PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SLAABERVIG 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Slaabervig 39 , 4816 KOLBJØRNSVIK
ARENDAL kommune
gnr. 306, bnr. 481

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 10.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22444-1018 **Referansenummer:** ZH5026

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:** Kenneth Bjørnhom

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 Bjørnhom

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

Norsk takst

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

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 byggeregler

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, anneks, 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 lovlighet (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 eksemplarfremstilling 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.

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Bygningssakkyndig AS
Trålum gården 8
4870 FEVIK

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med tilbygget garasje oppført i 1987 i 3 etasjer inkludert innredet kjeller og loft. Tilhørende eiendom er sjøbod og brygge ved sjø som er i felleseie med naboer. Brygge og sjøbod er ikke vurdert i henhold til mandat og må undersøkes av kjøper. Boligen fremstår for det meste som opprinnelig bygget med godt vedlikehold og normal aldersslitasje. Det bør likevel påregnes å oppgradere bolig, særskilt våtrom.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

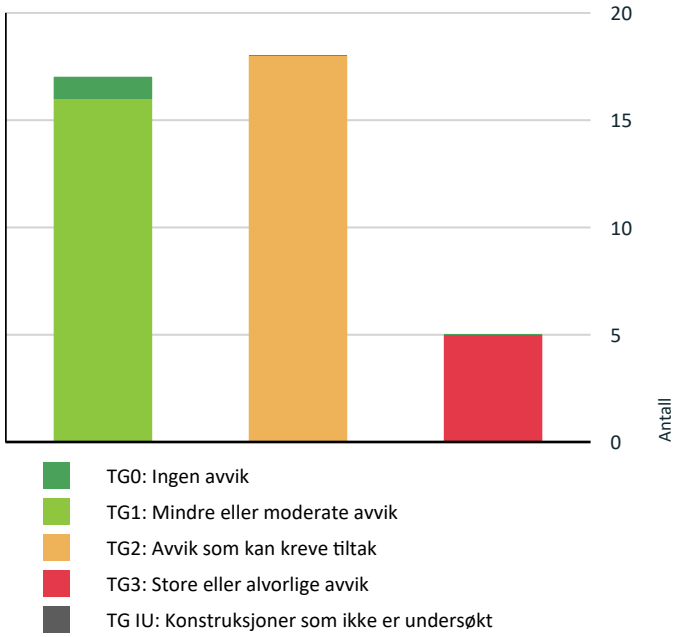
Enebolig

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

Tegninger:
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger.

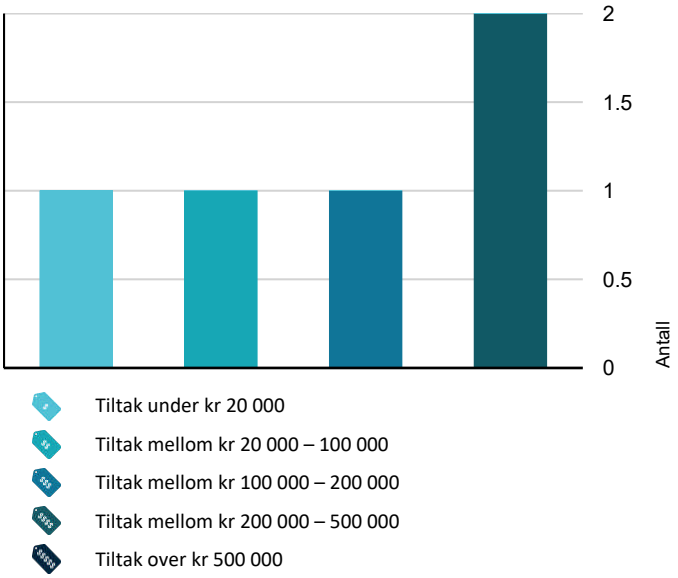
Sammendrag av boligens tilstand

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

Sjøbod og brygge nede ved sjø er i felleseie med naboer og ikke tilstandsvurdert i henhold til mandat.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking garasje	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon garasje	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører garasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard
Normal standard henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Garasjegulv er støpt i 2025. Utført av murerfirma, faktura er ikke mottatt.
- Skiftet utekran i 2025. Halberg Rørleggerfirma AS.
-Fasader er malt opp siste gang i 2024. Egeninnsats og bistand fra ufaglærte.
- Skiftet vannbordbeslag på takflate mot vest i 2023. AK Blikk Arendal.
- Instalert dusjkabinett der badekar var i bad på loft i 2022. Rørlegger Halvorsen AS, Arendal.
- Montert elektrisk avtrekksvifte på bad på loft i 2022. Richard Andersen Elektro AS.
- Ny luft til lift varmepumpe av type Daikin i 2022. Åsen Elektro Grimstad AS.
- Nytt gulvbelegg i gang, vindfang og toalettrom i 1 etasje i 2021. Fargerike Christensen.
- Skiftet vannklosett på bad på loft og i toalettrom i 1 etasje i 2021. Egil Bringsverd eftf.
- Skiftet ytterdør i 2021. Egeninnsats med bistand av tømrer.
- Skiftet garasjeport med elektrisk portåpner i 2020. Igland Garasjen Grimstad.
- Parafinovn er fjernet og erstattet med rentbrennende vedovn. 1200 liter nedgravd tank for parafin ligger under garasje og er rengjort, vasket og fylt med pukk. Klargjort for støping av murgulv i garasje. Tank og dagtank inkludert røropplegg er lukket og fjernet. 2018. Spyle og Rørkontroll AS ved Roald Lea.
- Installert vannmåler i 2016. Egil Bringsverd eftf.
- Skiftet benkeplater og vaskekum på kjøkken i 2016. Carlsen og Fritzøe.
- Rentbrennede vedovn montert i stue i 1 etasje i 2013. Ildstedet Arendal AS.
- Nytt jordet enkelt stikk i stue for tilkobling av varmepumpe i 2013. Richard Andersen Elektro AS.
- Skiftet balkongdør i stue i 1 etasje i 2012. Tømrer Kåre Jørgensen.
- Elektrisk tavle renovert med automatsikringer med jordfeilbryter og lagt til overspenningsvern i 2011. Centimeter Elektro AS.
- Ny gjennomføring for avtrekksvifte med ny vifte installert på bad i underetasjen i 2011. Centrum Elektro as.
- Skiftet utekran i 2011. Egil Bringsverd eftf.
- Det er over årenes løp utført en del utskifting av vindusrammer på flere vinduer. Egeninnsats og Solfjeld AS.

Kjente feil og mangler:
- Det er vannmerker på veggplater ved varmtvann i bod i underetasjen mot bad etter tidligere lekkasje fra varmtvannsbereder i 2005. Varmtvannstank ble den gang skiftet ut.
- Vannmerker under veggventil i samme bod etter inntrekk av kaldlufta som har kondensert.
- Ventiler ligger nærme terreng.
- Det har forekommet muggvekst på veggoverflater i boder i kjeller.
-Det er riss i tapet i stue og enkelte småskader på overflater i bolig.
- Det er opplegg for tv/internett av eldre dato som parabol, antenner og ledninger som ikke er i bruk eller fjernet.
- Sentralt ventilasjonsanlegg, aggregat på kaldtloft har ikke vært i bruk på flere år.
- Det har vært mus i bolig, særskilt på knekott på loft. I år er det fanget 2 mus. Det er gjort utvendige tiltak med å tette for adkomstveier, men det må gjøres ytterligere tiltak.
- Det er hull i ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator.
- Det er falt ut en stein i forstøtningsmur.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, lektet opp over diffusjonsåpent undertak av asfaltplater(huntonitt). Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra luke til kaldtloft.

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Taktekking garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein som er lektet opp over undertak av sutakplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra kaldtloft over garasjedel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Stigetrinn på tak for feier. Heldekkende pipebeslag. Beslag på vannbord. Snøfanger på en side av takopplett mot sjø.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Det anbefales at det etableres snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning. Det er foretatt tiltak med tetting for skadedyr som mus.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er oppgitt å være observert mus på alle knekott på loft. Det er gjort tiltak for å tette adkomstveier.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

- Det anbefales at det etableres musebånd inn under kledning på alle fasader for å redusere risiko for museskader i innvendig konstrukjson.

TG 2 Veggkonstruksjon garasje

Tilstandsrapport

Veggene har uisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige fuktmerker på kledning flere steder inne i garasje som indikerer at det trenger nedbørsvann inn via utettheter i kledning. Utettheter er også registrert på gavlvegg på kaldtloft, der kan det også kan skimtes lys, særskilt rundt vindu. Kledning på bolig inne i garasje ligger ned under støpt mursåle og har risiko for fuktskader. På spongulv på kaldtloft er det fuktmerker og slitasje etter vanninntrenging over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vegger på fasader er uisolert. Fuktinntrenging vil normalt tørke ut i oppholdsvær.
- Det kan anbefales å fuge og male der det kommer inn vann for å redusere risiko for fuktskader.
- Det er vanskelig å gjøre noe med kledning som er nedstøpt, men det må påregnes at det kan/har oppstått råte i kledning. Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på eventuelle behov for forbedringer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Diffusjonsåpent undertak. Isolert etasjeskille ned mot loftsrom.

TG 1 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Flere utvendige rammer er skiftet i årenes løp. Vinduer er fra byggeår utover et i stue og et på kjøkken. Normal aldersslitasje, normalt vedlikehold som skraping og maling må påregnes på flere vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør i kjeller har noe oppsvelling i nedkant på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 2 Dører garasje

Bygningen har enkel kjellerdør i tre til garasje malt på utsiden fra byggeår. Leddport i belagt metall med elektrisk portåpner fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Garasjedør har fuktmerker på dørblad innvendig. Dørblad er buet. Det er ikke trapp/tram på utsiden og høyt ned til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

- Det kan ikke utelukkes at dør må skiftes.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre i hageanlegg uten rekkverk. Trapp i tre ved inngang 1 etasje. Trapp i mur og stein med stakittgjerde i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på trapp i tre til balkongdør og til trapp av tre fra hage langs bolig. Det mangler trapp/tram ved dør til garasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.
- Det bør påregnes å lage trapp/tram for dør til garasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og Strie. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag på loft og i 1 etasje.

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 i følge Norges Geologiske Undersøkelser sitt aktsomhetskart i et område med moderate forekomster.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Tiltak anbefales i henhold til resultat.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn i stue fra 2013 og vedovn i kjellerstue fra 2018. Sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I stor bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 vekt%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er saltutslag på murgulv i bod tilstøtende bad. Det er målt indikasjoner på forhøyet fukt i murgulv ut mot utforet vegg mot grunnmur. Det er fuktmerker på veggplater i bod bak varmtvannstank. Fuktmerker skal ha vært der siden varmtvannstank ble skiftet etter lekkasje i 2005.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med mat rekkverk og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Utbedres i henhold til egne preferanser, av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å lage mindre åpninger i mellom trinn og rekkverk i henhold til dagens forskrifter og krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er fra 1987. Det er flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er fis på vegg. Det er himlingsplater. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant av nyere alder. Det er gulvklosett av nyere alder. Det er dusjkabinett av nyere alder. Det er elektrisk avtrekksvifte og ventil i tak til opprinnelig ventilasjonsløsning i bolig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alle overflater, fuktsikring og skjulte konstruksjoner er fra byggeår 1987. Det er ved bruk av fuktindikator påvist indikasjoner på fukt under fliser i rom, mest i nedsenket del av gulv. Bad er å regne som utgått 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.

- Bad må på grunn av alder påregnes renovert i nær fremtid for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Det er målt fukt i åpning i vegg i tilstøtende bod. Fuktmerker på vegg stammer fra en tidligere lekksje fra varmtvannstank.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom i 1 etasje har belegg med oppkant klemt ned i plastsluk. Det er varmefolie i etasjeskille under gulv. Det er baderoms tapet på vegg. Det er himlingsplater. Det er utslagskum i plast. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er ventil i tak til opprinnelig vetilasjonsløsning. Det er spalte for tilluft i dørsvill. Det er lokalt fall rundt sluk. det er oppkant under dører.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er i daglig bruk, men det må påregnes å renovere vaskerom i nær fremtid.

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.

- Vaskerom må på grunn av alder påregnes renovert i nær fremtid for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke funnet hensiktsmessig da det ikke har vær fysisk fuktpåkjenning i rom. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av Protimeter MMS3.

LOFT > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad på loft har fliser på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er flis på vegg. Det er ubehandlet panel i himling. Det er baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett av nyere alder. Bad er ellers fra byggeår 1987.

Vurdering av avvik:

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

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.

- Bad må på grunn av alder påregnes renovert i nær fremtid for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom på flere år. Bad står for renovering og det er derfor ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av Protimeter MMS3.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr i nisjer i innredning.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom. Det er belegg på gulv. Det er malt strie på vegg. Det er himlingsplater. Det er gulvklosett av nyere alder. Det er servant. Det er ventil i vindu, i tak og spalte for tilluft i dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran og vannmåler ved varmtvannstank i bod i kjeller.

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.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avlufting via ventil i knekott på loft.

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 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler for tilluft i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektriske avtrekksvifter på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er også et ventilasjonsaggregat i knekott som ikke har vært i bruk på flere år og er frakoblet kjøkkenventilator. Utvendige ventiler til kjeller er nærme terreng og inn under tram.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ikke videre vurdert utover at det vil være behov for kontroll og service før videre bruk.
- Ventiler utvendig til kjeller bør heves opp over terreng for å redusere risiko for fuktinntrenging og bedre ventilering av rom i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstank er 20 år, halvgått på forventet levetid.

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

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 1 etasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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 trappegang i kjeller.

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.
   1987

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Renovering av eltavle i sikringsskap til automatsikringer. Centrum Elektro AS.

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Brannmelder i tak i loftstue, kjøkken i 1 etasje og trappegang o g kjellerstue. 6 kg brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist mot mur der grunnmursplast er synlig. Det er flere steder grunnmursplast ikke er synlig.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og naturstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er enkelte løse stein i forstøtningsmur. Det er ikke montert rekkverk på deler av forstøtningsmurer. Det er store områder med avsetting av kalk og salter på mur.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Det anbefales å montere gjerder på toppen av forstøtningsmurer i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.
- Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på om det er behov for drenering av masser bak murer. Tiltak anbefales i henhold til resultat og er ikke medtatt i estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er for det meste belagt med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er enkelte steder terreng heller inn mot grunnmur mest sannsynlig på grunn av setninger i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

- Det anbefales å justere terreng slik at terreng ikke faller bort fra grunnmur alle veier. Dette vil redusere risiko for fuktpåkjenning av byggegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. 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.

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1987.

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

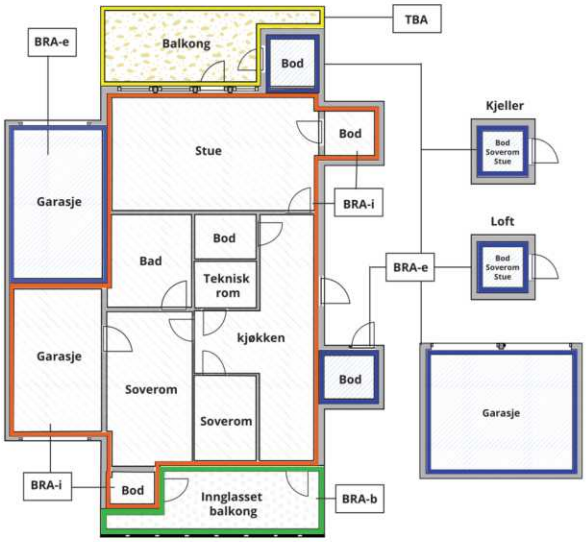
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndig 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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	73			73			73
1 etasje	83	17		100		12	112
Loft	58			58		3	61
SUM	**214**	**17**				**15**	**246**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2, bod 3		
1 etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue	Garasje	
Loft	Loftstue med trapp, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde i 1 etasje er kaldtloft over tilbygget garasje.
Areal ved lav himlingshøyde på loft er areal ut mot knekott.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester:
- Garasjegulv er støpt i 2025. Utført av murerfirma, faktura er ikke mottatt.
- Skiftet utekran i 2025. Halberg Rørleggerfirma AS.
- Skiftet vannbordbeslag på takflate mot vest i 2023. AK Blikk Arendal.
- Installert dusjkabinett der badekar var i bad på loft i 2022. Rørlegger Halvorsen AS, Arendal.
- Montert elektrisk avtrekksvifte på bad på loft i 2022. Richard Andersen Elektro AS.
- Ny luft til lift varmepumpe av type Daikin i 2022. Åsen Elektro Grimstad AS.
- Nytt gulvbelegg i gang, vindfang og toalettrom i 1 etasje i 2021. Fargerike Christensen.
- Skiftet vannklosett på bad på loft og i toalettrom i 1 etasje i 2021. Egil Bringsverd eftf.
- Skiftet garasjeport med elektrisk portåpner i 2020. Igland Garasjen Grimstad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvindu på bad på loft er like under 50 cm i horisontal lysåpning. Dagens krav er minimum 50 cm horisontal, 60 cm vertikal lysåpning oh minimum 1,5 meter til sammen.

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	190	41

Kommentar

Enebolig	S-rom i kjeller er 3 boder. S-rom i 1 etasje er tilbygget garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Karen Eva Grundesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	481		0	623.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slaabervig 39

Hjemmelshaver
Grundesen Karen Eva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med tilbygget garasje beliggende i etablert boligområde langs Galtesund på Hisøy i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.12.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	01.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.12.2025	
2	10.12.2025	

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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 godkjennelse 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/ZH5026

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.
307250208

Selger 1 navn
Karen Eva Grundesen

Gateadresse
Slaabervig 39

Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 38

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: 3493336

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250208

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktmerker under ventil og på vegg langs gulv bak bereder. Nede på gulv skyldes lekkasje fra bereder i 2005. Bereder ble skiftet. Veggplater ble ikke byttet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktmerker på vegg og gulv på loft i garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Muligens noe dårlig trekk ved fyring i stue. Leverandør av ildsted har anbefalt å lufte før opptenning.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har kommet inn mus enkelte ganger om høsten i kottene på loftet. De er raskt tatt i musefeller. Det kommer inn små sukkermaur på kjøkkenet om våren. Det kommer inn noe munkelus på toalett i gang og underetasje.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt montert avtrekk på bad i 2. etage 2022. Ny varmepumpe 2022. Oljetank som var nedgravd under garasje ble tømt for fyringsolje, rengjort og vasket. Deretter ble tanken fylt med pukk, og klargjort for gjenstøping garasjegulv. Tankmåler og dagtank i kjeller ble tatt ut, og rør fjernet/lukket 2018. Elektrisk tavle totalrenovert nye automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern 2011. Nytt avtrekk, bad underetasje 2011. Ny vifte på kjøkken.

Arbeid utført av: Richard Andersen Elektro AS. Åsen Elektro, Grimstad. Spyle & Rørkontroll AS. Centrum Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250208

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet enkelte bord på kledning, sydveggen. Montering av nye vinduer.
Arbeid utført av	Kåre Jørgensen, Solfjeld

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjennom IF skadeforsikring har det vært en gjennomgang av Anticimex.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250208

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

Document reference: 307250208

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Eva Grundesen	f76b6c10d0cf76f8b0049f61db35fe82ebfa6e54	25.03.2026 07:35:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250208

- 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 MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	306
Bruksnummer:	481

Utskriftsdato/klokkeslett:	27.11.2025 kl. 13:32
Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.06.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 306 / 481	623,4 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 11) i realsameie: 306 / 419	425,7 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120253	GRUNDESEN KAREN EVA		SLAABERVIG 39 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120253	GRUNDESEN KAREN EVA		SLAABERVIG 39 4816 KOLBJØRNSVIK	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478322	486962		623,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 306/481 Omnummerert fra: 0906 - 306/481			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 306/481 0922 - 6/481		
	Var 922 - 6/481/0/0				
Planlagt fradeling	11.06.1986				
Planlagt fradeling		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0922 - 6/481	Arealendring -101	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.06.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0922 - 6/419 0922 - 6/481	Arealendring -624 624	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Slaabervig	31007	39						Nei
						Grunnkrets	3103	Sandvigen	
						Stemmekrets:	6	Hisøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6478324	486974	Postnr.område:	4816	KOLBJØRNSVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 832 781
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478324 Øst: 486974
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	225	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	26.02.1987
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.06.1987
Bruksareal totalt:	225			Tatt i bruk:	21.12.1987
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

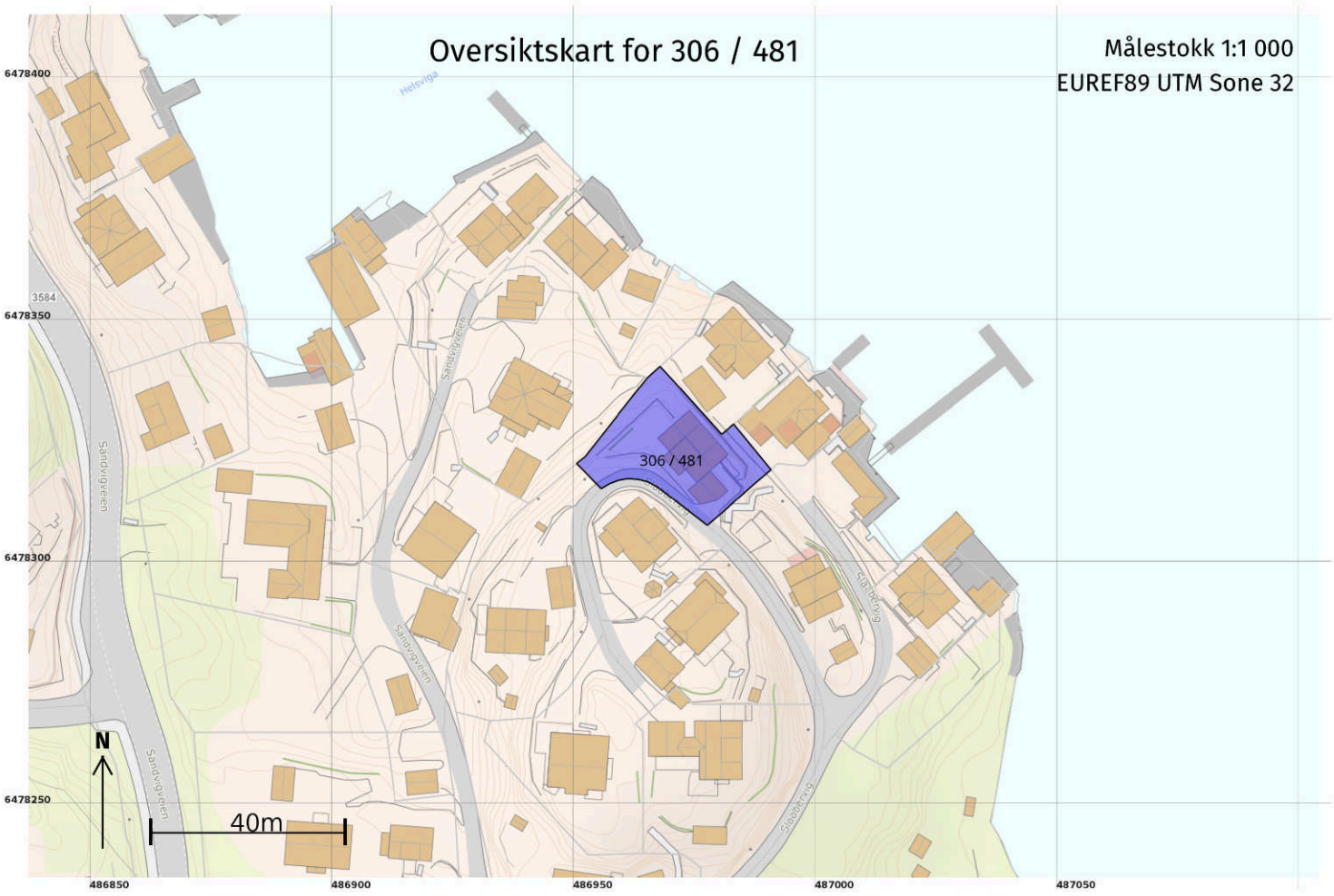
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

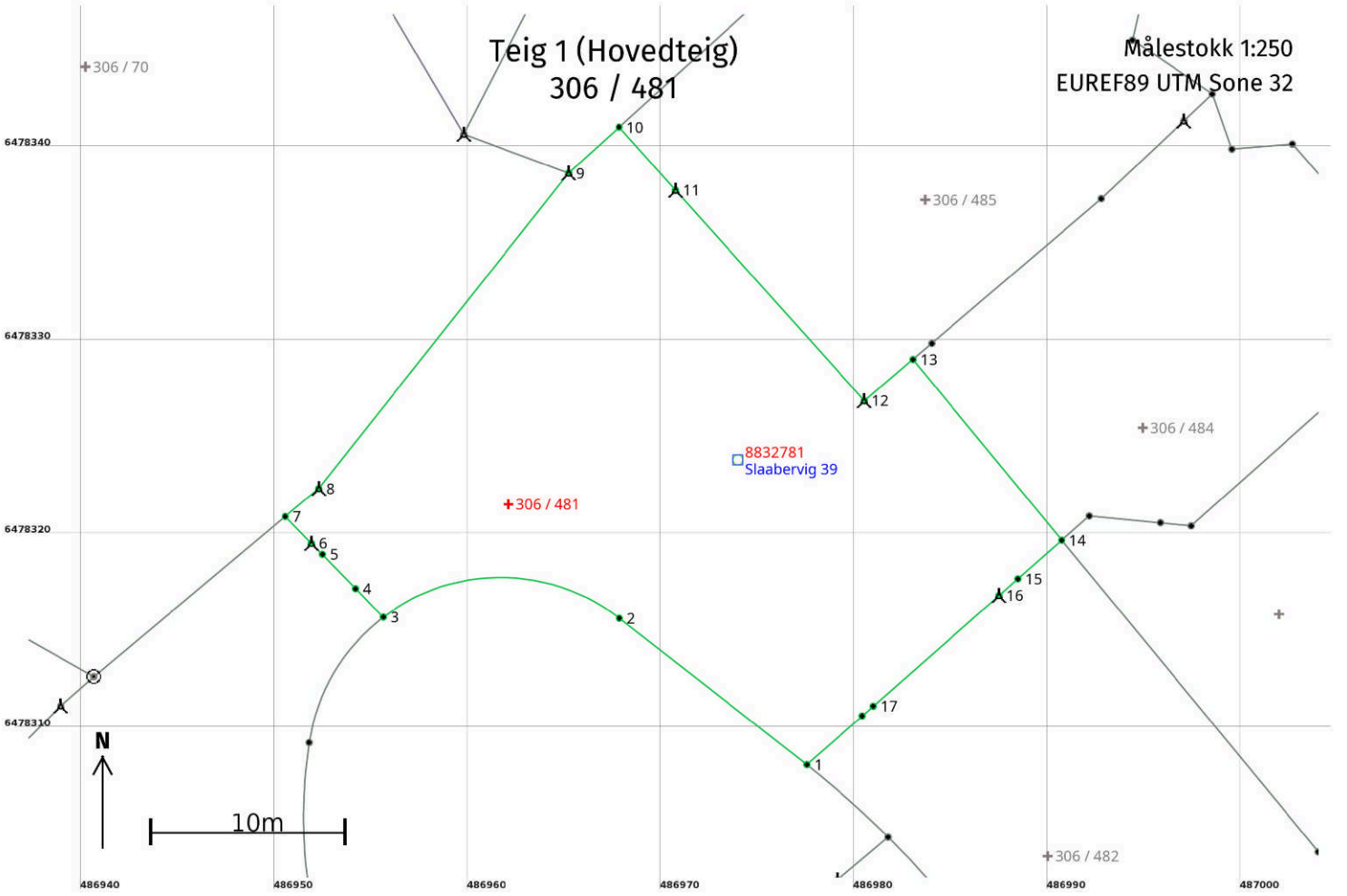
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31007 Slaabervig 39	H0101	Bolig	225	6	Kjøkken	2	3	306/481

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SEVIK DAGFINN		REVEKORKEN 13


Oversiktskart for 306 / 481
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6478400
6478350
6478300
6478250
486850
486900
486950
487000
487050
306 / 481
N
40m
Sandvigveien
Helsviga
3584


Teig 1 (Hovedteig)
306 / 481
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
306 / 70
306 / 485
306 / 484
306 / 481
306 / 482
8832781
Slaabervig 39
6478340
6478330
6478320
6478310
486940
486950
486960
486970
486980
486990
487000
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 623,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6478322 **Øst:** 486962

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478308,26	486977,56	12,28	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
2	6478315,81	486967,87	13,13	Annen detalj	10 Terrengmålt	14 14	-10,00
3	6478315,87	486955,66	2,05	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
4	6478317,34	486954,23	2,46	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
5	6478319,11	486952,52	0,81	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
6	6478319,68	486951,95	1,93	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6478321,06	486950,60	2,26	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
8	6478322,51	486952,33	20,78	Bolt	10 Terrengmålt	14	
9	6478338,79	486965,25	3,53	Bolt	10 Terrengmålt	14	
10	6478341,16	486967,86	4,36	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
11	6478337,91	486970,77	14,62	Bolt	10 Terrengmålt	14	
12	6478327,04	486980,54	3,29	Bolt	10 Terrengmålt	14	
13	6478329,17	486983,05	12,09	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6478319,84	486990,74	3,01	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
15	6478317,85	486988,48	1,30	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
16	6478316,99	486987,50	8,66	Bolt	10 Terrengmålt	14	
17	6478311,27	486981,00	0,76	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
18	6478310,77	486980,43	3,81	Annen detalj	10 Terrengmålt	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.:	306			Bnr.:	481	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Slaabervig 39, 4816 Kolbjørnsvik				Dato:	27.11.2025
Beregnet areal:				623,4m^2					
Bygningstype:				Enebolig					
Tatt i bruk:				21.12.1987					
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 14 854
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4575

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 avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	481	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Slaabervig 39, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	01.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2111r1e2 2111r3	Mølleheia, endring Helsviga, Hisøy *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	29.10.1987 27.11.2003

Formål:
Boligbebyggelse Kjørevei Deler av eiendommen; bevaringsområde 661, bevaring av bygninger *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

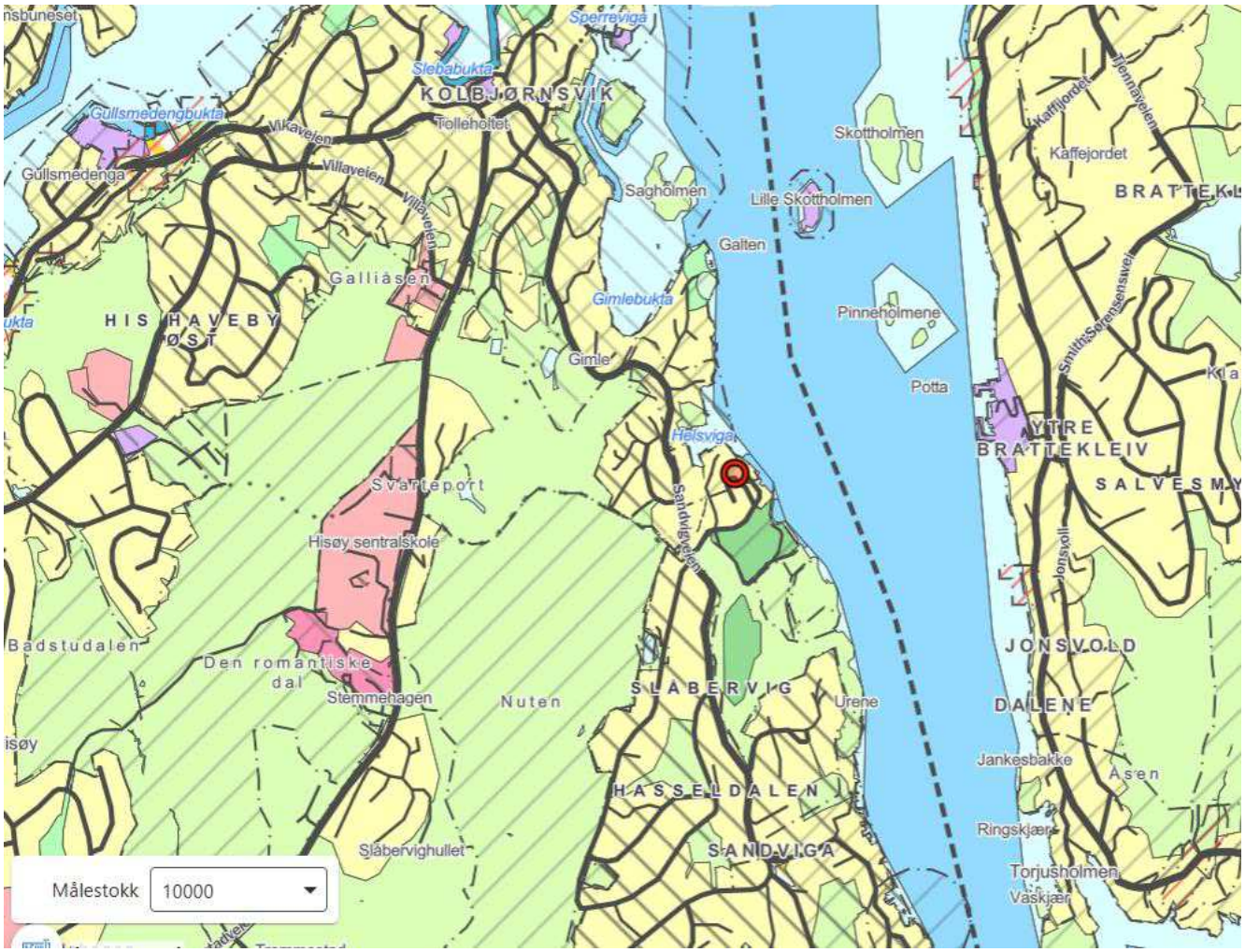
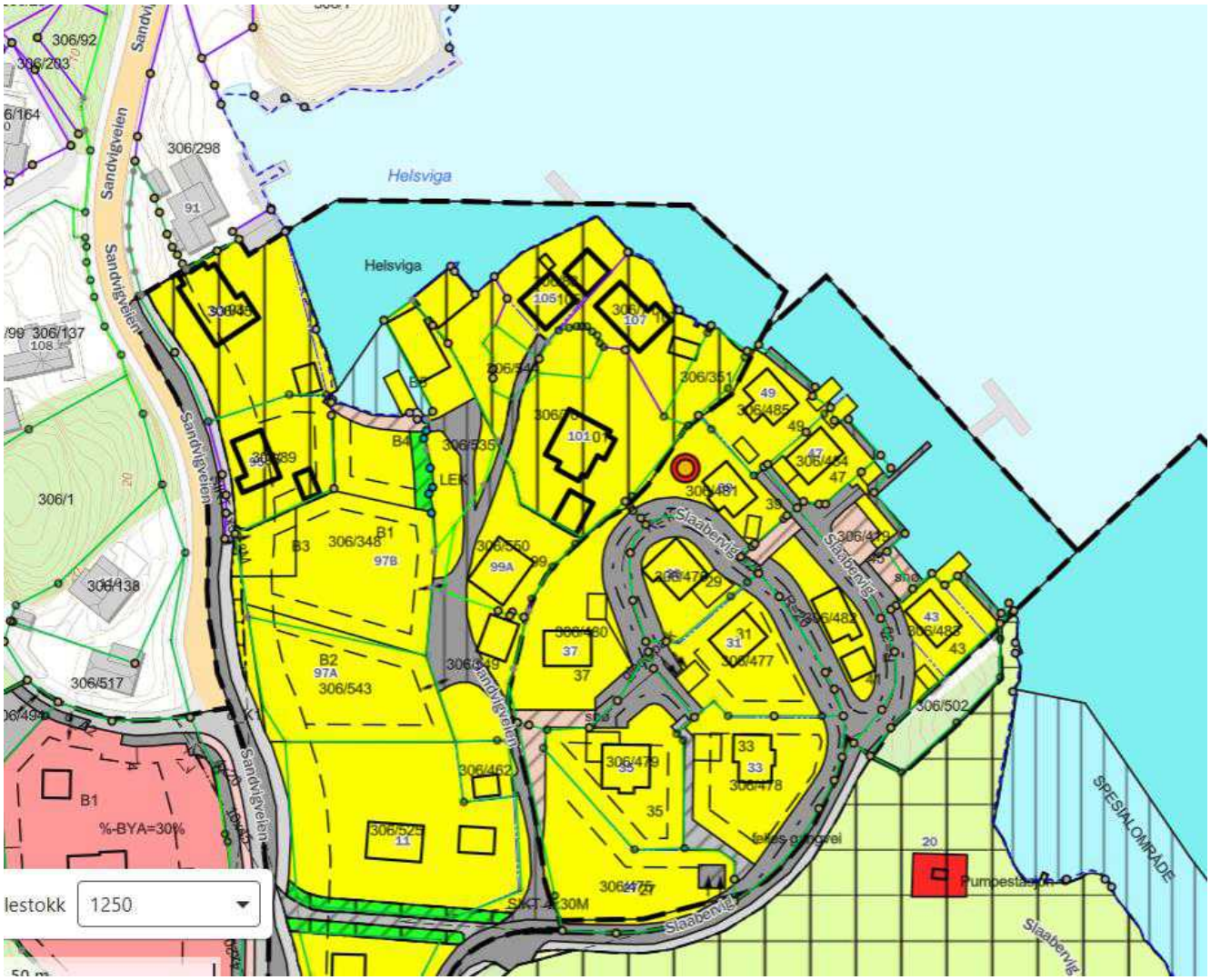


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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



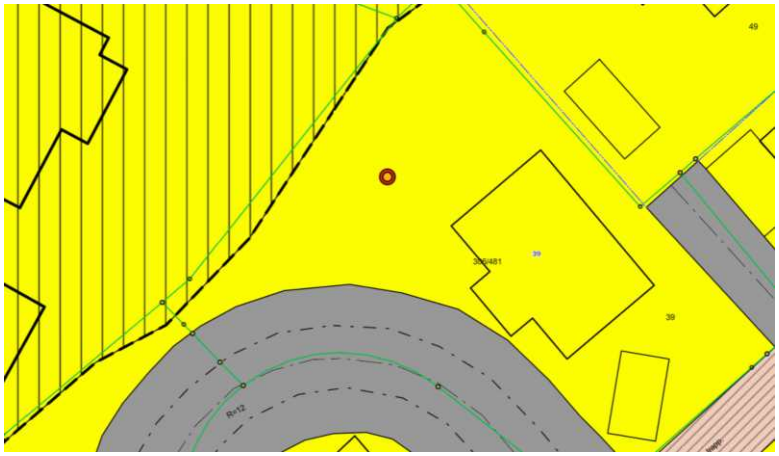


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

REGULERINGSPLAN FOR MØLLEHEIA

Parsell av Slaabervig, gnr 6 gnr 419, Hisøy kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, tegning nr. 113.01, dat. 21.8.85. Område reguleres for følgende formål:
- Byggeområde
- Trafikkområde
- Spesialområde, brygge.

§ 2.
BYGGEOMRÅDE
Området skal bebygges med frittliggende eneboliger, anlegg for garasjer, lekeplass, båtnaust, brygger og lignende. Der terrenget gjør det naturlig kan det oppføres sokkeletasje. Husets hovedetasje skal være i nivå med terreng på minst en side. Sokkeletasjen skal forblendes med panel. Bebyggelsen skal tilpasses den sørlandske byggeskikk i karakter og materialbruk. Området skal ha en utnyttelsesgrad inntil 0,25.

§ 3.
TRAFIKKOMRÅDE
I trafikkområdene skal det anlegges:
- Ny avkjørsel fra Sandvigveien.
- Adkomstveier.
- Gjesteparkering for 3 biler.

§ 4.
SPESIALOMRÅDE, BRYGGE
Spesialområde omfatter bryggeområde og gangsti fra ovenforliggende tomter. Det skal bygges båtnaust og brygge på felles bryggeområde på delvis utfylt grunn for tomter som ikke har egen strandlinje. Båtnaustene skal ikke være høyere enn 1 etasje pluss loft eller maks. 4 m til gesims. Samlet brutto "gulvflate" vil ikke overstige 200 m2, halvparten av dette areal vil ligge utenfor utfylt grunn (over sjøkant). Båtnaustene skal tilpasses i karakter og materialbruk som resten av bebyggelsen.

§ 5.
FELLESBESTEMMELSER
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Arendal, 23.8.85

Vedtatt i møte 27. januar 1986, kfr K-sak 8/86.

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

FOR

HELSVIGA, HISØY

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.03
Bestemmelsene er sist revidert: 06.06.03
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 26.05.03
Plankartet er sist revidert: 01.10.03

§1. GENERELT

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1 :1000 Tegn. nr. 01 datert 26.05.2003.
Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde, kjørevei, trafikkområde i sjø
- Spesialområde for privatvei, frisiktsone ved vei, privat småbåtanlegg i sjø og antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse..
- Fellesområde for avkjørsel, fellesareal flere eiendommer og felles lekeplass.

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Eksisterende boliger

Eksisterende byggeområde for boligformål med frittliggende eneboliger, anlegg for garasjer, båtnaust, båtgarasje,
privat småbåtanlegg brygger og lignende.
Eventuelle nybygg eller utvidelser må søkes om på vanlig måte.

2.2 Planlagte boliger B1, B2, B3

Området skal bebygges med frittliggende eneboliger med anlegg for garasjer .
Bebyggelsens utforming og detaljering skal ta hensyn til reguleringsområdets etablerte boligmiljø og landskapsbilde.
Bebyggelsen tillates oppført i $1^{1/2}$ etasje og skal ha saltak.
Det kan tillates mindre takoppbygg .
Der terrenget gjør det naturlig kan det oppføres sokkeletasje.
Utnyttelse er BYA 25 %

2.3 Tilhørende anlegg B4 - Sjøbod.

Området skal brukes til lagerformål for båt, redskap og utstyr og kan ikke tas i bruk som fritidsbolig.
Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje og skal ha saltak.
Utnyttelse er BYA 25 %.

2.4 Tilhørende anlegg B5 - Båtgarasje

Området skal brukes til lagerformål for båt, redskap og utstyr og kan ikke tas i bruk som fritidsbolig.
Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje og skal ha saltak. Utnyttelse er BYA 100 %

§3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene skal det anlegges;

- Ny avkjørsel fra Slaabervig.
- Trafikkområde i sjø nyttes til allmenn småbåttrafikk.

§4. SPESIALOMRÅDER

I spesialområdene skal det anlegges;

4.1 Privat vei med avkjørsel til Slaabervig

4.2 Frisiktsoner

4.3 Privat småbåtanlegg

4.4 Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse.

4.4.1 *Krav til søknadsmateriale, m.m*

Ved meldinger og søknader om endring av bevaringsverdig bebyggelse, skal det i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelses-materiale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, skal det leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger skal fortrinnsvis leveres i målestokk 1:50 og suppleres med nødvendige detaljtegninger. Meldingene/søknadene skal være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger så kommunen kan gjøre sine vedtak på en betryggende måte.

Ved melding eller søknad om fasadeendring, utbedring, tilbygging og påbygging av eksisterende bygning, kan kommunen forlange at det også skal vedlegges oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene. For bebyggelse som vises som bevaringsverdig, med raster, skal det søkes om tillatelse også til tiltak for alle utskiftninger av panel, listverk, vinduer og dører, takbelegg, andre mindre fasadeendringer, tilbygg, m.m. som vanligvis er unntatt fra søknads- og meldingskrav i plan- og bygningsloven og dens forskrifter.

4.4.2 *Riving og vedlikehold*

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av behov og mulighet for antikvarisk oppmåling av bygningen og gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

4.4.3 *Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade*

Bygninger som tillates revet på grunn av brann eller annen totalskade, skal gjenoppbygges på samme sted som den ødelagte, med samme kotehøyde på golv, gesims- og mønehøyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning og utformes med et eksteriør som er en nøyaktig kopi av det ødelagte. Dette gjelder bygningens størrelse, proporsjoner, takvinkel, utvendige materialer osv.

Der den skadde eller brente bygningen var gjort miljøfremmed ved ombygging, bør bygningen om mulig tilbakeføres til et tidligere antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig utseende, hvis det finnes dokumentasjon for dette, eller få en utforming med korrekt lokalt stilhistorisk utseende.
For bevaringsverdige ruiner, skal det vurderes i hvert enkelt tilfelle og avklares i forhandskonferanse hvorvidt bevaringsverdien knytter seg til ruinen som den er, eller til beliggenheten i et tun, eller liknende, så den kan inngå som et element i et nybygg.

4.4.4 *Tilbygg, påbygg, ombygging*
Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når innsendte tegninger etter kommunens skjønn viser god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

4.4.5 U*tbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse*
Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.
Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

1 *Tak, takbelegg, piper, takrenner*
Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med enkeltkrum rød vingetakstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde kopier av denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.
På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.
Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.
Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Originale skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer

til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås. Ved utseendeendrende utbedring eller nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.
Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

2 *Yttervegger*
Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er utrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.
Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.
Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

3 *Vinduer, dører og porter*
Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av enkelte rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.
Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Glass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der denne har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.
Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende), kan tillates.
Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

4 *Verandaer, balkonger, altaner og terrasser*
Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepoker før sveitserstil). Dersom det er stilmessig belegg for dem, skal de utformes og fargesettes i samsvar med den stilhistoriske epoke bygningene hører til. Dessuten skal de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, men med

god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

5 *Veggfaste utvendige trapper og rekkverk*
Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier. I hovedregelen skal rekkverk og handlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming.

6 *Farger på bygninger og bygningsdeler*
Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte.

4.4.6 T*ilbygg og påbygg til bevaringsverdig bebyggelse*
Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, skal tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer skal være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.
Alle nybygde tak skal som hovedregel være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Det skal brukes rød, enkeltkrum takstein av brent tegl. Andre takformer, takvinkler og taktekkingsmaterialer skal bare brukes der de i dag finnes på bygningen eller det kan dokumenteres historisk at de har vært brukt.
Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl, ikke med spesialstein eller metallbeslag.
Arker, takkvister og lignende skal ikke dominerer takflata, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Skal kvisten ha lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.
Nye skorsteinspiper bør oppføres av murstein over tak. De kan pusses eller være uten behandling, men skal ikke beslås med heldekkende metallplater.

4.4.7 N*y bebyggelse i bevaringsområder*
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller kan den utformes i konstruktiv kontrast til den. Det settes da spesielt store krav til arkitektonisk kvalitet.
Bygningskropper med stor bredde skal unngås på grunn av at takflatene vil virke for store og ruvende.
Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har andre takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.
Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås i bevaringsområder. Fortrinnsvis skal plane uteoppholdsarealer legges på bakken også ved nybygg. I spesielle tilfeller kan mindre balkonger og verandaer brukes dersom de tilpasses bygningskroppen godt.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.
Mindre bygninger skal gis en arkitektonisk utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse. De skal formgis og plasseres så diskret som mulig

og bare der de ikke er til ulempe. Unntak kan gjøres i særskilte tilfelle, dersom de gis et utseende av spesielt høy arkitektonisk kvalitet. Dersom det forøvrig ansees hensiktsmessig, skal transformatorer (nettstasjoner) og andre tekniske installasjoner innpasses i bebyggelse som også har andre formål, altså at det ikke lages egne bygninger.

4.4.8 *Annen bebyggelse i bevaringsområder*

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

4.4.9 *Uteområder*

1 *Generelt*

Den enkelte grunn- og huseier bør se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.
Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrenganlegg, gateløp m.m. skal ikke fjernes, men i størst mulig grad bevares.

2 *Terreng og terrengoverflater*

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares.
Det skal velges terrengbelegg som passer inn historisk og estetisk og som er holdbart og enkelt å vedlikeholde.

3 *Vegetasjon*

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Spesiell oppmerksomhet bør vies ballastplanter og stedegen vegetasjon.

4 *Grave- og sprengearbeider for vei, vann, avløp, m.m.*

Ved framføring av nye veier, ledninger og kabler, som krever sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v. skal det nøye vurderes nødvendigheten av ethvert arbeid av denne art, og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veier, osv., der dette er mulig.

5 *Murer*

Eksisterende murer fra før år 1900 skal bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

6 *Frittliggende trapper og rekkverk*

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i størst mulig grad.
Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier, De skal gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i.
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

7 *Gjerder og gjerdeporter*
Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i størst mulig grad.
Nye hagegjerder og porter skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis. og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

8 *Renovasjon, avfallsbeholdere, tekniske installasjoner*
Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsippielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en sammenheng som er estetisk tiltalende.

9 *Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom*
Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

10 *Offentlige og allminnelig brukte trafikkområder*
Historiske offentlige eller allminnelig brukte gateløp, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

11 *Brygger og strandlinje*
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal bevares.
Det skal ikke fjellsprenges i strandsonen, hverken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebygger med kraftige materialdimensjoner. Fundamenteringen av trebryggene skal være reversibel, så den lett kan fjernes med ingen eller minimale spor når bryggene ikke lenger er i bruk. Aktuelle metoder kan være bolter i et fåtall borehull, eller nedslåtte trepæler. I bevaringsområder skal man være forsiktig med å etablere større, moderne, utstikkende flytebrygger dersom dette er uheldig for miljøopplevelsen.

12 *Fornminner*
Bevaringsområder har ofte vært bebygd langt bakover i tid. Av den grunn er dette ofte sannsynlige funnområder for fornminner.
Før man gjennomfører byggetiltak i bevaringsområder, skal byggeplassen sjekkes med hensyn til eventuelle fornminner.

§5. FELLESOMRÅDER
I fellesområde skal det anlegges;
- Felles avkjørsel for eiendommene 306/525 -306/530
- Fellesareal som gangvei/brygge til eiendommer og sjø for eiendommene;
306/45 - 306/89 - B1 -B2- B3- B4- B5
- Felles lekeplass, med dimensjonerende areal lik; 2 boliger x 25 m2 = 50 m2

§6. FELLESBESTEMMELSER
Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan-og bygningsloven. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§7. REKKEFØLGE
Felles lekeplass skal etableres senest samtidig med at en av boligene i B1 eller B2 tas i bruk.

Arendal, 10.11.2004

Lisbeth Gulbrandsen konsulent	Roy Vindvik overingeniør

(Kommune)

Hisøy

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder	Byggherre
Systemhus Selmer Furuholmen Pb.1595,4801 Arendal	Dagfinn Sevik Slaabervig 39

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Slaabervig 39	6	481		

Deres søknad	Dato 22.1.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 26.2.87	Saksnr. 21/87

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

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

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

Evt. merknader:

Evnt. merknader fra feieren ang. fyringsanlegget må etterkommes.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hisøy	16.12.87	For bygningsrådet i Hisøy BYGNINGSKONTROLLEN I HISØY

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Norman Bruce	Selmer Furuholmen
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Ferdigmeldt Vannmåler

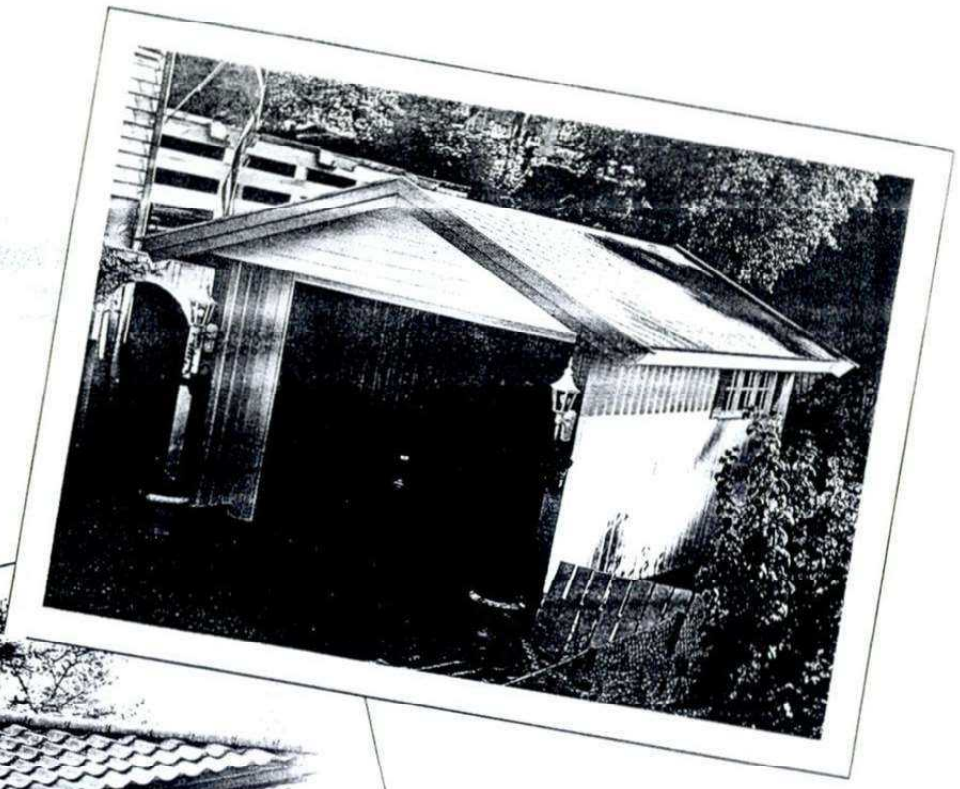
Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	06.06.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	I BOD VED INNTAK,		
Tekst / kommentar:	H NESLAND		

Type O

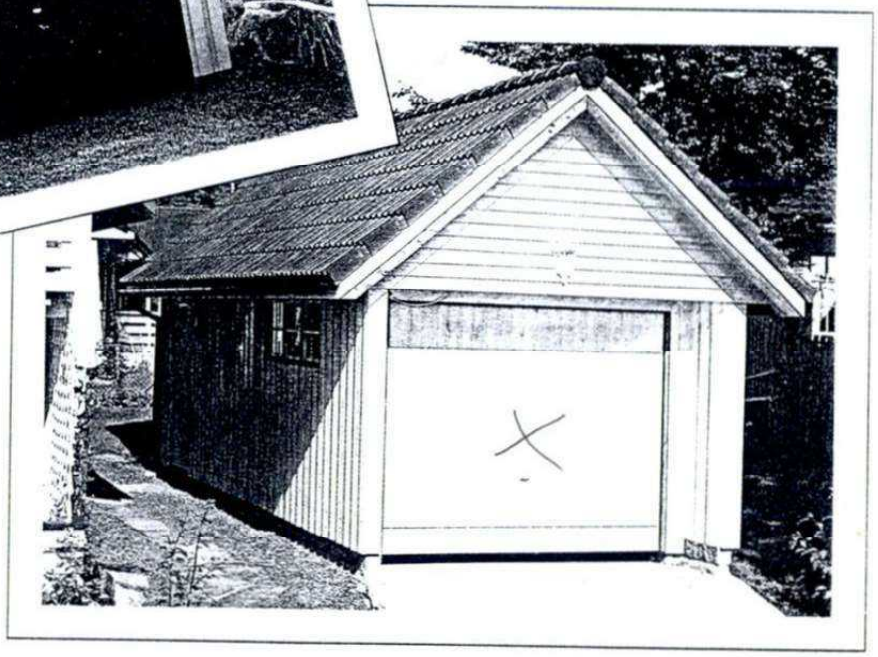
Bredde: 320 cm, eventuelt 440 cm.
Lengde: 560 cm, eventuelt så lang du måtte ønske på hver 60 cm (620 - 680 - 740 cm osv.)

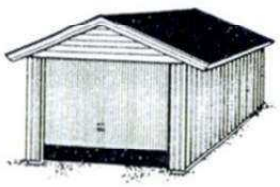
Tillegg til grunnmodell:

a) Vindu med bredde 175 cm (tredelt) og høyde 55 cm, ferdig montert i veggelement.
b) Sprosser til vinduene.
c) Skodder til vinduene.
d) Dør med bredde 90 cm og høyde 187 cm ferdig montert i veggelement.
e) Halvvalmet tak.
f) Fremskutt front til type O m/valmet tak og type O m/loft.
g) Isola sorte firkant takrenner.
h) Ekstra høyde for varebiler.
i) Andre takvinkler.
j) Leddport.
k) Automatisk portåpner.
l) Innvendig brannisolering.

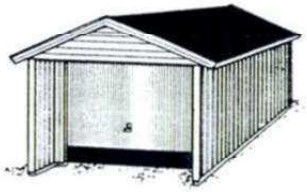




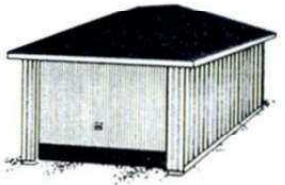




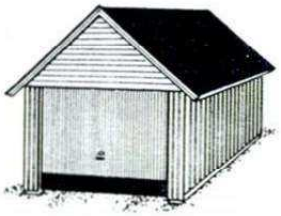
Type O



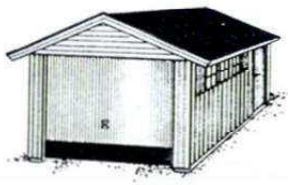
Type O m/fremskutt front



Type O m/valmet tak

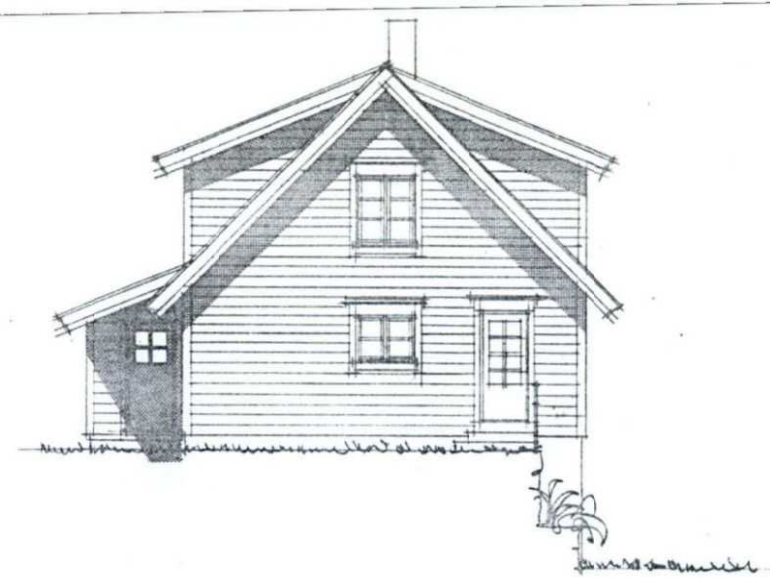


Type O m/loft



Type O (forlenget) m/dør, vindu, sprosser og skodder

E 0 E G N / 23533367 Geomatikk
306/481 Tegnin 1987-12-01





Fremlagt for Hisøy [illegible]
dato: 26/2 1987
Se følgeskriv av: 3/3 1987





ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 660

DAGFINN SEVIK MØLLEHEIA 39

FASADER

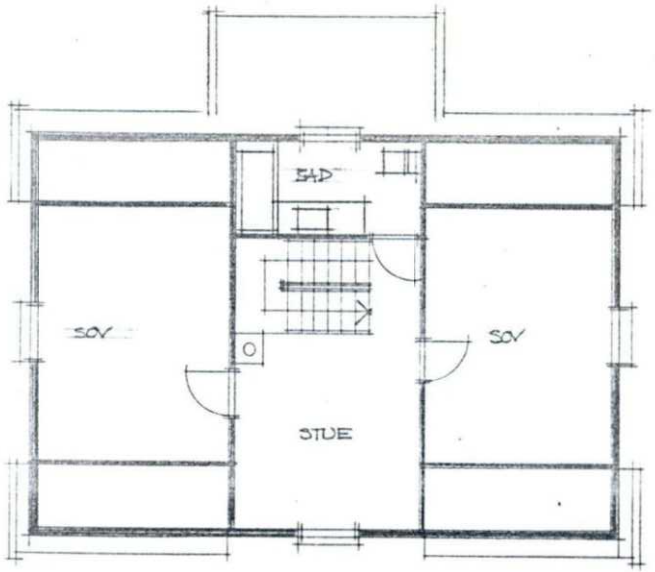
SAK NR. 50/86 BLAD NR.

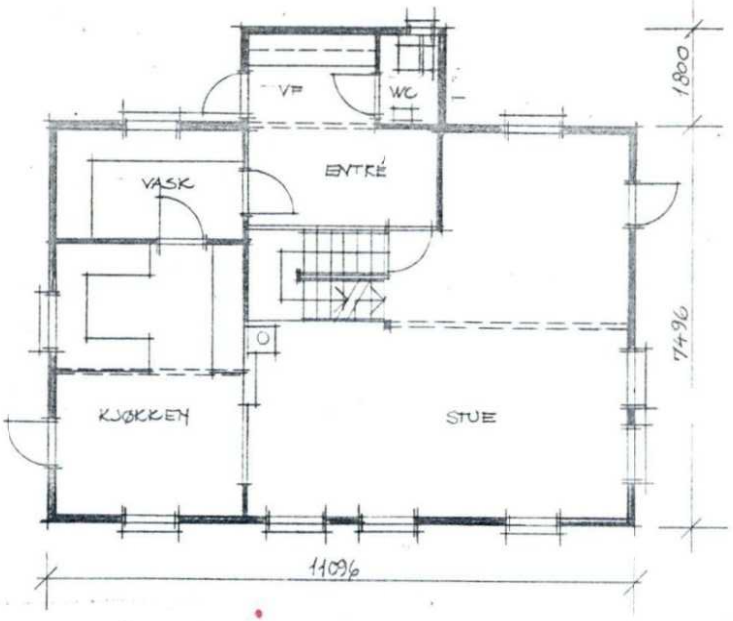
DATO: 19.12.86

SKALA: 1:100

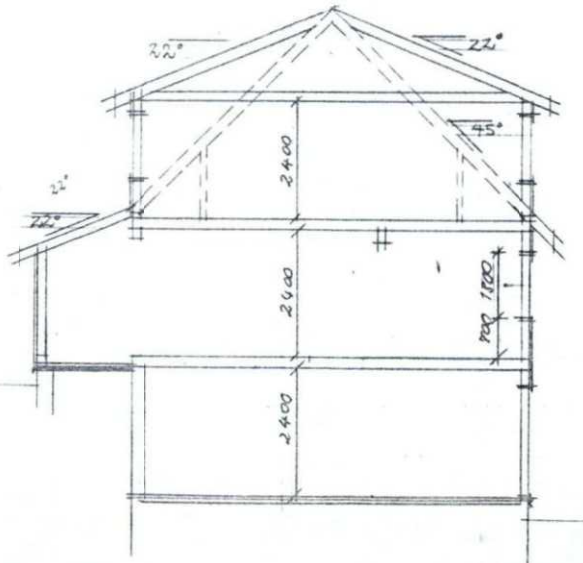
SIGN.: SAM

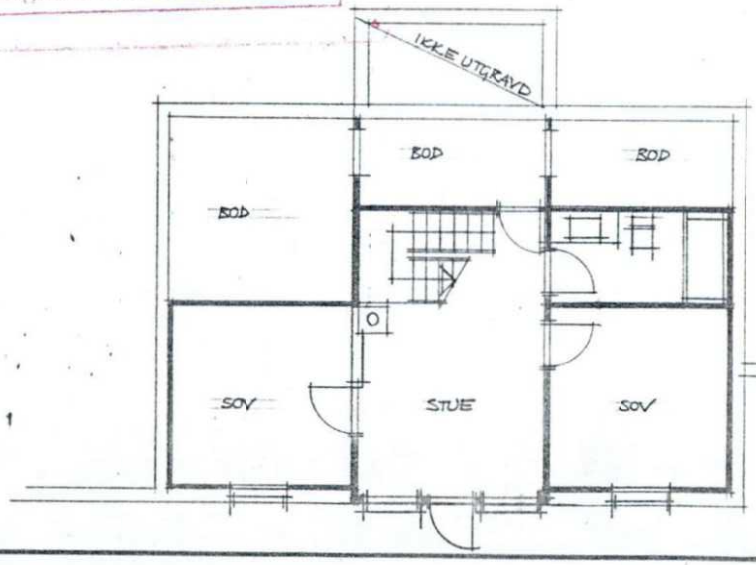
EOEGL/23533365 Geomatikk
306/481 Tegnin 1987-01-26 8832781





Fremlagt for Tisoy Bygg
dato: 26/2 1987
Se følgeskriv av: 3/3 1987





ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 660

DAGFINN SEVIK MØLLEHEIA 39

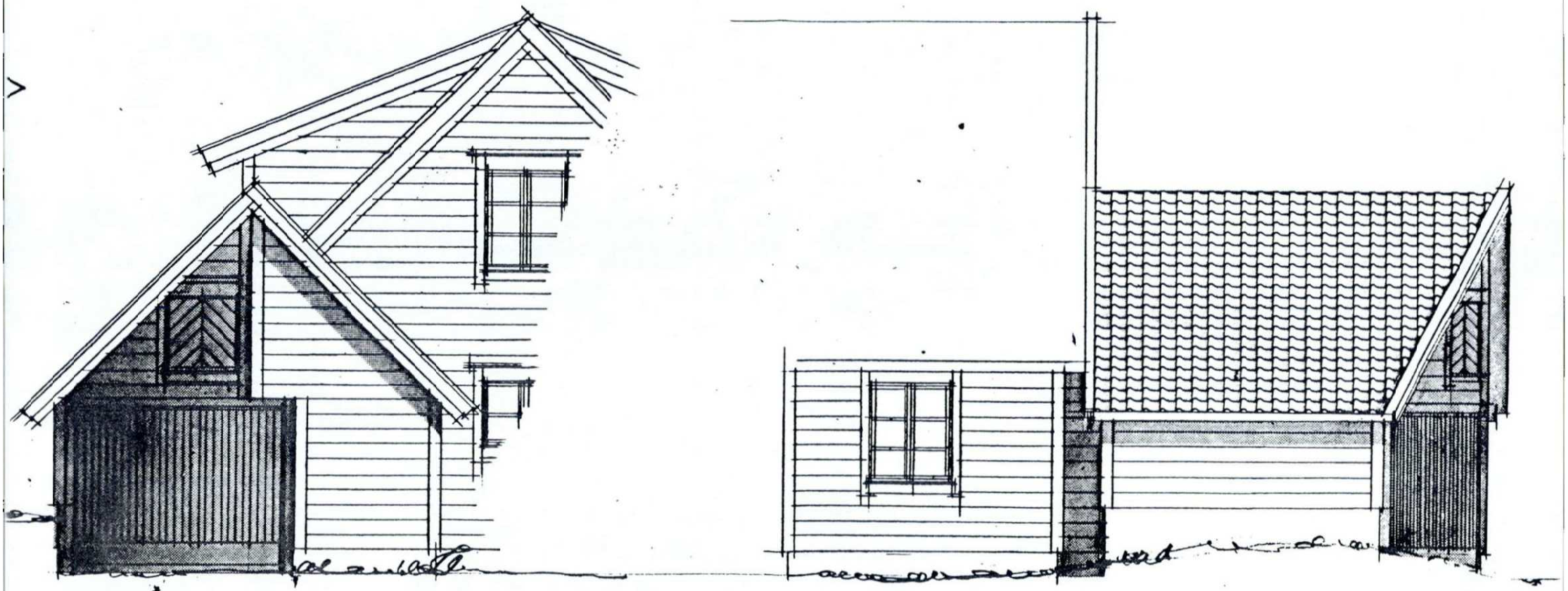
PLANER, SNITT

SAK NR. BLAD NR.

DATO: 19.12.86

SKALA: 1:100

SIGN.: SAM



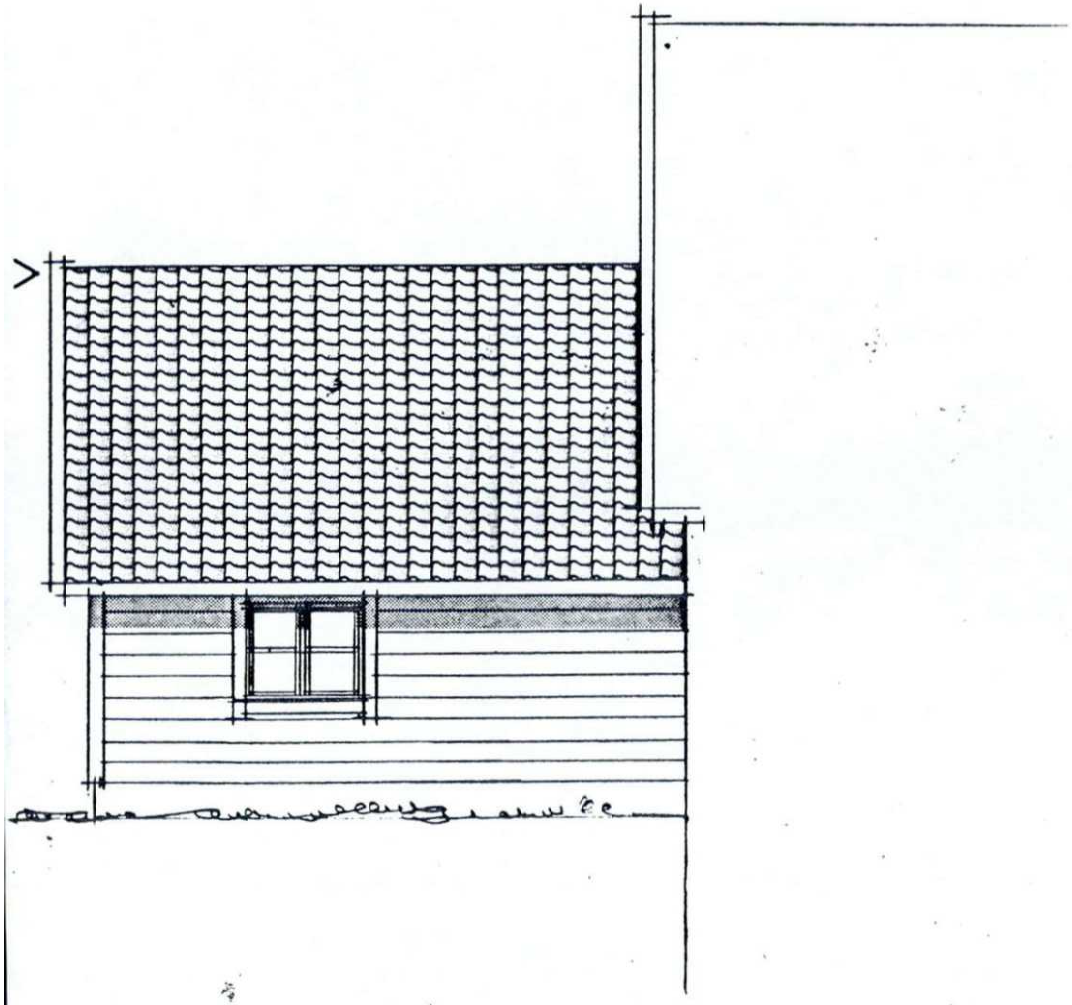
ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 660

DAGFINN SEVIK SLAABERVIG 39 DATO: 26.09.88

FASADER GARASJE SKALA: 1 50

SAK NR. BLAD NR. SIGN.: SKM

E 0 E G P / 23533389 Geomatikk
306/481 Tegnin 1988-10-18 8832781





ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 660

DAGFINN SEVIK SLAASERVIG 39

FASADER GARASJE

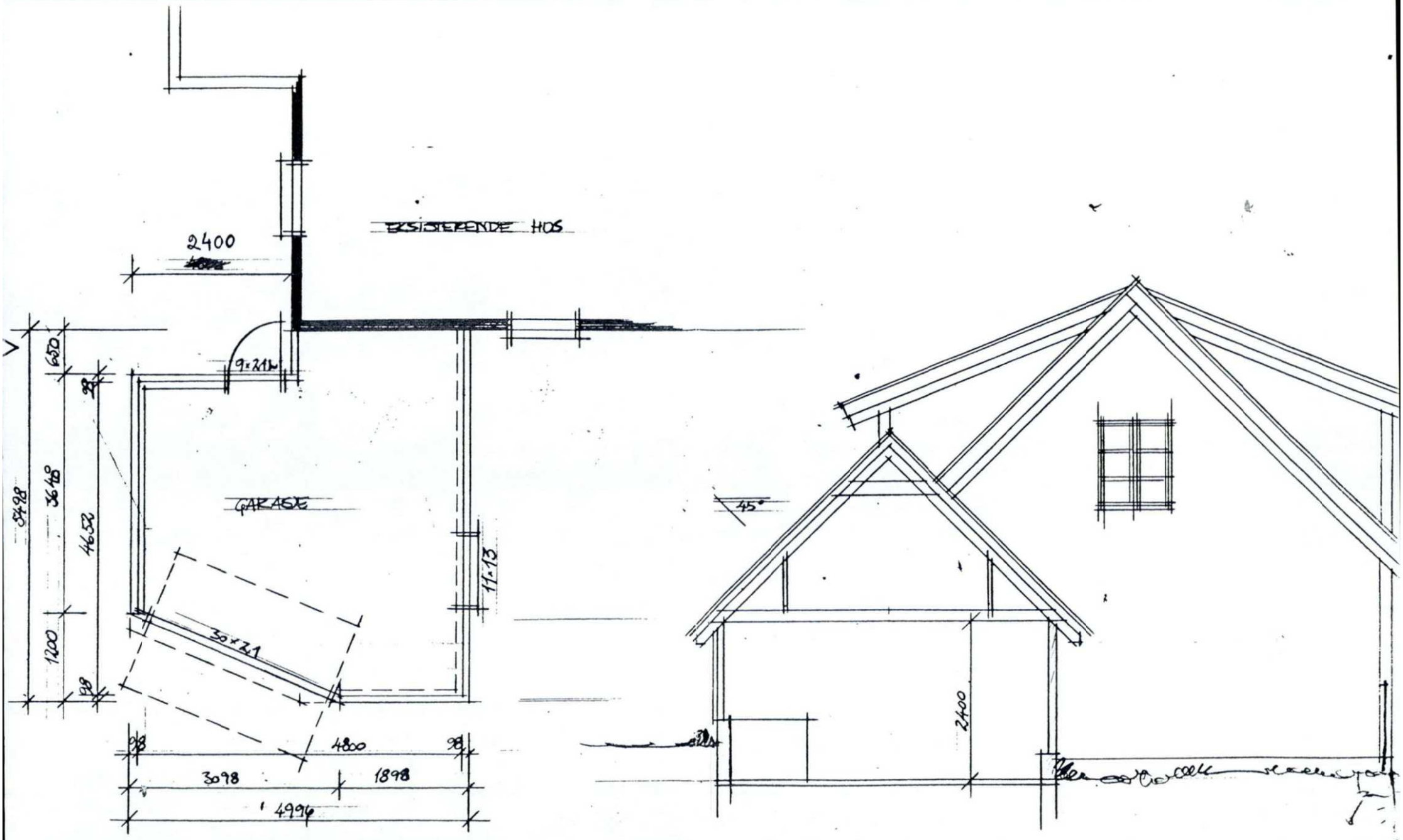
SAK NR. BLAD NR.

DATO: 26.09.88

SKALA: 1 50

SIGN.: SAM

1



ARKITEKT STOKKEBOKJÆR A/S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 82 660

DAGFINN SEVIK SLAABERVIG 39

DATO: 26.09.88

PLAN - SNITT GARASJE

SKALA: 1:50

SAK NR. BLAD NR.

SIGN.: SAM

DAGBOKFØRT
12.01.87 00275
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

skjøter og overdrar herved sin eiendom

gnr. 6 bnr. 481 i Hisøy

samt ideell 1/11 andel av fellesareale

gnr. 6 bnr. 419 i Hisøy

til

Dagfinn Sevik, f.nr. 260345 [redacted]

for en kjøpesum stor

kr 41.000,- kronerførtientusen 00/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

For kjøperen og senere eiere gjelder følgende forpliktelser og rettigheter:

1. Eier deltar i rettigheter og forpliktelser vedrørende fellesantenneanlegget for området. Til selskapet som eier og driver fellesantenneanlegget betales årlig avgift basert på utgifter til drift og vedlikehold av anlegget.

2. Kjøperen er forpliktet til å føre opp bolig på tomten innen 1 år regnet fra 10. juli 1986.

3. Både private og offentlige vann-, kloakk- og dreneringsledninger kan etter krav fra Hisøy kommune legges over tomten. Ledningstraséen fastlegges av kommuneingeniøren. Skade på hageanlegg 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.

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

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

Som angitt i midlertidig målebrev over tomten er dens netto areal ca. 545 m2, i tillegg kommer 180 m2 nødvendig veigrunn, i henhold til veilovens bestemmelser, som vederlagsfritt må stilles til disposisjon til veiformål, som vist på målebrevskartet, datert 2.6.1986 farget brunt. Arealet beregnes av en avstand på 4.6 m fra veiens senterlinje.

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

Dersom tomten omfatter arealer som er betegnet som fellesområde på godkjent bebyggelsesplan, holdes dette arealet utenfor hjemmelshavers disposisjonsrett. Arealet kan fritt benyttes av allmennheten til de formål som er angitt på planen.

6. Private og/eller offentlige ledninger eller kabler kan legges over tomten i henhold til foreliggende utbygningsplaner fra Selmer Furuholmen.

Skulle det oppstå forhold med ledningsanlegget på eiendommen som måtte nødvendiggjøre tilsyn eller blottleggelse av ledning eller kabel, er eieren ansvarlig for å sikre adgang til ledningsanlegget til enhver tid for å kunne utføre alle nødvendige reparasjoner. Denne rett er vederlagsfri. Dog skal tomten settes i stand etter reparasjonen.

Eieren er forpliktet til ikke å foreta utfyllinger eller bygningsmessige arbeider over ledninger for vann- og kloakkanlegg etc., idet disse må være tilgjengelige for reparasjoner og vedlikehold.

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

Arendal, 7. januar 1987
INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S

Torfinn Wæthing

Det bekreftes at Torfinn Wæthing har underskrevet nærværende skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.

D. u. s.

Chr. Toft
advokat

Som kjøper vedtas de betingelser som er inntatt i dette skjøte.

Arendal, den 2.1.1987

Dagfinn Sevik

Dagfinn Sevik

Det bekreftes at Dagfinn Sevik har underskrevet i vårt nærvær og at han er over 18 år.

.....
F.nr.:
Adr.:

CHR. TOFT
ADVOKAT

.....
F.nr.:
Adr.:

Dagboknr. 276/1987: Tinglyst pånv dbnr. 301/1957

enova

Energiattest



Adresse **Slaabervig 39, 4816 KOLBJØRNSVIK**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274192**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8832781**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **481**
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 **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **231,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **214,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 342 kWh**



Slaabervig 39, 4816 KOLBJØRNSVIK

Detaljering

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

Slaabervig 39, 4816 KOLBJØRNSVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Slaabervig 39

Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min 5.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hisøy skole - Arendal Kommune	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slaabervig Linje 103	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	15 min 6.6 km
Kristiansand Kjevik	53 min

BARNEHAGER

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Joker Hisøy	20 min
Rema 1000 His	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	9 min
Vitusapotek Maxis	9 min
Arendal Vinmonopol	11 min

SPORT

Hasseldalen balløkke	8 min
Hisøy skole	12 min
Medvind Trening	12 min
Arendal Sport og Fitnessenter	13 min

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

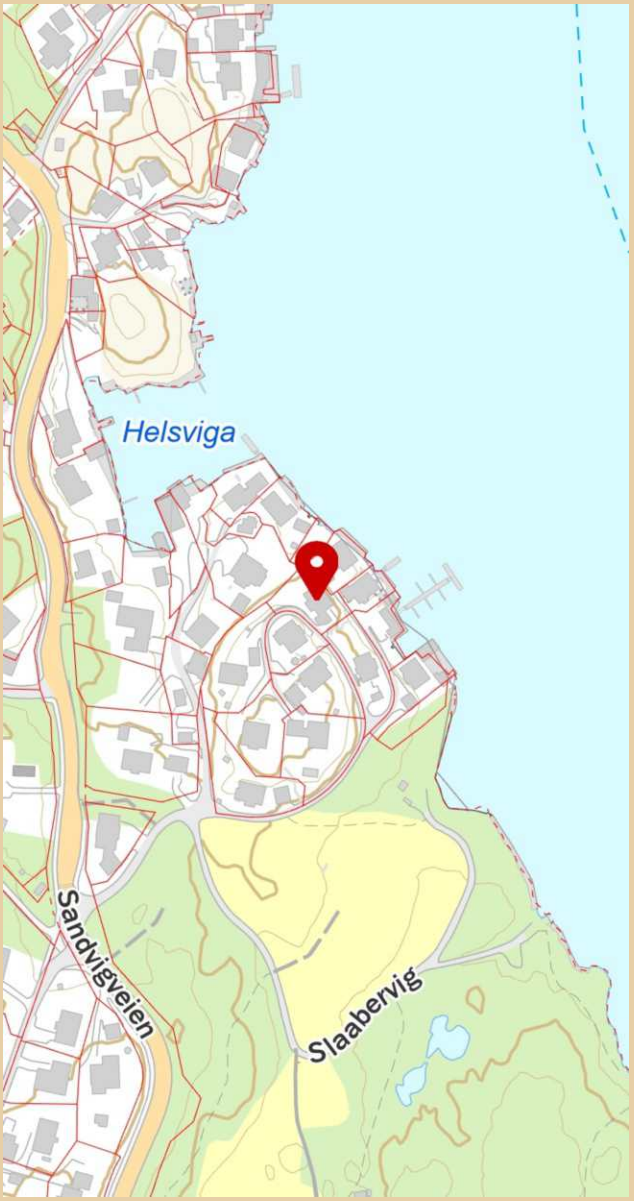
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Slaabervig 39, 4816 Kolbjørnsvik
Gnr. 306, Bnr. 481 og Gnr. 306, Bnr. 419, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250208

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** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
