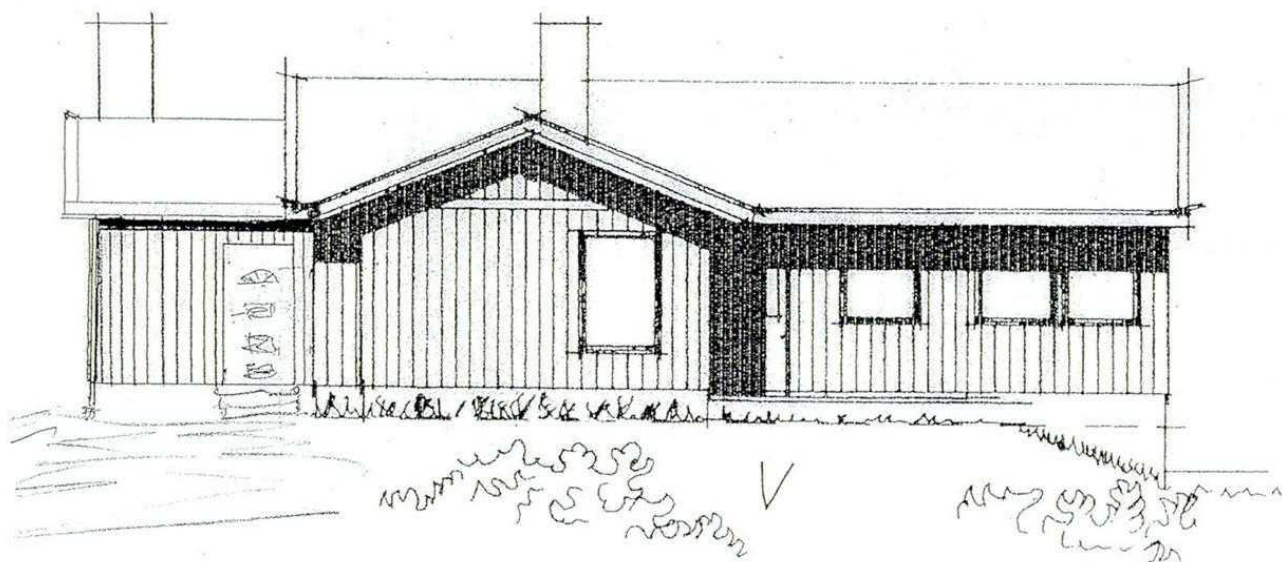
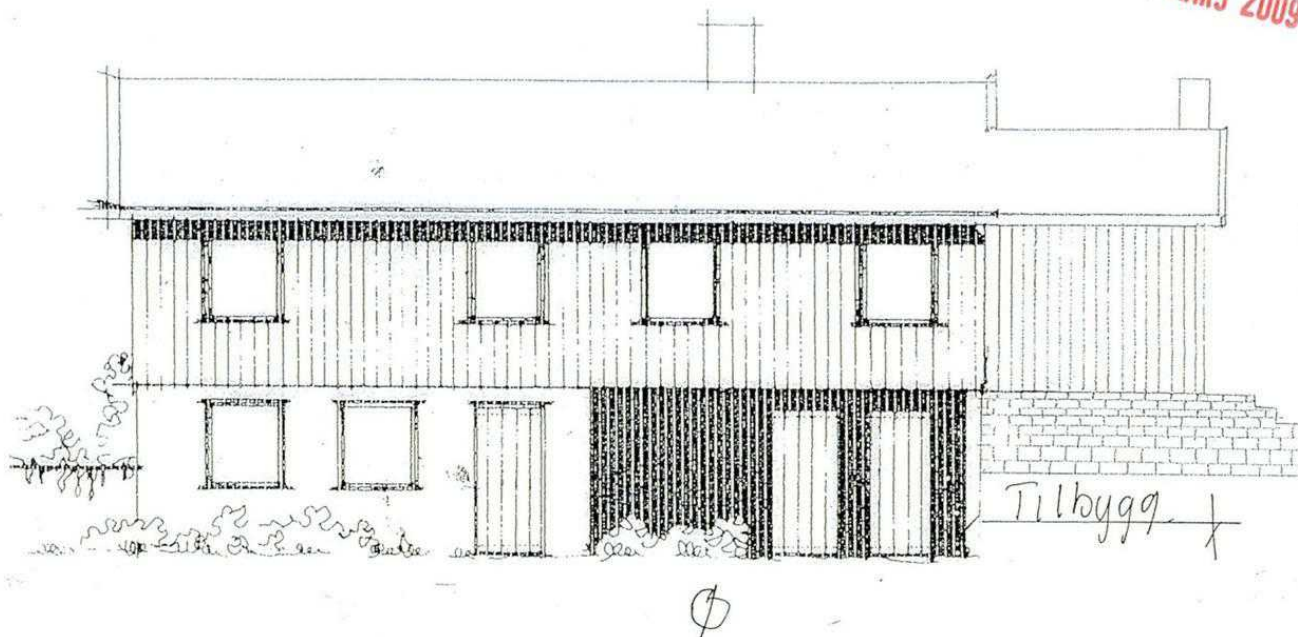
- 4 MARS 2009



Anmeldesestegning

Forslag for tilbygg bolig Gnr. 305 / 734 Skibberhei 41	kontroll
PLAN M 1: 100 SNITT M 1: 50	
Aspholms Bygghjelp Guttorm Fløistadsv 5, 4815 Saltred Telf : 37030817	E 3

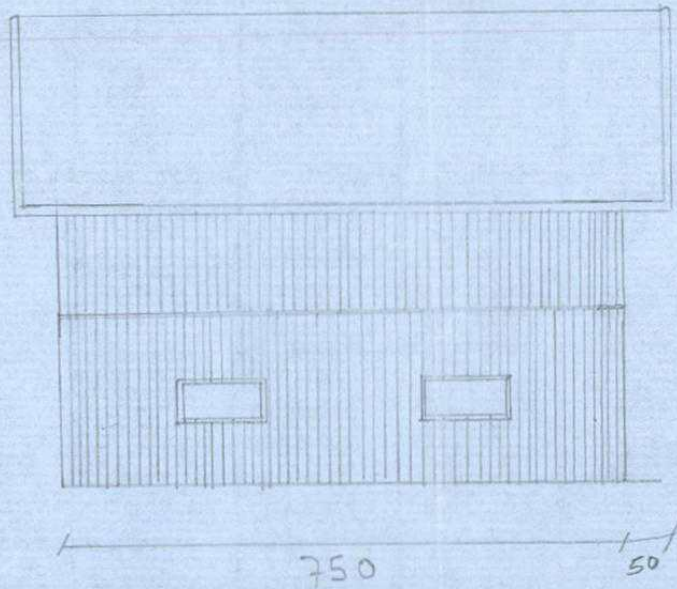
- 4 MARS 2009



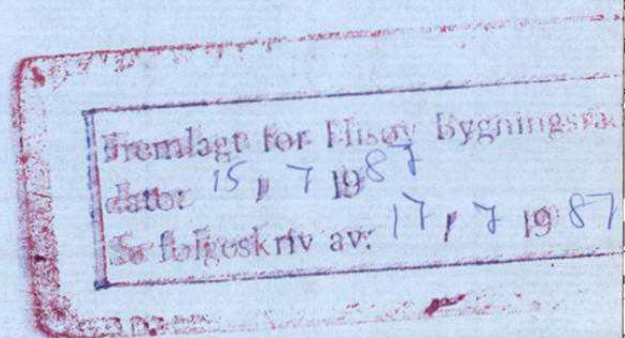
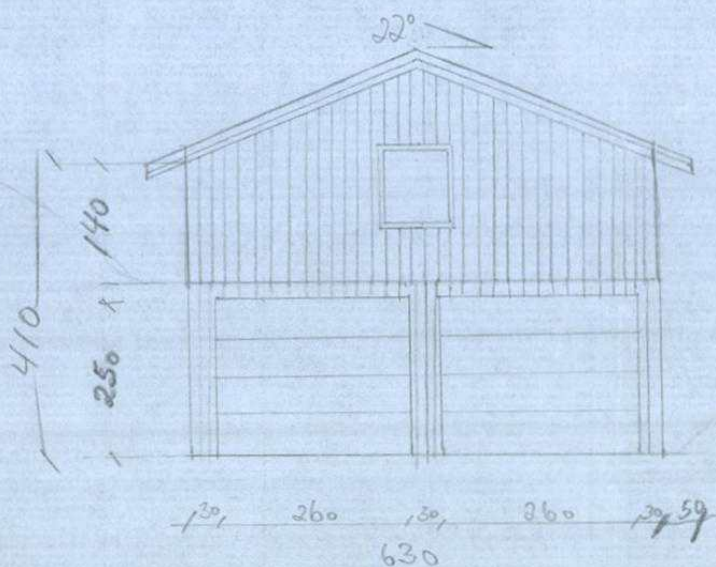
Anmeldesestegning		kontroll
Forslag Tilbygg bolig Gnr. 305/734 Skibberhei 41		
FASADER		M 1: 100
Aspholms Bygghjelp Guttorm Fløistadsv 5, 4815 Saltrød Telf : 37030817		E 4

Garasje skibberhei 41

FASADE NORD mot skibberhei 43



FASADE ØST mot vei



F 0 9 0 V / 25206799  305/734 Tegnin 1987-06-26 8833105

Anmeldelse til:

His Kommune

av

Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk Privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier: Einar Sundby

5/734

Skibberhei 4I gate nr. anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av 110 mm (4 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 1" mm (1 ") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Skibberheiveien gate.

Vannet vil bli påsatt den ?

I eiendommen aktes anbragt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

2 stk Klosetter 3 stk vasker 3 stk servanter

1 stk badekar 1 stk dusj

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til enhver tid gjeldende vann- og kloakkreglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

den 14/5. 82.

Einar Sundby

Underskrift

BRØDRENE AARONSEN

Anmeldelsen stadfestes

Arsoy

kommuneingeniørkontor den

24.5.82

Stenrud

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.



Anmeldelse til: H. P. Jensen

av

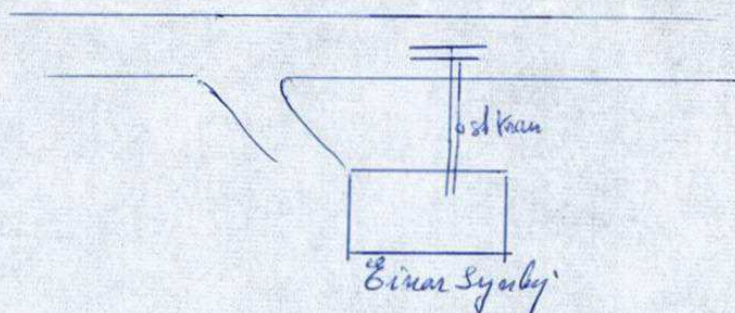
**Privat kloakkavstikker fra offentlig kloakk
Privat stikkledning fra offentlig vannverk**

Undertegnede eier: Einar Sundby

Skibberhei 4I

gate nr.

Situasjons-skisse



Lars Torbjørn Bjerka
c/o C/O Adv. Per Jakob Ali Haakstad
Kirkegaten 2A
4836 ARENDAL

Saksnummer	33684
Pinkode	5457
Dokumentdato	11.12.2025
Kontrolldato	11.02.2025
Målnummer	5706567288700456
Inspektør	Johan Emblemsvåg
Nettkunde	Lars Torbjørn Bjerka

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 11.02.2025 i Hisøysvingen 21, 4817 HIS.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Med vennlig hilsen
DLE - Glitre Nett AS

Johan Emblemsvåg
Faglig ansvarlig DLE sør

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

12. MAI 1981 03764

SØRENSKRIVEREN I
NORLAND

Hisøy kommune skjøter og overdrar herved til Nils Hagen Sundby personnr. 110351 31339 tomten SKIBBERHEI 41. Gnr. 5, bnr. 734 i Hisøy.

Som kjøpesum er i henhold til formannskapets vedtak i sak nr. 172/78, betalt kr. 10.712,-.

Kjøperen betaler utgiftene til tinglysning og dokumentavgift for skjøtet, samt utgifter i forbindelse med skylddelings- og kartforretning med bolting.

Kjøperen er forpliktet til å oppføre boligbygg på tomten innen 2 år regnet fra 16. februar 1981.

Hvis bygg ikke er påbegynt innen nevnte dato, har Hisøy kommune rett til å kjøpe tomten tilbake for ovennevnte beløp, samt det for denne tomts fastsatte refusjonsbeløp og tilkoplingsavgift. Utgiftene i forbindelse med slik overdragelse er Hisøy kommune uvedkommende.

Tomten kan ubebygget bare selges til Hisøy kommune, eventuelt til kjøper som godkjennes av Hisøy formannskap.

Selges bebygd tomt innen 2 år fra innflytningsdato, har kommunen forkjøpsrett til eiendommen etter offentlig takst.

Både private og offentlige vann-, kloakk- og dreneringsledninger kan etter krav fra Hisøy kommune legges over tomten. Ledningstraceen fastlegges av kommuneingeniøren. Skade på hageanlegge eller lignende i forbindelse med legging og eventuelle reparasjoner av slike ledninger erstattes etter offentlig skjønn, hvis det ikke oppnås enighet om erstatningens størrelse. Planting av trær eller større busker må ikke skje nærmere slike ledninger enn to meter på hver side, det samme gjelder oppføring av bygninger.

Tilkopling av tomtens vann- og avløpsledninger til det kommunale ledningsnett kan bare skje etter anvisning av kommuneingeniøren.

Kraft- og telefonledninger med stolper - som luftledninger eller nedgravet kabel - kan føres over tomten uten erstatning til tomtens eier.

Rett gjenpart bekreftes
Den norske Creditbank
IFLG. SPECIALFULLMAKT
Evelin H. Ljung

Hovedbruket har ikke gjerdeplikt mot tomten. Gjerde som oppsettes av tomteeierne må på forhånd anmeldes til - og godkjennes av Hisøy bygningsråd.

I tillegg til forannevnte betingelser kommer det som følger av reguleringsbestemmelsene for området og gjeldene byggeforskrifter.

Som angitt i målebrevet over tomten er dens netto areal 1018,8 m² i tillegg kommer 194,2 m² nødvendig veigrunn, i henhold til veilovens bestemmelser, som vederlagsfritt må stilles til disposisjon til veiformål, som vist på målebrevskart, datert 19.9. 1980, farget brunt.

Skader som påføres dette område som følge av veiens anlegg, bruk eller vedlikehold, vil ikke bli erstattet. Det må ikke oppføres byggverk eller beplantning som hindrer veiens siktforhold i de te området.

Dette skjøte utferdiges i 2 eksemplarer - ett til hver av partene - og medunderskrives av kjøper som bekreftelse på at han godtar de betingelser skjøtet inneholder.

Hisøy, den 16. februar 1981

Einar Sundby

kjøper

F. Hilt- Ped

ordfører

Det bekreftes at skjøtet er undertegnet i vårt nærvar og at Einar Sundby er over 18 år.

Kjell M. Hiis

..... født adr.

KJELL MAGNE HIIS

f. 25.02.1948

DnC, 4800 Arendal

Unni Hiis

..... født adr.

UNNI HIIS

f. 02.01.1953

DnC, 4800 Arendal

Rett gjenpart bekreftes

Den norske Creditbank

IFLG. SPECIALFULLMAKT

Kjell M. Hiis



Adresse

Hisøysvingen 21, 4817 HIS

 Dato for energimerking
21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248137

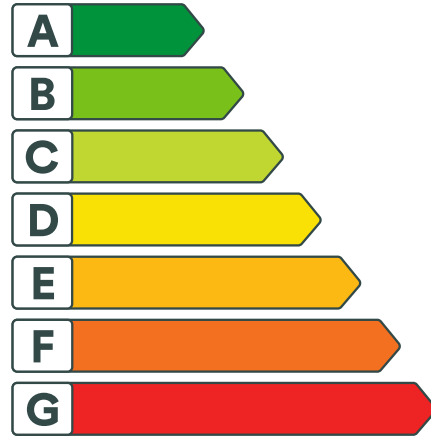
 Bygningstype
Småhus

 Byggsnummer
167027415

 Gårdsnummer
305

 Bruksnummer
734

 Seksjonsnummer
—

 Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

 Byggeår
1982

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

 Bruksareal
290,0 m²

 Oppvarmet bruksareal
245,0 m²

 Oppvarmet etasje
2

 Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming

Sol, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

181,82 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 767 kWh



Hisøysvingen 21, 4817 HIS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Hisøysvingen 21

Nabolaget Lystheia - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	19 min  1.3 km
Arendal International School (Ais)...	17 min  1.5 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	20 min  1.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min  3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Nyskogen Linje 103	3 min  0.3 km
 Arendal stasjon Linje R50	11 min  4.5 km
 Kristiansand Kjevik	50 min 

BARNEHAGER

Portveien His barnehage (1-5 år) 35 barn	11 min  1 km
Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	19 min  1.2 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	22 min  1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Hisøy	13 min 
Rema 1000 His	13 min 



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

 Maxis Senter	23 min 
 Vitusapotek Maxis	23 min 
 Arendal Vinmonopol	8 min 

SPORT

 Skovlyst aktivitetsområde	3 min 
 Nyskogen balløkk og asfaltflate	6 min 
 Medvind Trening	8 min 
 Arendal Sport og Fitnesssenter	10 min 

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået

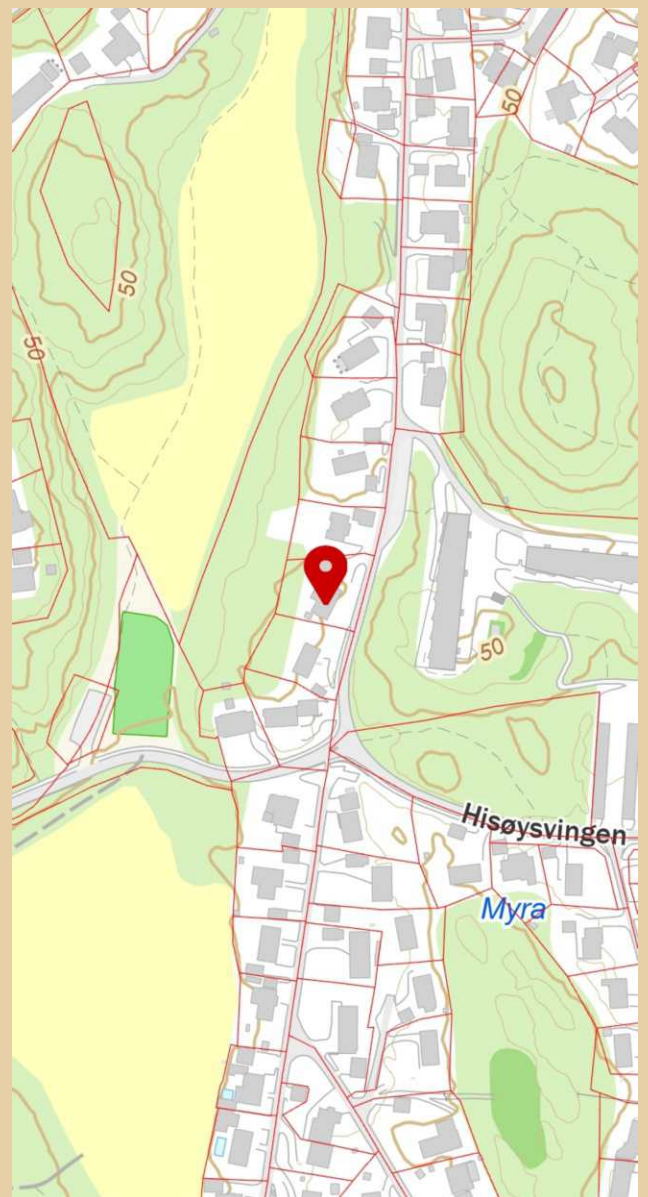
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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 2025

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Hisøysvingen 21, 4817 His
Gnr. 305, Bnr. 734, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:

307250173

Meglerforetak:

PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler:

Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil:

46 88 42 00 / 932 18 278

E-post:

siljefroyshol.kristiansen@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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-