

# Sandvigheia 5

Hisøy



Prisantydning: **kr 10 900 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](http://sormegleren.no)





Arkitektonisk elegant bolig med tilhørende garasje



Velkommen til Sandvigheia 5



# Arkitekttegnet enebolig med stor flott tomt, dobbel garasje, fantastisk utsikt og 6 meter brygge - Hisøy

## OMRÅDE

**Hisøy**

## ADRESSE

**Sandvigheia 5, 4816  
KOLBJØRNSVIK**

## Prisantydning

**kr 10 900 000,-**

Omkostninger: **kr 292 800,-**

Totalpris: **kr 11 192 800,-**

Formuesverdi: **kr 1 006 529,-**

Kommunale avgifter: **kr 24 027,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 426,-**



BRA-i: 229 m<sup>2</sup>

BRA-e: 49 m<sup>2</sup>

BRA Total: 278 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

Soverom: 3

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3718.1 m<sup>2</sup>

**Helga Sverdrup Hvass**

Eiendomsmegler MNEF

**404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# SANDVIGHEIA 5

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 249 i Arendal kommune. Gårdsnummer 306, bruksnummer 329 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 229 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 278 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Inkl. Gang, vaskerom og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 132 m<sup>2</sup> Inkl. Stue, kjøkken, gang, 3 soverom, 2 bad og bod.

2. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Inkl. Stue og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 m<sup>2</sup> Inkl. Garasje.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Fremlagt bygningstegninger ved renovering men fremgår ikke rom benevnelser. Loftsetasje har ikke plantegninger.

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
Underetasje der takhøyde er delvis under 2.20 (2.16 meter) 1. etasje der himlingshøyde er under 2.40 (2.36).

Garasje:

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Påbygd i bakkant med bod som ikke fremkommer av opprinnelig plantegninger datert 1975.

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

#### **Tomtetype**

Eiet

#### **Tomtestørrelse**

3718.1 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Dette er en meget pent opparbeidet eiendom, som ligger solrikt til på en usjenert høyde, likevel vakkert tilbaketrukket - med naturen tett på - og en sjøutsikt som er helt unik. Det er en nydelig brosteinsbelagt gårdsplass, hvor det er brukt Portugisiske håndhugde brostein. Det er fantastiske bed og beplantninger, alt utført av Ødegårdens planteskole og utemiljø. Herlig plenareal, skiferplattning, blomsterbed og fine vekster i hagen like ut fra stuen, der er også utsikten er på sitt vakreste. Glimrende solforhold og fine soner med alt fra kjøkkenhage til naturtomt, terrasser og nydelige sitteplasser hvor du kan nyte stillheten og de vakre omgivelsene.

Eiendommen består av to parseller. 306/329 som er på 849,2m<sup>2</sup> og 306/249 som er på 2 868,9m<sup>2</sup>. Totalt utgjør eiendommen ca 3718 m<sup>2</sup>

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på toppen av Sandvigheia som er et veletablert, populært og sjønært boligområde på Hisøya - mot Galtesund og innseilingen til Arendal. Her er det ingen gjennomgangstrafikk og det er fine store tomter og pene villaer i nærområdet. Kort vei til egen brygge (6 m) i idylliske omgivelser. Fantastisk utsikt

Sandvigheia er et unikt område mellom Kolbjørnsvik og Sandvigen, med nydelige turområder like utenfor døren. Idylliske områder som Slaabervig og Fyret på Sandvigen ligger bare en liten spasertur unna. Det er også frisbee golfbane ute ved fyret og fine områder for lek og fritid.

#### **Adkomst**

Se kart på finn.no

#### **Bebyggelsen**

Representativ og totalrenovert bolig med fantastisk design og gode kvaliteter. Dobbel garasje med stor bod i bakkant.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere barnehager i nærområdet og det går en bilfri snarvei gjennom skogen til Hisøy skole som har



både barne og ungdomstrinn.

### **Skolekrets**

Hisøy

### **Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til buss som går like nedenfor eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Jens Christian Edvardsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Membran.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Gunnar Gundersen.

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Nytt utvendig platetak fra Plannja utført av Nilsen Ventilasjon as Byggmester 1 platet undertak med osb og lufting over tak.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Nilsen Vetilasjon.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Nytt el.anlegg, tavle.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: GT installasjon.

---



Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Pkt. 13.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 13.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 13.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Nye avløpsrør, nytt rør i rør i hele huset, 2 spyletoiletter, 1 vanlig WC, 2 nye bad, nytt kjøkken med armatur m.innebygd Quooker, 2 utvendige frostfrie kraner med varmt og kaldt vann. Water guard montert. Nytt vaskerom.

Pkt. 13.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Kristiansen rør&service.

Pkt. 13.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Pkt. 16.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 16.1.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 16.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 16.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Balansert ventilasjonsanlegg installert av Nilsen Ventilasjon as Vannbåren gulvvarme med luft/vann varmepumpe installert av Ramsland rør as.

Pkt. 16.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Nilsen Ventilasjon as, Ramsland Rør as.

Pkt. 16.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

## **Innhold**

Boligen går over to plan, i tillegg innredet loft og inneholder: 1 etg, Hall med garderobeløsning, foaje/stue med tv og trimavdeling, garderobesrom, gjestetoalett, vaskerom, 2 boder og trappegang til hovedetasjen. Gang med glassdører ut til herlig veranda med trapper ned til gårdsplassen og hagen. Stort kjøkken med spisestue med elipseformet eikelameller designet av ROSArkitektur og produsert av grindberg Trevarefabrikk AS. Stor stue som har både peis og utgang til utsiktsterrassen og hagen foran huset. Gang, hovedbad, 3 soverom hvorav hovedsoveværelset har et innenforliggende delikat dusjbad. Via ett av soverommene er det adkomst til loftet via spesial designet eiketripp med garderobe under. Loftet består av et stort innredet rom og et bortsettingsrom.

## **Standard**

Denne eiendommen fremstår i elegant og tidsriktig stand, med materialvalg av topp kvalitet på utstyr og innredning.

I 1. etg er det lagt Design sparkel m/polyuretan lakk. Teppet som er lagt over er Ege highline 1000 80/20 ull/polyamid. Det samme teppet er lagt i loftsetasjen.

Ellers er det gjennomgående en-stavs heltre eikeparkett fra Boen på øvrige gulv.

Det er hovedsakelig malte slette veggflater og fliser i baderommene.

Rikelig med eksklusiv kjøkkeninnredning fra Boform i heltre eik. Hvitevarer med alt fra Gaggenau, dampovn, stekovn med grillelement og pizzastein, kaffemaskin og keramisk koketopp. Oppvaskmaskin er fra Miele.

Elegant Corian benkeplate, Gutmann Campoo kjøkkenventilator.

Hovedbadet har Unoform baderomsinnredning i valnøtt m/corian benkeplate, Vola armaturer i kobber, dusjgarnityr og øvrig utstyr. Geberit AquaClean toalett (spyledo)



Bad nr 2 har Antonio Lupi innredning i valnøtt utførelse med corian benkeplate, Antonio Lupi armatur på vask og Grohe dusjgarnityr. Geberit AquaClean toalett (spyledo)  
Toalettrommet i 1. etg er utstyrt med Alessi toalett og Montana baderomsinnredning  
Spesialinnredninger i soverommene med garderobe og skuffeseksjoner fra Grindberg Trevare AS.  
Trappen og garderoben på soverommet som gir adgang til loftsetasjen er designet og bygget av ROSArkitektur

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 22.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1961 som er renoveret og ombygd fra 2020-2022 i henhold til opplysninger fra eier og dokumentasjon fremlagt. Manglende snøfangere på takteking. Kryp kjeller/blindkjeller under deler av boligen med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på drenering/fuktsikringer. Tiltak med rotoravfukter for senking av relativ luftfuktighet i konstruksjonen anbefales. Etasjeskille med skjevheter registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik registrert, fuktproblematikk mot stubbeloft registrert og borrebille. Takkonstruksjon der gjennomgang av diffusjonstetting der denne mangler anbefales slik at ikke kondensskader oppstår i undertak. Videre fremstår boligen med normal bruksslitasje. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Snøfangere, TG3

Det er manglende snøfangere på takteking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift. Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra delvis åpen konstruksjon i loftsetasje. Røstet himling og begrenset besiktelse.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperra, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Isolert direkte mot undertak, opplyses fra eier om utvendig lufting i konstruksjonen. Synlig noe misfarginger på eldre undertak. Er dampsperra uttett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til uttett dampsperra kan være: - hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med uttett himling, for eksempel trepanel - utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. - utette overganger mellom dampsperra i vegger og dampsperra i tak - utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperra i

større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tettelsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Utettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

#### Dører, TG2

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Noe heng i ytterdør som går i terskel.

Tiltak

- Dører må justeres.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Balkong, terrasse oppført i betong og treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Skifer tekkingen med sprekete fuger og delvis løse skifer (ved banking). Eier har fremlagt kommentar fra utbygger der terrasse er bygd opp som en kompakt konstruksjon med vip isolasjon, undertegnede har ikke mottatt videre dokumentasjon.

Tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Utbedring av rekkverk og skiferplattinger anbefales.

#### Utvendige trapper, TG3

Trapp oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Synlig borrebille angrep i konstruksjoner som relateres til høy relativ luftfuktighet ved besiktelse av stubbeloftsgulv i krypkjellere.

Tiltak

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

- Se krypkjeller for utbedringstiltak med hensyn til fuktproblematikk.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Radon, TG2



Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Rom Under Terreng, TG2

Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er tilgang delvis til konstruksjoner via blindkjeller og krypkjeller. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fuktilskudd til romlufta ved avdampning. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Krypkjeller, TG2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5-6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Innvendige trapper, TG2

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

Undetasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Belegg, betongoverflater på gulver. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Undetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Krypkjeller og blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

- Se krypkjeller og rom under terreng avsnitt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad 2

Overflater vegger og himling, TG2

Fliser, plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene



på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak med grunnmur innvendig mot innredet rom anbefales med hensyn til kondensproblematikk og isolering anbefales.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer av betong, gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold, TG3

Kupert terreng rundt bolig med hagebed, plen etc.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagt bygningstegninger ved renovering men fremgår ikke rom benevnelser. Loftsetasje har ikke plantegninger.

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

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

Se egenerklæring.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja

Underetasje der tak høyde er delvis under 2.20 (2.16 meter) 1. etasje der himlings høyde er under 2.40 (2.36)

Loftsetasje med skråhimling og lav tak høyde.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Påbygd i bakkant med bod som ikke fremkommer av opprinnelig plantegninger datert 1975

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

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

Se egenerklæring

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

Enebolig

Standard : Normal standard

Vedlikehold : Videre oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse anbefales.

Garasje

Standard : Normal standard

Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Monterte hyller, speil med lys i hall, taklampe trapp, Bocci lampe stue/kjøkken, Skagerak garderobeoppheng, String hylle kjøkken, kjøleskap og frys i bod, vaskemaskin, tørketrommel og gardiner inngår ikke i handelen.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn og koketopp, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskaf.

### **Modernisert/Påkostet år**

2022

### **Parkering**

Rikelig med parkeringsplasser på gårdsplassen i tillegg dobbel garasje med aut. portåpner.

### **Forsikringsselskap**

Watercircles Norge AS-93

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme - luft til vann - i hele huset, det er oppgradert med ventilasjonsanlegg.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 027

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 426

---



**Eiendomsskatt år**  
2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 006 529

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 3 824 809

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1960/3681-3/36 17.12.1960 BESTEMMELSE OM GJERDE  
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

1997/4979-4/36 02.07.1997 ERKLÆRING/AVTALE  
Gamle rettigheter tgl. 17/12 1960 og 12/1 1968 skal bestå  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/4979-5/36 02.07.1997 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
Med flere bestemmelser  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/3681-2/36 17.12.1960 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS  
Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 306 BNR: 1  
Bestemmelse om adkomstrett

1969/135-1/36 12.01.1969 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Med flere bestemmelser

1997/4979-4/36 02.07.1997 ERKLÆRING/AVTALE  
Gamle rettigheter tgl. 17/12 1960 og 12/1 1968 skal bestå  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/4979-5/36 02.07.1997 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
Med flere bestemmelser  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/167516-1/200 17.03.2006 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011

---

Bestemmelse om ryddebelte

2011/461632-1/200 16.06.2011 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 4203 GNR: 306 BNR: 1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 21.08.2024. Ferdigattesten gjelder tilbygg og fasadeendringer. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.08.2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.  
Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påberegnes.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen ligger i Kp infrastrukturene.

Det foreligger planer under arbeid: Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya-Merdø.  
Planid: 09062017-14

#### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har

blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 10 900 000

### **Totalpris**

Kr 11 192 800

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 272 500,-

Tinglysning av kjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 292 800,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at



budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 147 500,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Hans Sigvart Roscher  
Wenche Roscher

**Oppdragsansvarlig**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

**Ansvarlig megler**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

05.09.2024

---





solrik skiferterrasse like ut fra stuen



Helt usjerert hage med gode solforhold



Hyggelig veranda med utgang fra 2. etg vendt mot den fine gårdsplassen og skogen





Herlig plenareal og vakre blomsterbed



Nydelig utsikt fra eiendommen



Dobbel garasje og stor brosteinsbelagt gårdsplass - rikelig med parkering på egen eiendom



Arkitektonisk elegant bolig med tilhørende garasje







6 meter brygge i Galtesund, like nedenfor eiendommen



Svært gode fortøyningsmuligheter for større båter





Store vindusflater med optimale gjennomgående lysforhold



Direkte utgang fra stuen til solrik hage



Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys



Utgang til veranda fra gangen





Lun fin peis, som kan nytes fra flere soner







Meget innbydende hall og inngangsparti



Tenk å komme inn i dette flotte inngangsrommet - så nytt og kreativt med egen trimavdeling i åpent landskap



Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Varmtvannsbereider i vaskerommet og tekn anlegg for det vannbårne

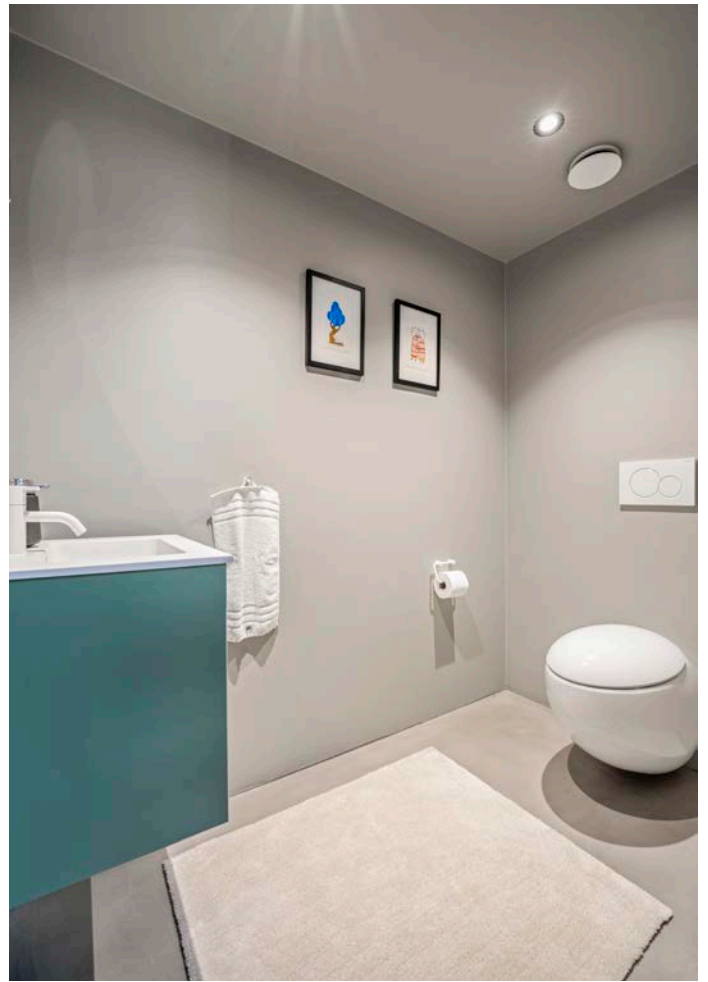


Praktisk og oversiktlig garderoberom like inn fra hallen





Boligen er innredet med eget treningsrom



Toalettrom i 1. etg med Gerberit AquaClean toalett (spyletoalett)







Ekklusiv Boform kjøkkeninnredning i heltre eik med Corian benkeplate



Legg merke til de elipseformede elegante eikelamellene som er designet av RosArkitektur og produsert av Grindberg Trevarefabrikk AS.



Elegant Gaggenau keramisk koketopp omkranset av Corian benkeplate



Kvalitets vinskap fra Miele og helt rå Gutmann Campoo kjøkkenventilator







Åpen kjøkken/stueløsning gir en god romfølelse med god plass til både venner og familie







Stilren peis som gir et lunt og koselig inntrykk







Tidsriktig Unoform baderomsinnredning i valnøtt med Vola armaturer i kobber

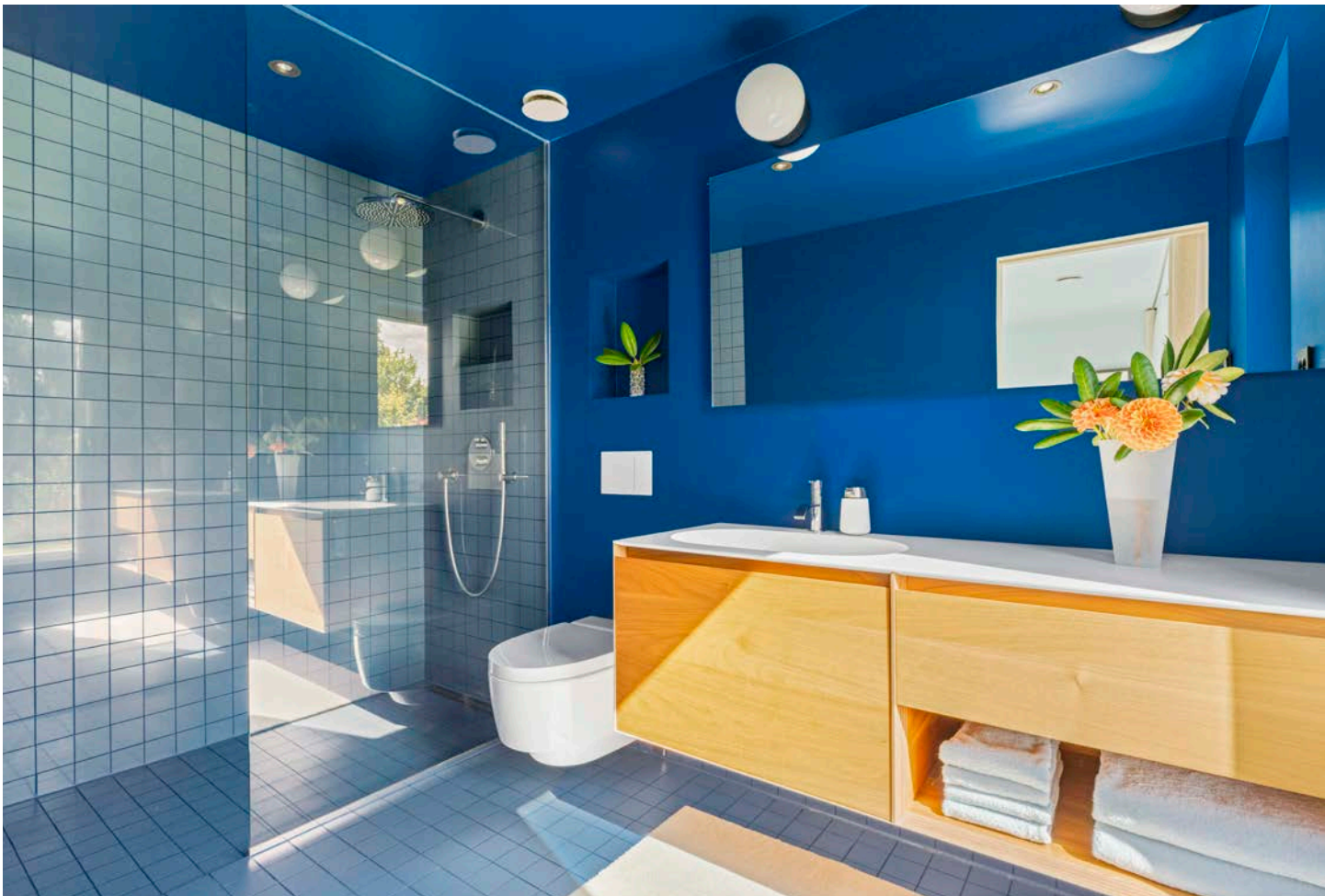


Stilrent bad med topp utstyr og Vola armatur i kobber og dusjkarnityr Geberit AquaClean toalett





Master bedroom med privat bad like på innsiden



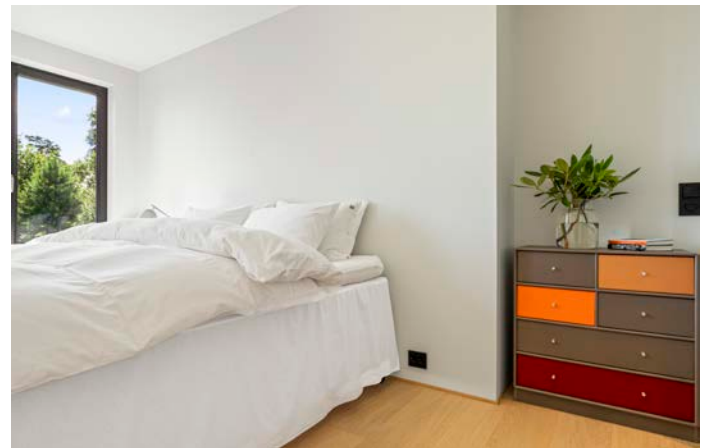
Antonio Lupu innredning i Valnøtt utførelse, Antonio Lupu armatur på vask og Grohe dusjgarnityr. Geberit AquaClean spyle toalett



spesial garderobe innredning fra Grindberg Trevarefabrikk AS







Soverom 3 har også god plass til dobbeltseng



Stor og lys loftsstue

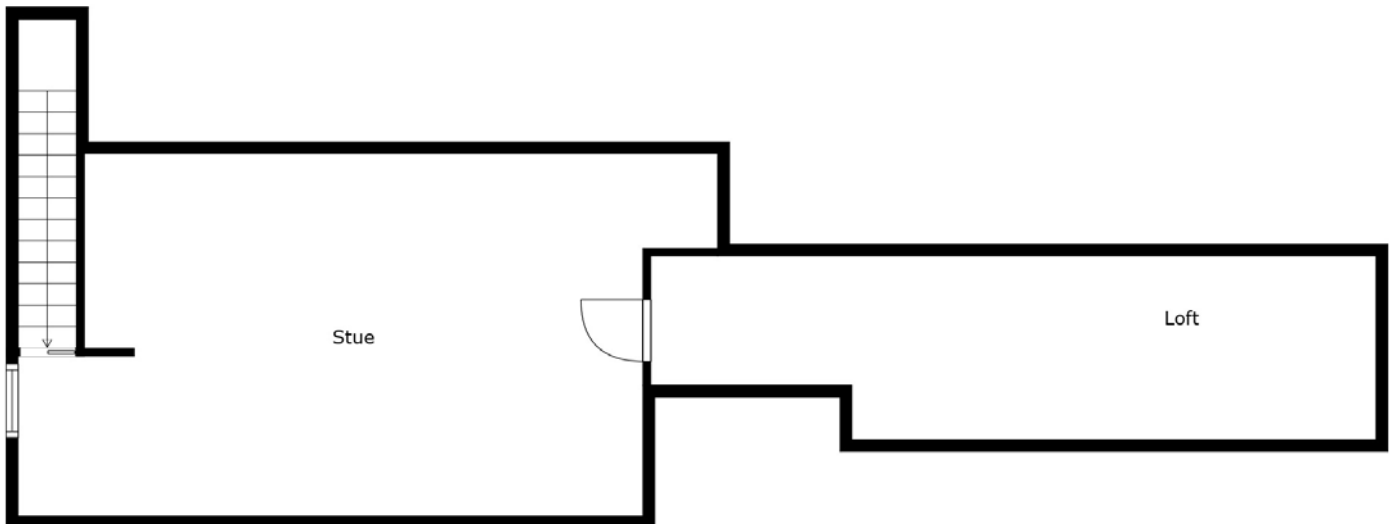






Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje



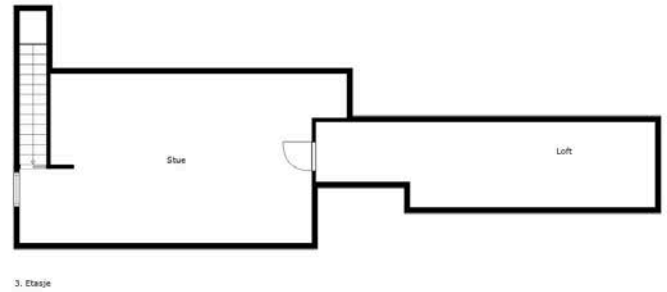
Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning loftsetasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning hoveddetasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Velkommen på visning!



# Nabolagsprofil

Sandvigheia 5 - Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hasseldalen Linje 103	3 min	0.2 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	24 min	1.8 km
Norodden ferjekai Linje 191	5 min	2.4 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	11 min	5.8 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min	7 km

## Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	18 min	1.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min	6.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min	

## Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	18 min
-------------------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

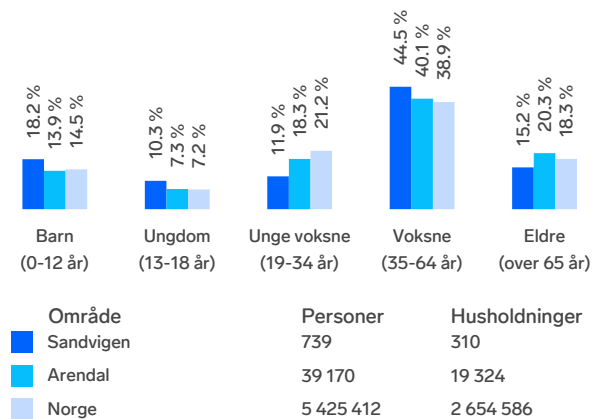
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	8 min	0.7 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	13 min	0.9 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	25 min	1.8 km



## Dagligvare


Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min	3 km
Rema 1000 His PostNord	7 min	3.1 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler








-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

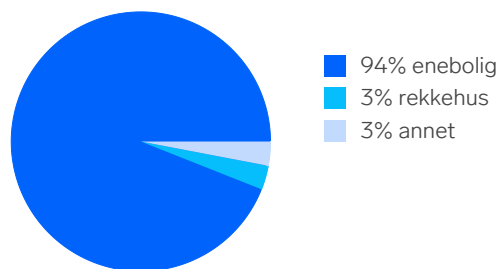
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100




## Sport

-  Hasseldalen balløkke 7 min   
Ballspill 0.5 km
-  Sandvikodden Fort - Beachvolleyballb...12 min   
Sandvolleyball 0.9 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 11 min 
-  MOVA Arendal Sentrum 12 min 

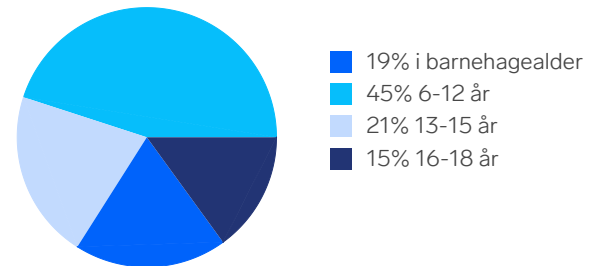
## Boligmasse



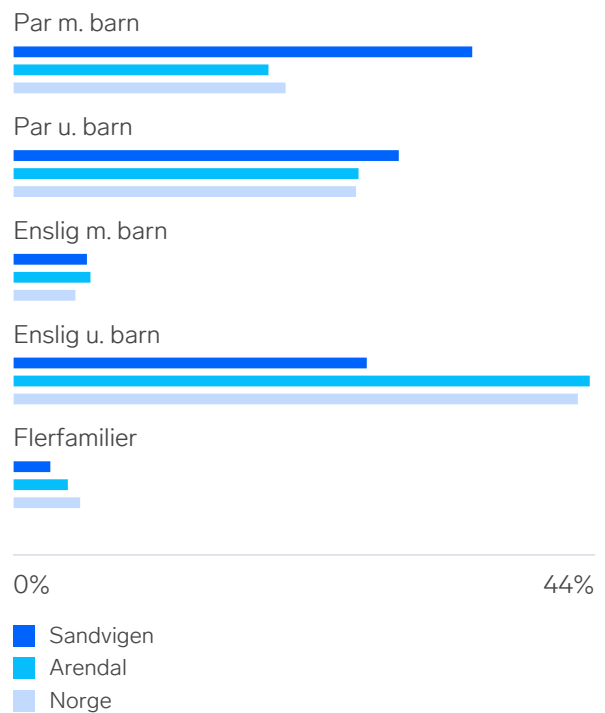
## Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 9 min 
-  Vitusapotek Maxis 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



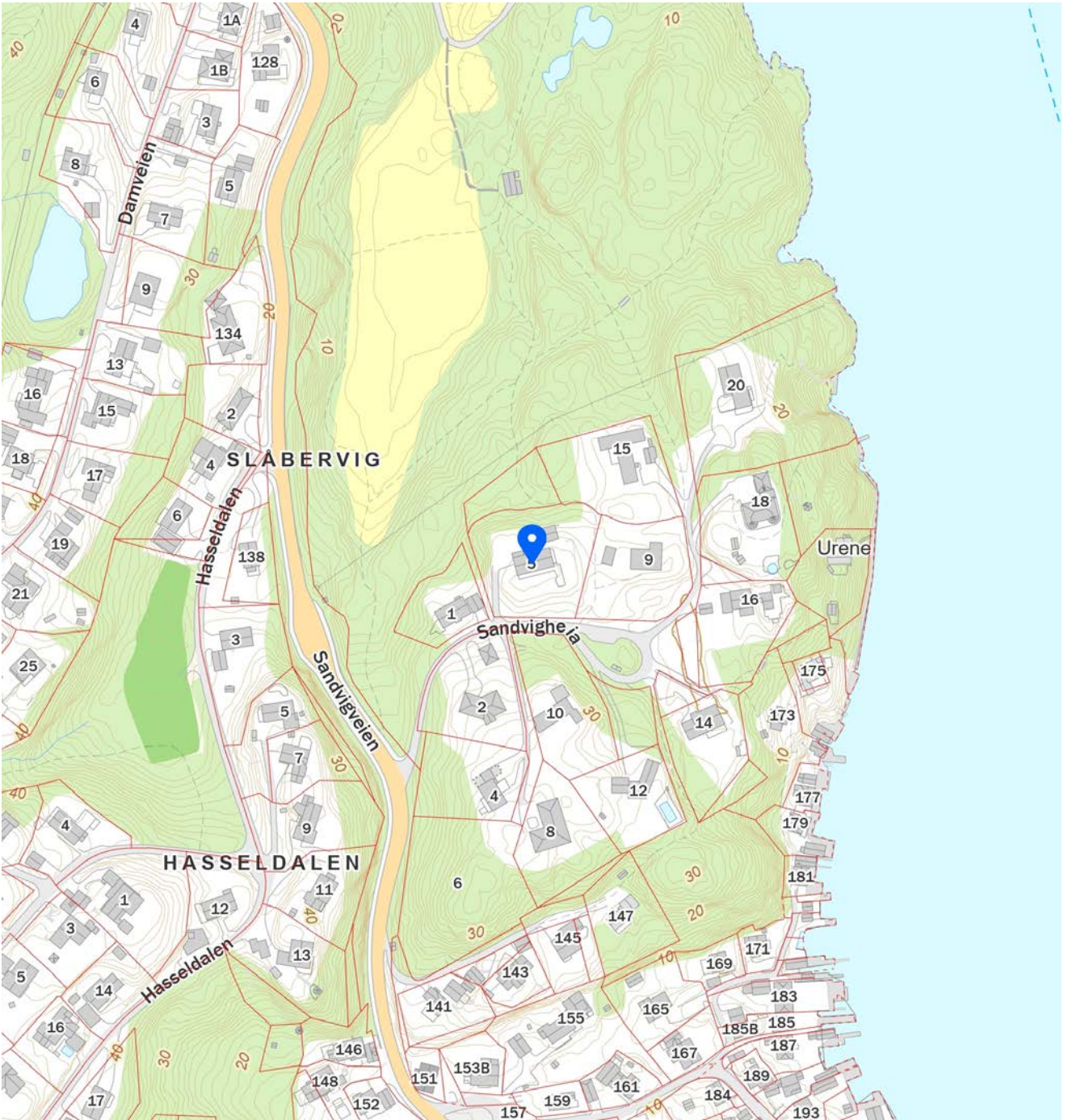
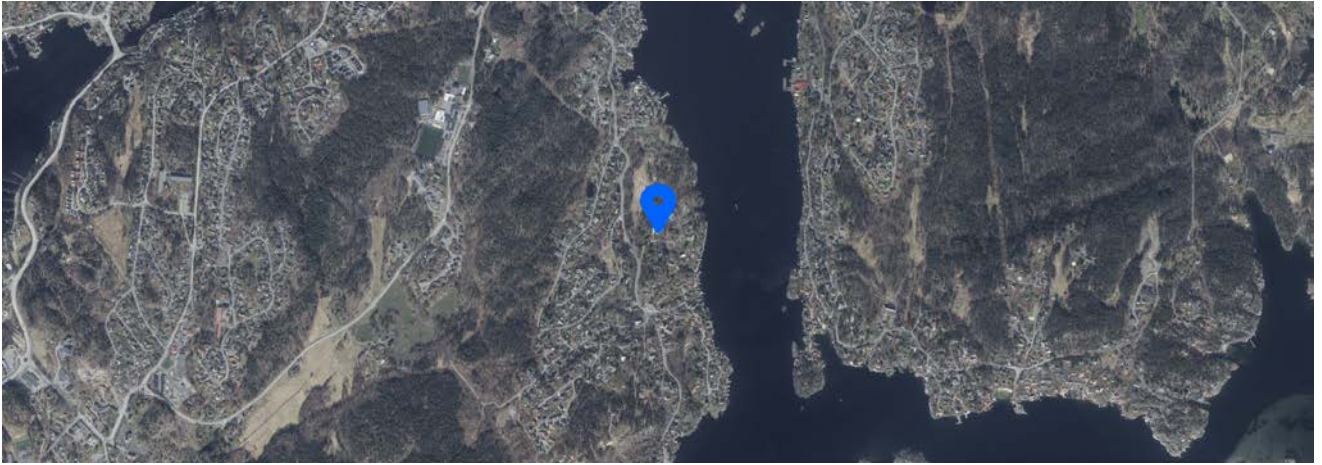
## Familiesammensetning




## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

 ARENDAL kommune

 gnr. 306, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m<sup>2</sup> BRA-i: 229 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 20249-1641

Referansenummer: TH2119

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takstrappportene 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.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

Jens Christian Edvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@hisbygg.no  
901 96 262



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1961 som er renoverert og ombygd fra 2020-2022 i henhold til opplysninger fra eier og dokumentasjon fremlagt.

Manglende snøfangere på taktekking.

Krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på drenering/fuktsikringer. Tiltak med rotoravfukter for senking av relativ luftfuktighet i konstruksjonen anbefales. Etasjeskille med skjevheter registrert utover standardens krav til godkjente måleavvik registrert, fuktproblematikk mot stubbeloft registrert og borrebille.

Takkonstruksjon der gjennomgang av diffusjonstetting der denne mangler anbefales slik at ikke kondensskader oppstår i undertak.

Videre fremstår boligen med normal bruksslitasje.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Fremlagt bygningstegninger ved renovering men fremgår ikke rom benevnelser.  
Loftsetasje har ikke plantegninger.

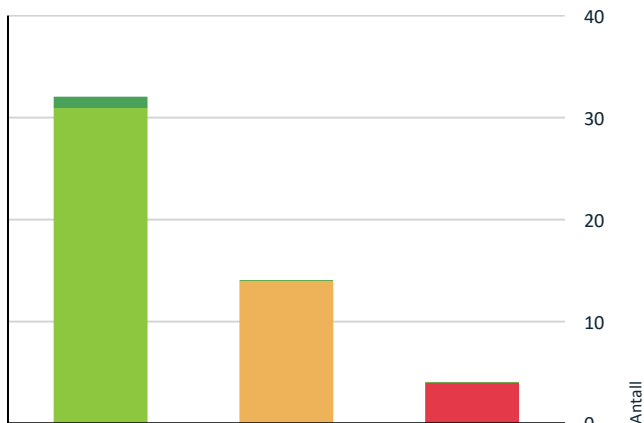
## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Påbygd i bakkant med bod som ikke fremkommer av opprinnelig plantegninger datert 1975



# Sammendrag av boligens tilstand

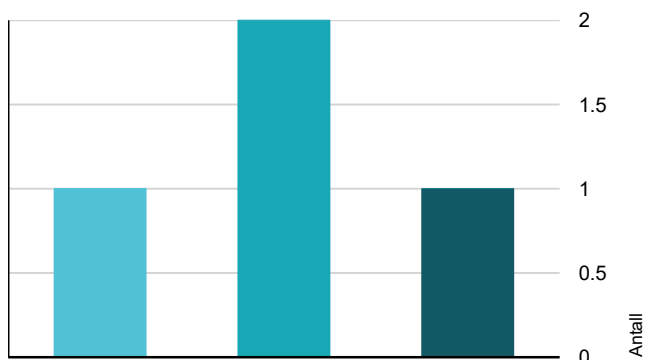
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggedetaljblader 700.320/330

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Undetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Undetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger. Boligen er renoverert med ferdigattest 21.08.2024

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Videre oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse anbefales.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig taktekkning med metallplater.  
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede.  
Det ble ikke registrert større avvik på befaringdagen.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

### ! TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekkning utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.  
Befaring utført fra bakkenivå

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.  
Befaring er utført fra bakkenivå.



# Tilstandsrapport



Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperra i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperra. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.

Lett tilgjengelige utettheter i dampsperra, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Utettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra delvis åpen konstruksjon i loftsetasje.  
Røstet himling og begrenset besiktelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperra, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Isolert direkte mot undertak, opplyses fra eier om utvendig lufting i konstruksjonen.

Synlig noe misfarginger på eldre undertak.

Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til duggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.

De vanlige årsaker til utett dampsperra kan være:

- hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel
- utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.
- utette overganger mellom dampsperra i vegger og dampsperra i tak
- utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innvegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



## TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe heng i ytterdør som går i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, terrasse oppført i betong og treverk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Skifer tekkingen med sprekete fuger og delvis løse skifer (ved banking). Eier har fremlagt kommentar fra utbygger der terrasse er bygd opp som en kompakt konstruksjon med vip isolasjon, undertegnede har ikke mottatt videre dokumentasjon.

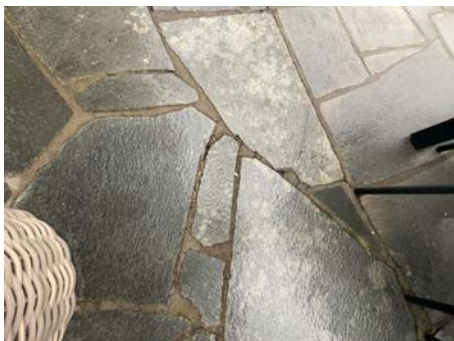
### Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Utbedring av rekkverk og skiferplattinger anbefales.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring. Det gjøres oppmerksom på fuktproblematikk i kjellerdeler der tiltak med overflater for tiltak i bakenforliggende konstruksjoner kan være aktuelt (se rom under terreng)

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Synlig borrebille angrep i konstruksjoner som relateres til høy relativ luftfuktighet ved besiktelse av stubbeloftsgulv i krypkjellere.

#### Konsekvens/tiltak

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

Se krypkjeller for utbedringstiltak med hensyn til fuktproblematikk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 3 Utvendige trapper

Trapp oppført i betong.

#### Vurdering av avvik:

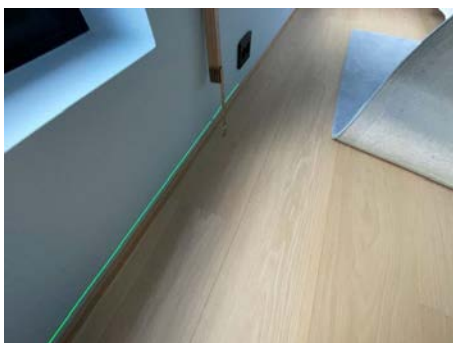
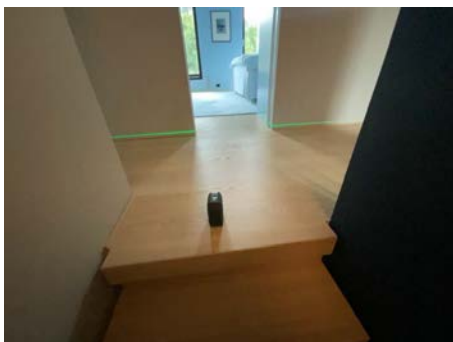
- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ⓘ TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

### Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

### Konsekvens/tiltak

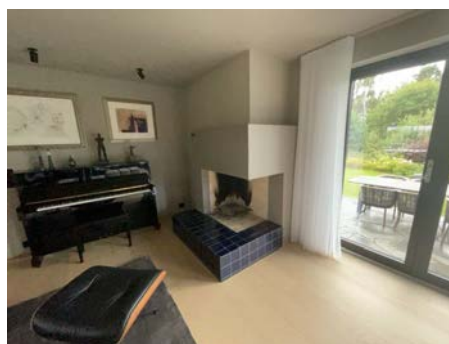
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

## ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

### Pipe med ildsted

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.



## ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng med utforet vegger.

Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Det er tilgang delvis til konstruksjoner via blindkjeller og krypkjeller. Punktet gjelder hele konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

# Tilstandsrapport

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.



## Kryp-kjeller

Kryp-kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Kryptkjelleren har kondensutfordringer.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.

På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.





# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

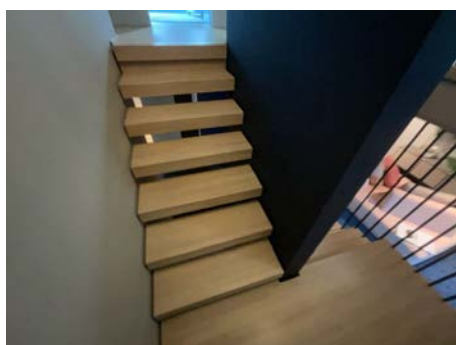
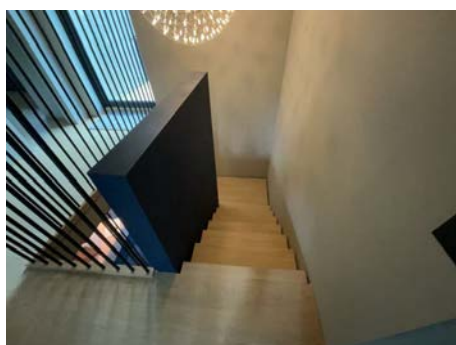
Lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

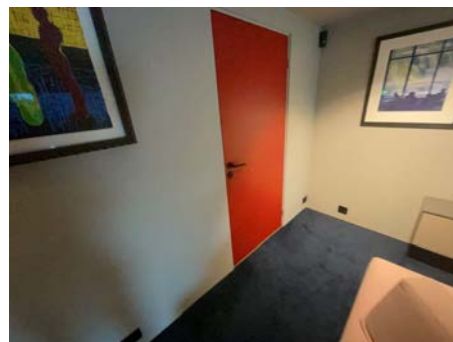
### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## TG 1 Innvendige dører

Glatte dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

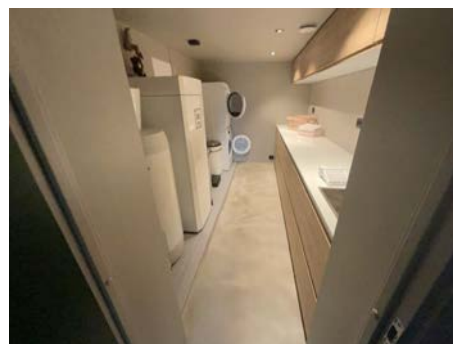


## VÅTROM

### UNDETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom/teknisk, dokumentasjon fremlagt på utførelse.



### UNDETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger.

Visuell befaringsdag av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringdagen.

### UNDETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Belegg, betongoverflater på gulver.

Visuell befaringsdag med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

# Tilstandsrapport



## UNDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, belegg klemt til klemring.



## UNDETASJE > VASKEROM

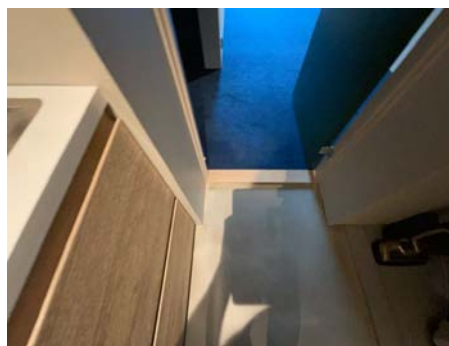
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin.  
Visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringdagen.

## UNDETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringdagen.



## UNDETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

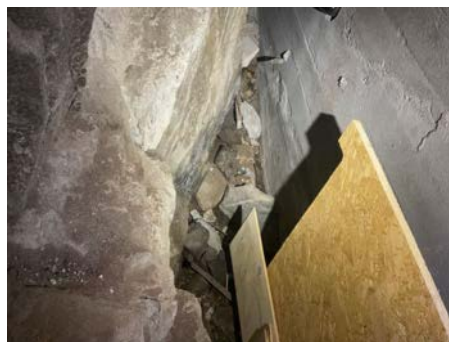
Krypkjeller og blindkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Se krypkjeller og rom under terreng avsnitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad, dokumentasjon fremlagt på utførelse.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

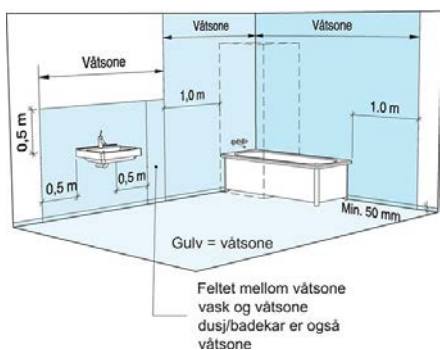
Fliser på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

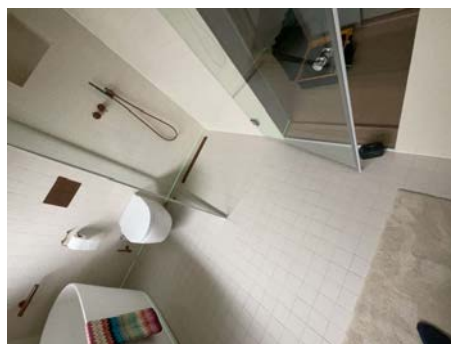


## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

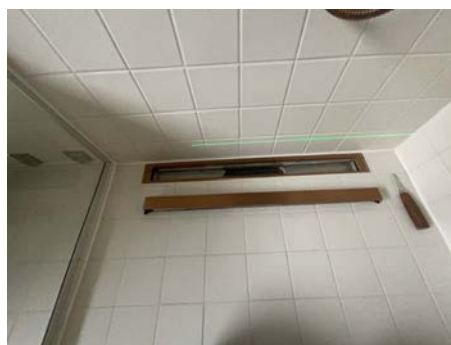
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk, visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, dusjnische, toalett  
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.  
Enkel funksjonstest med papir for avsug.



# Tilstandsrapport



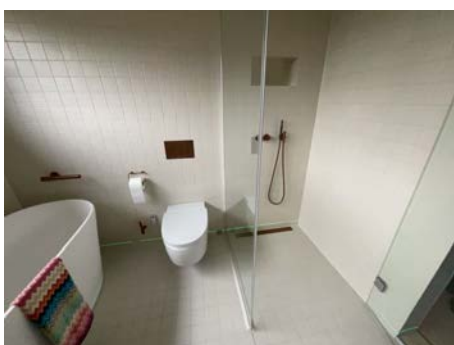
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført, nyere våtrom med dokumentasjon på utførelse.

Nyere enn 5 år og dokumentasjon med sluttrapport er fremlagt. For våtrom er det unntak for hullboring § 2-2 våtrom

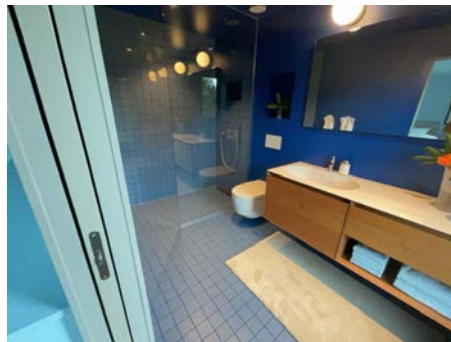
"Hulltaking kan også unnlates når den bygningsakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."



## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Bad, dokumentasjon på utførelse fremlagt.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

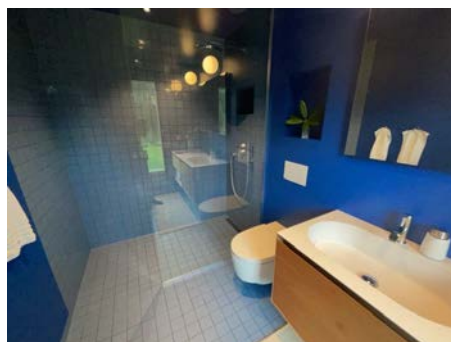
Fliser, plater på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk, visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.



## 1. ETASJE > BAD 2

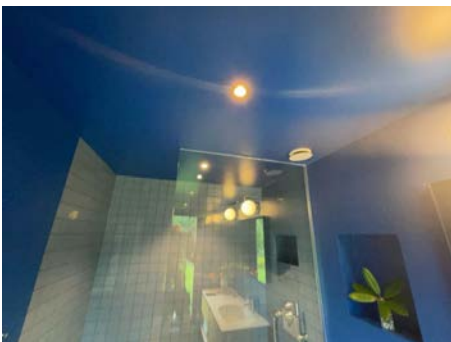
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger.  
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført, nyere bad med dokumentasjon på utførelse.

Nyere enn 5 år og dokumentasjon med sluttrapport  
For våtrom er det unntak for hullboring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromsertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

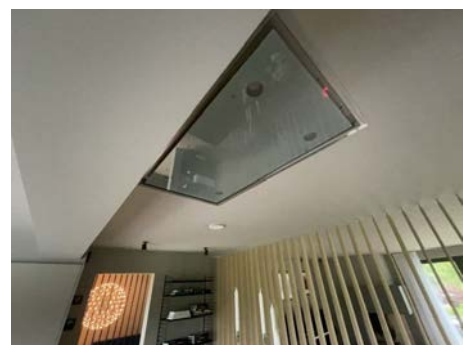
Kjøkken med profilerte fronter, kompositt benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp oppvaskmaskin.  
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvikk utover påregnelig bruksslitasje.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



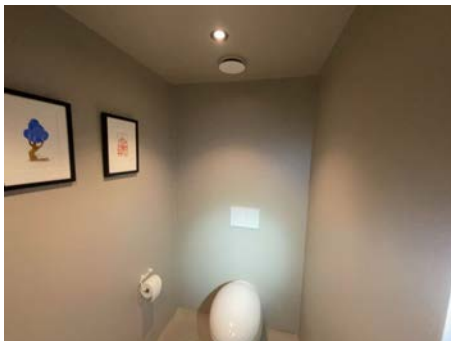
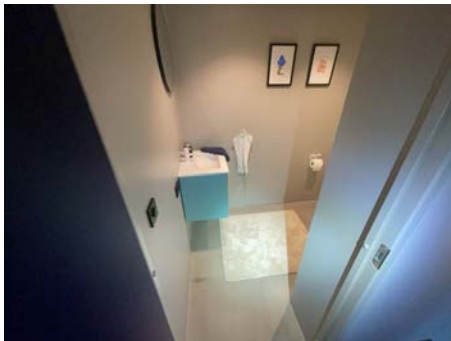
# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### UNDETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask med innredning og toalett.  
Visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen, anbefales anlagt vannstoppfunksjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.  
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.  
Eldre soilrør er utkoblet og er ikke i bruk.  
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.  
Det er ikke utført videre undersøkelser av anlegget da dette krever spesial utstyr (balansering) Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med anlegget på befaringsdagen.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank 198 liter 2014 liter



#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme.  
Fremkommer ikke opplysninger om problematikk med anlegget.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

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.  
**2022**
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 Alt nytt 2022**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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, brantilløp 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, jmfør 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

# Tilstandsrapport

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

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser. Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

### TO 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring i sin helhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med grunnmur innvendig mot innredet rom anbefales med hensyn til kondensproblematikk og isolering anbefales.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong, gråsteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.



## TG 3 Terrenghorhold

Kupert terreng rundt bolig med hagebed, plen etc.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1975

### Kommentar

Opprinnelig garasje fra ca 1975 i henhold til bygningstegninger, ombygd i henhold til eier ca. 2022

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

#### Garasje

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Betongsåle, murpusset grunnmur.

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Saltak med metallplate tekking utvendig, manglende snøfangere. Ikke tilgang til takkonstruksjon og ikke videre vurdert.

Leddmetall garasjeport, fungerende på befaringsdagen.

Helhetsvurdering av garasje med normal bruksslitasje uten større avvik der bruk som garasje legges til grunn.

# 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

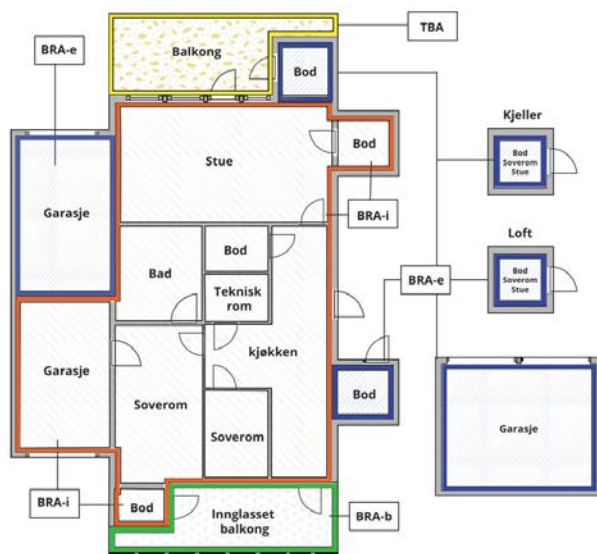
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Undetasje	68			68	
1. etasje	132			132	35
Loftsetasje	29			29	
<b>SUM</b>	<b>229</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>229</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Undetasje	Gang , Vaskerom , Toalettrom		
1. etasje	Stue , Kjøkken , Gang , 3 soverom , Bad , Bad 2, Bod		
Loftsetasje	Stue , Bod		

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.  
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.  
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.  
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.  
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Fremlagt bygningstegninger ved renovering men fremgår ikke rom benevnelser.  
Loftsetasje har ikke plantegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Underetasje der takhøyde er delvis under 2.20 (2.16 meter)  
1. etasje der himlingshøyde er under 2.40 (2.36)

Loftsetasje med skråhimling og lav takhøyde.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		49		49	
<b>SUM</b>		<b>49</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Påbygd i bakkant med bod som ikke fremkommer av opprinnelig plantegninger datert 1975

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	195	34
Garasje	0	49

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Hans Sigvart Roscher	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	249		0	2868.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandvigheia 5

### Hjemmelshaver

Roscher Hans Sigvart, Roscher Wenche

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TH2119>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

21 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandvigheia 5	Sandvigheia 5	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

06/2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Fra Juni 2021, 3år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

## Informasjon om selger

Hovedselger

Roscher, Hans Sigvart

Medselger

Roscher, Wenche

## Forbehold





Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Membran

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Gunnar Gundersen

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt utvendig platetak fra Plannja utført av Nilsen Ventilasjon as Byggmester 1 platet undertak med osb og lufting over tak



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen Vetilasjon

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt el.anlegg, tavle

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GT installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---



**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2021

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nye avløpsrør, nytt rør i rør i hele huset, 2 spyletoiletter, 1 vanlig WC, 2 nye bad, nytt kjøkken med armatur m.innebygd Quooker, 2 utvendige frostfrie kraner med varmt og kaldt vann. Water guard montert. Nytt vaskerom

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kristiansen rør&service

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2021

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Balansert ventilasjonsanlegg installert av Nilsen Ventilasjon as Vannbåren gulvvarme med luft/vann varmpumpe installert av Ramsland rør as

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Nilsen Ventilasjon as, Ramsland Rør as





16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93934817**

# Egenerklærings skjema

Name  
**Roscher, Wenche**

Date  
**2024-08-21**

Name  
**Roscher, Hans Sigvart**

Date  
**2024-08-21**

Identification  
 Roscher, Wenche

Identification  
 Roscher, Hans Sigvart



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

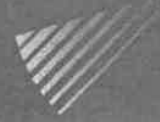
Roscher, Wenche  
Roscher, Hans Sigvart

21/08-2024  
19:54:40  
21/08-2024  
19:39:35

BANKID  
BANKID

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: kaffemaskin, vinskapp
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

**Følger ikke med: Montana hyller , speil med lys i hall, taklampe trapp, Bocci lamper stue/kjøkken, Skagerak garderobeoppheng, String hylle kjøkken, kjøleskap og frys på bod, vaskemaskin, tørketrommel, gardiner**

sandvigheia 30.07.2024

Sted/dato



Selgers signatur

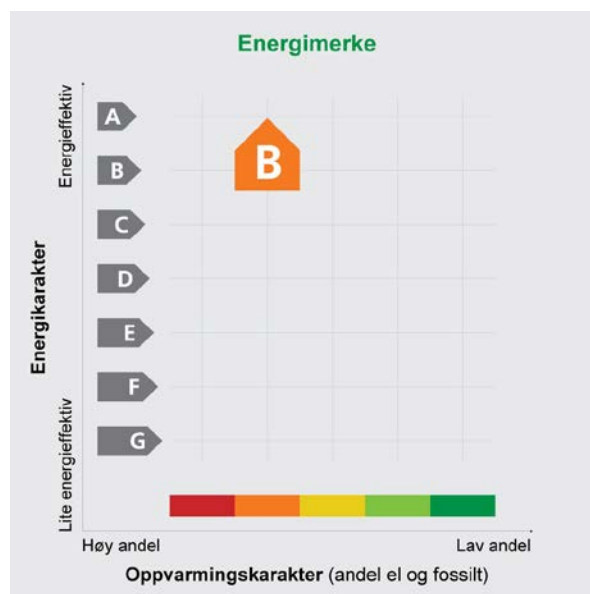


Selgers signatur



Adresse	Sandvigheia 5
Postnr	4816
Sted	KOLBJØRNSVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	306
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167028136
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1300638
Dato	19.08.2021

Innmeldt av	Inge Grimslund
-------------	----------------



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

---

**Tiltaksliste:** Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med detaljert registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus	
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig	
<b>Byggeår:</b>	1961	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre	
<b>BRA:</b>	208	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja	
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved	
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft	
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert	
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske varmekabler Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Åpen peis	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:**

Vedlegg til energiattesten

---

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandvigheia 5

Postnr/Sted: 4816 KOLBJØRNSVIK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 19.08.2021 21:31:49

Energimerkenummer: A2021-1300638

Ansvarlig for energiattesten: Privat .

Energimerking er utført av: Inge Grimslund

Gnr: 306

Bnr: 249

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 167028136

---

**Generell informasjon**

Gjennomførte tiltak



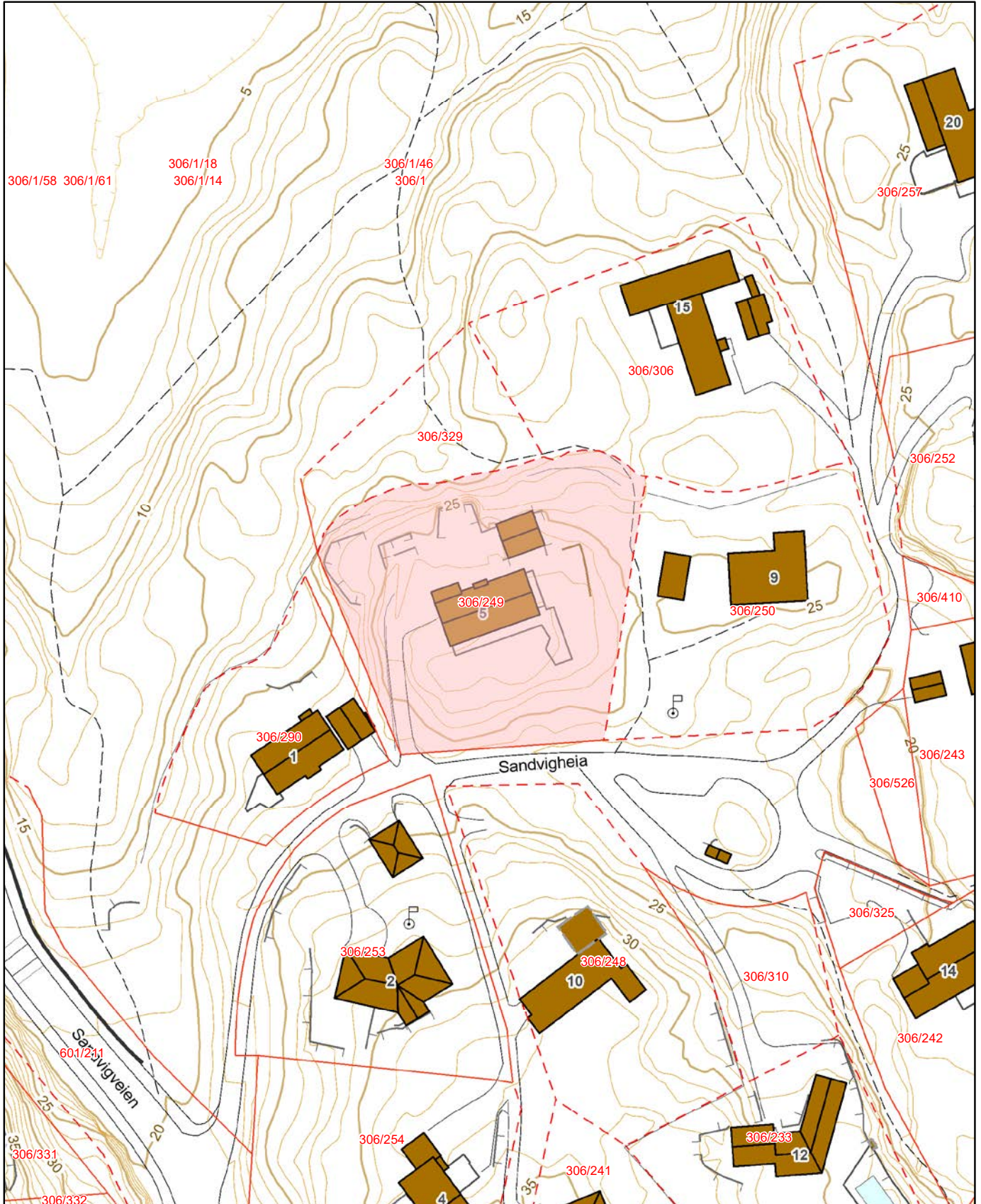
# Oversiktskart

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/249/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 2869 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09



# Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/249/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 2869 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09

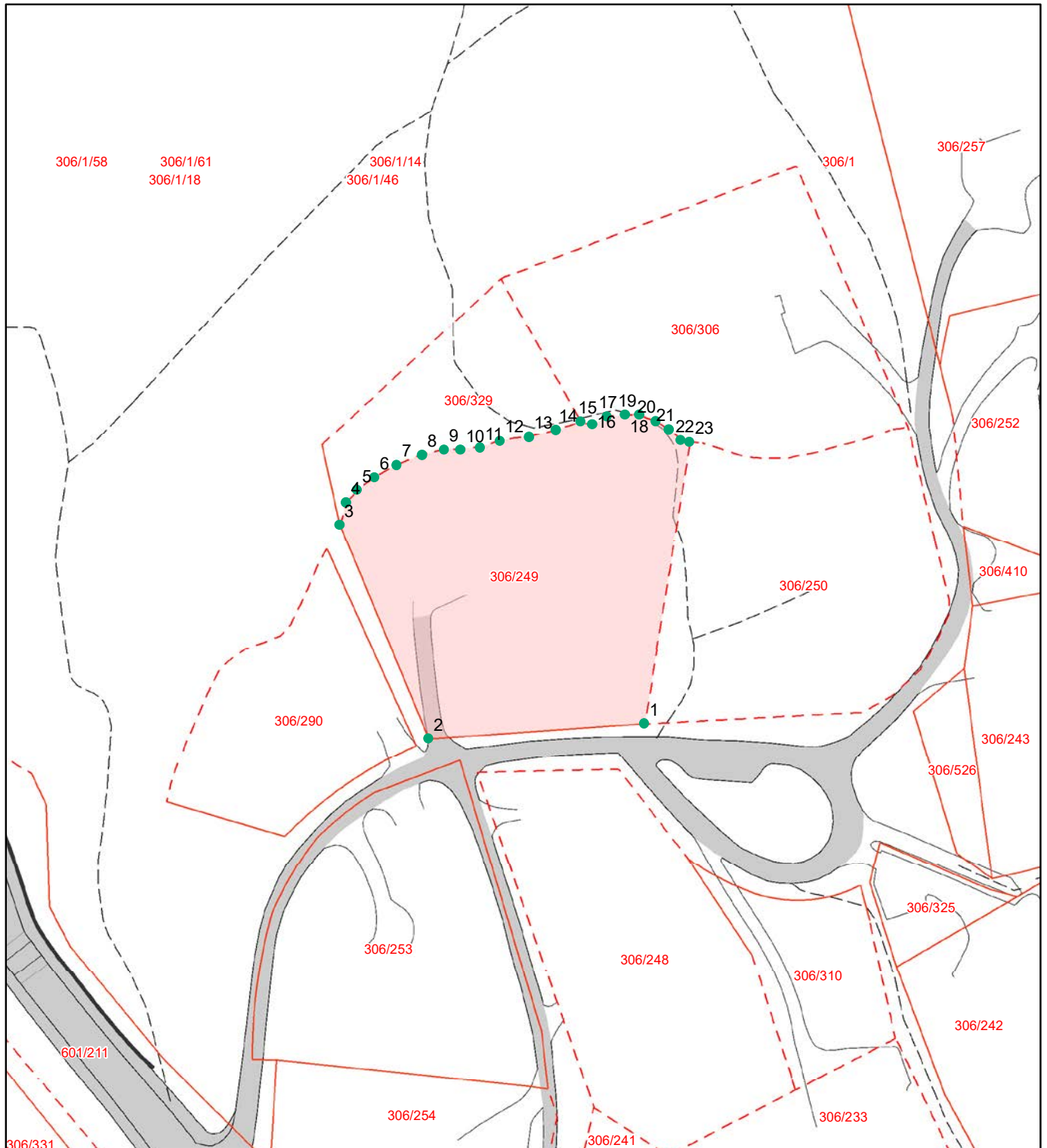


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2868.9		EUREF89 UTM Sone 32



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.8.2024

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477838.27666	487070.609007	Ikke spesifisert	39.82	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6477835.46577	487030.945765	Ikke spesifisert	42.58	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6477874.69686	487014.581225	Fjell	4.31	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
4	6477878.80973	487015.846721	Ikke spesifisert	3.07	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6477881.13461	487017.853753	Steingjerde	3.93	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6477883.40459	487021.038493	Steingjerde	4.73	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
7	6477885.71852	487025.161539	Steingjerde	4.99	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
8	6477887.54639	487029.78922	Steingjerde	4.14	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
9	6477888.52811	487033.811069	Steingjerde	3.03	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
10	6477888.48795	487036.831849	Steingjerde	3.66	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
11	6477888.92333	487040.461584	Steingjerde	3.81	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
12	6477890.14786	487044.060731	Steingjerde	5.4	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
13	6477890.90638	487049.395651	Steingjerde	5.12	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
14	6477892.17249	487054.354318	Steingjerde	4.8	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
15	6477893.63257	487058.904681	Ikke spesifisert	2.17	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
16	6477893.13081	487061.024564	Steingjerde	3.09	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
17	6477894.61505	487063.718348	Steingjerde	3.3	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
18	6477894.96954	487067.004495	Steingjerde	2.69	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
19	6477894.91897	487069.685396	Steingjerde	3.25	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
20	6477893.75705	487072.716438	Steingjerde	2.78	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
21	6477892.26162	487075.045611	Steingjerde	2.97	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
22	6477890.27374	487077.248489	Steingjerde	1.71	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0

side: 2



---

23	6477889.92261	487078.923853	Ikke spesifisert	52.39	Bolt	Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
----	---------------	---------------	------------------	-------	------	--	----	---

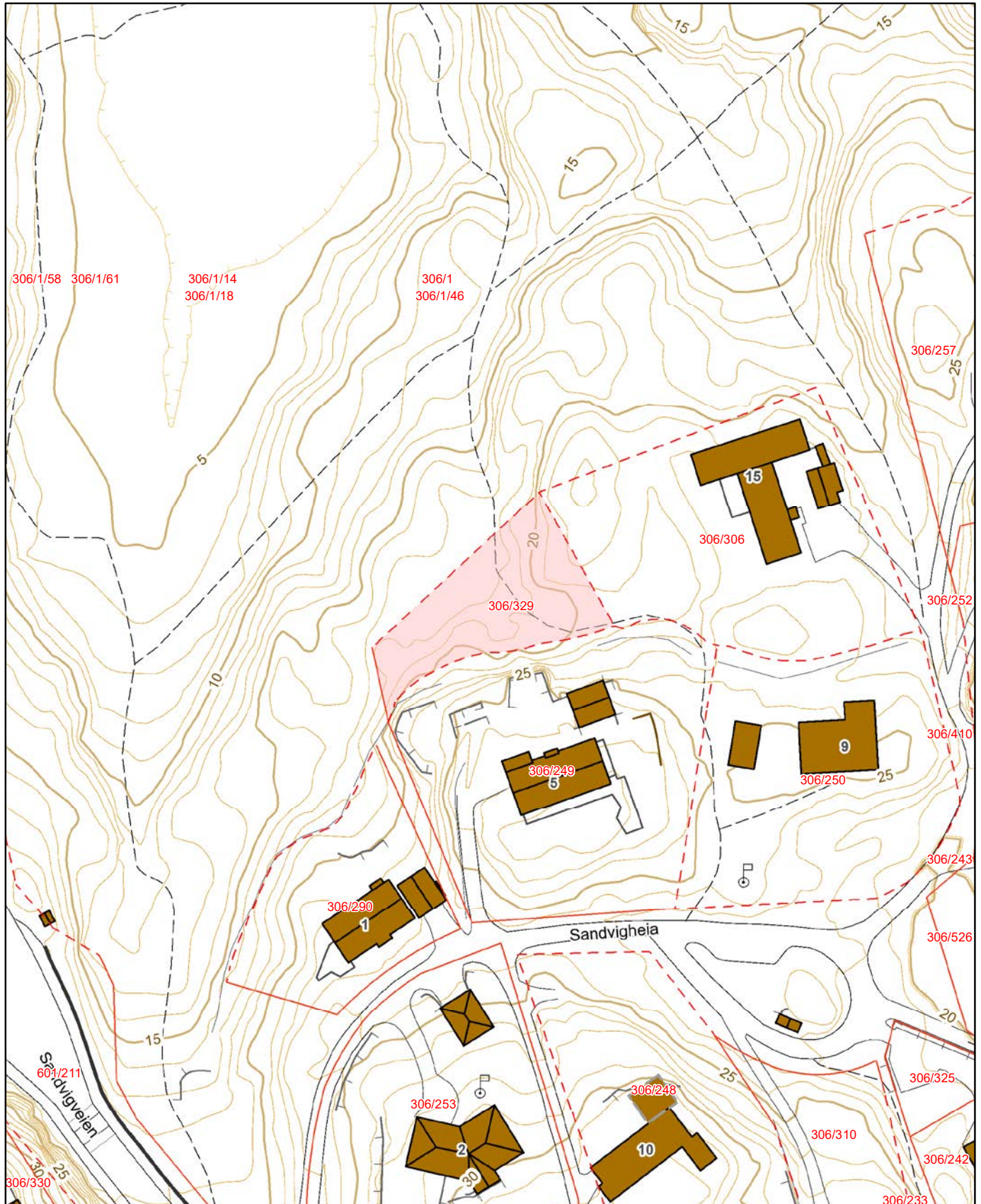
# Oversiktskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 306/329/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 849 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09



# Matrikkelkart



ARENDALE KOMMUNE

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse  
Gnr/Bnr: 306/329/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 849 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09

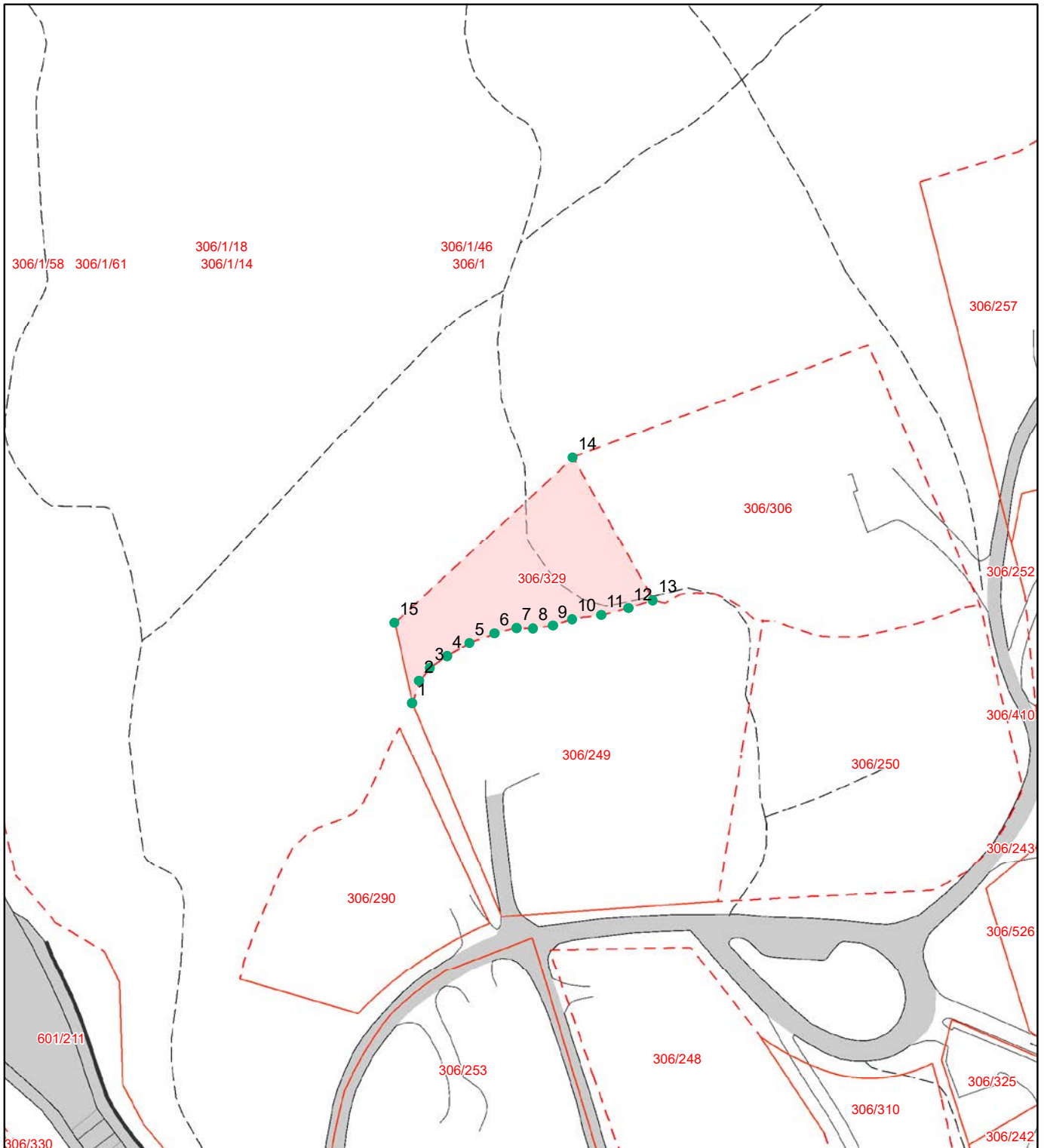


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkttrappport

Rapportdato : 9.8.2024

## Areal og koordinater:

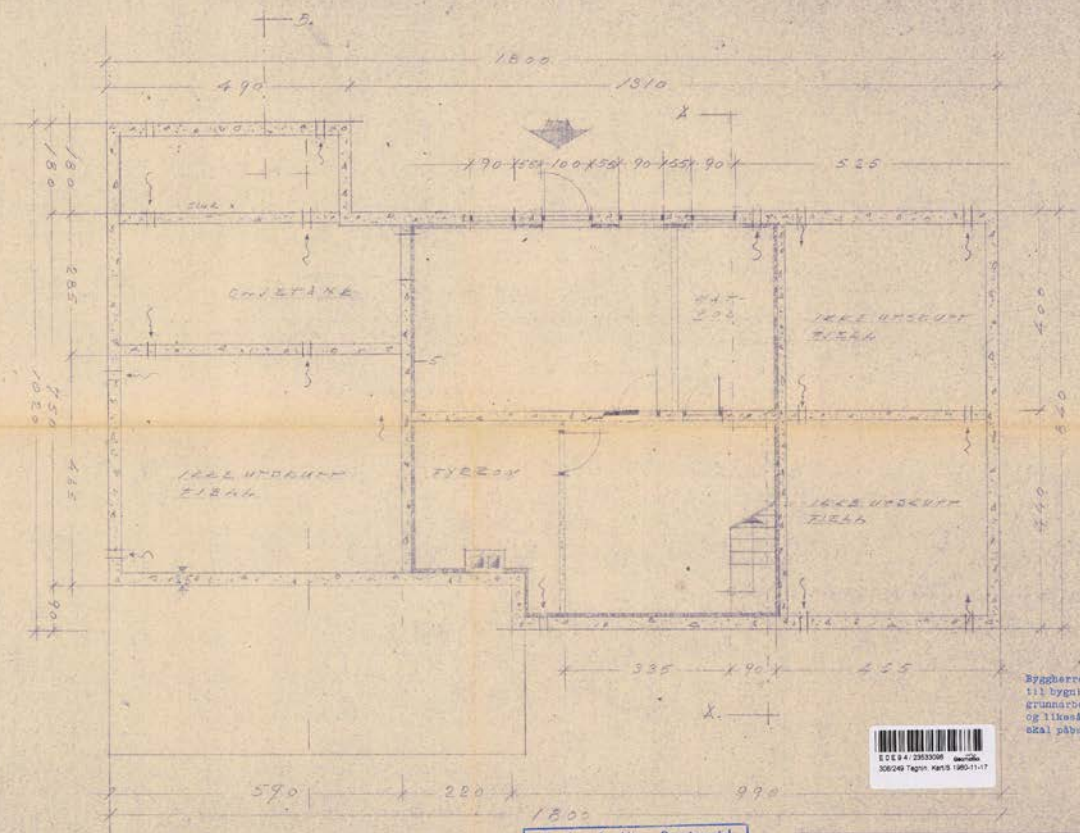
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
849.2		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477874.69686	487014.581225	Fjell	4.31	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
2	6477878.80973	487015.846721	Ikke spesifisert	3.07	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
3	6477881.13461	487017.853753	Steingjerde	3.93	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
4	6477883.40459	487021.038493	Steingjerde	4.73	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
5	6477885.71852	487025.161539	Steingjerde	4.99	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
6	6477887.54639	487029.78922	Steingjerde	4.14	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
7	6477888.52811	487033.811069	Steingjerde	3.03	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
8	6477888.48795	487036.831849	Steingjerde	3.66	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
9	6477888.92333	487040.461584	Steingjerde	3.81	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
10	6477890.14786	487044.060731	Steingjerde	5.4	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
11	6477890.90638	487049.395651	Steingjerde	5.12	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
12	6477892.17249	487054.354318	Steingjerde	4.8	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
13	6477893.63257	487058.904681	Ikke spesifisert	30.17	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
14	6477919.89956	487044.182473	Ikke spesifisert	44.84	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
15	6477889.47357	487011.353129	Fjell	15.14	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0

side: 1



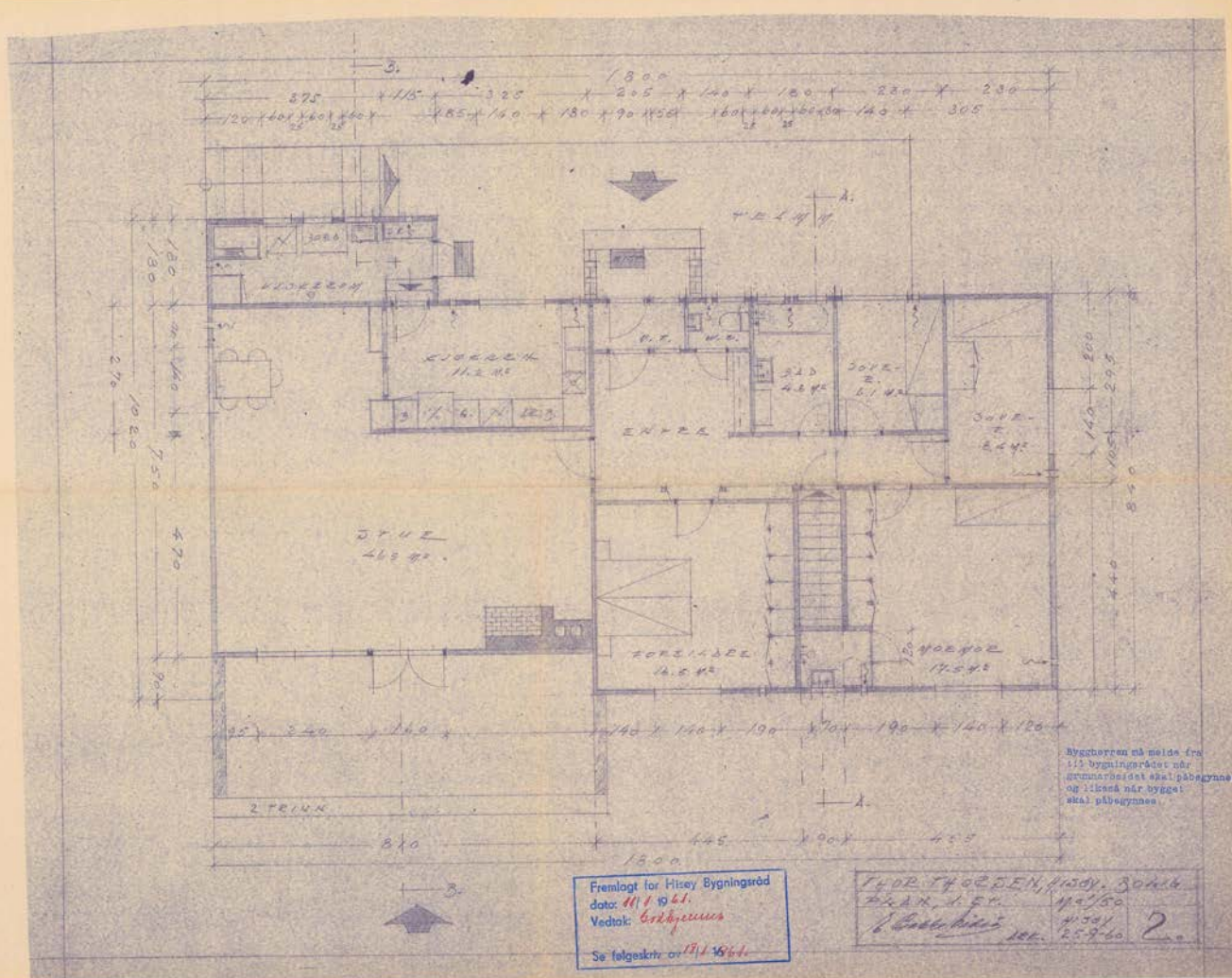


Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og tilkøst når bygget skal påbegynnes.



Fremlopt for Hisey Bygningsråd  
 dato: 11/1 1961.  
 Vedtak: *Ordføreren*  
 Se felgeskriv av 13/1 1961.

THOR THORSEN HORN, 30416  
 RAIN VIELNER 4-1/50  
*[Signature]* 25-1-60



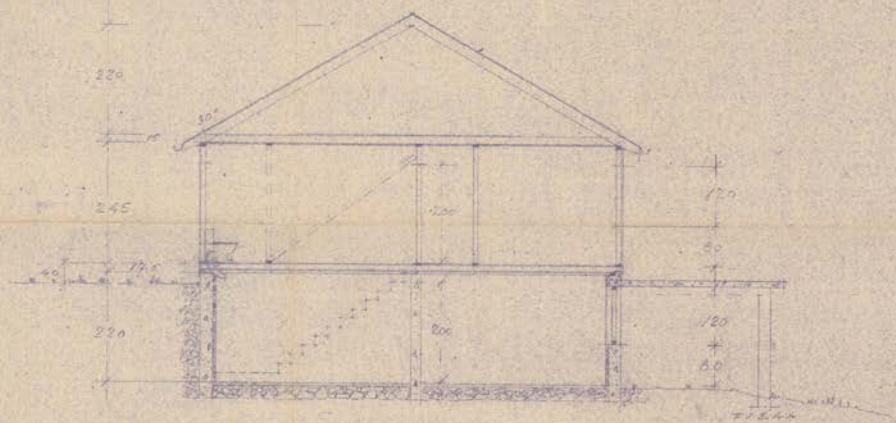
Byggeskissen må meldes fra  
 til Bygningstilsynet når  
 grunnarbeidet skal påbegynnes  
 og likend når bygget  
 skal påbegynnes

Fremlopt for Hisey Bygningsråd  
 dato: 11/10 61.  
 Vedtak: *60/Byggeskissen*  
 Se følgeskriv. av 17/1 61.

FLOR T. ORDEN, Hisey, 30mk.  
 PLAN, H. E. P. 1950  
*1/10 61*  
 181. 25-7-60

2.



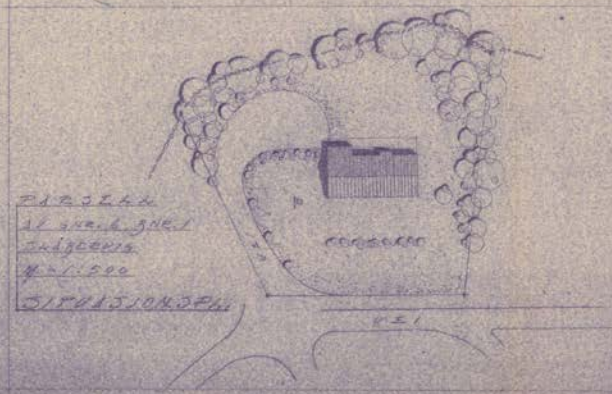
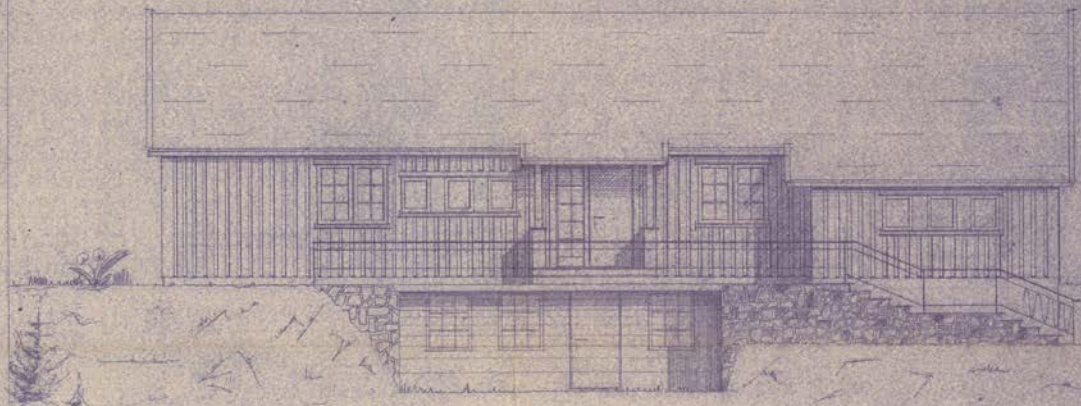


SNITT X-X.

Fremlopt for Hisey Bygningsråd  
 dato: 11/1 1961.  
 Vedtak: *Ardejuun*  
 Se følgeskriv av 17/1 1961.

Byggherren må sende tre  
 til bygningsrådet på  
 grunnarbeidet skal påsynes  
 og liknad når bygget  
 skal påbegynnes.

1402	HORJEN HISEY	1961
SNITT	11-1961	
1/1	1961	259-60
		3



FISJALAN 401 NORD

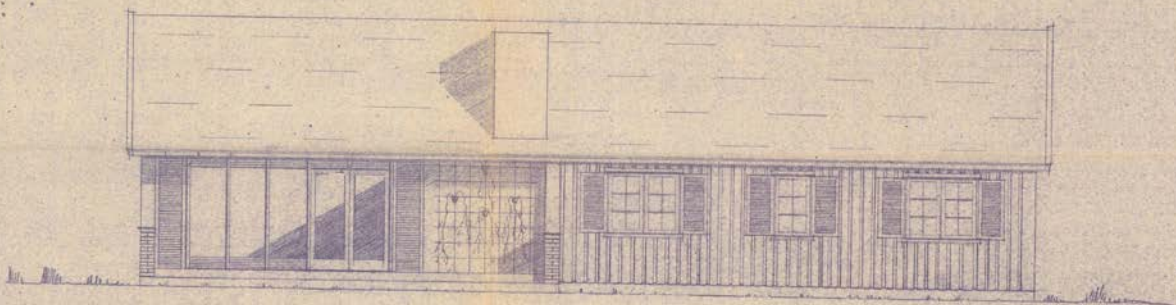
FISJALAN  
 401 NORD NORD  
 FISJALAN  
 401 NORD  
 FISJALAN

Fremloft for Hisey Bygningsråd  
 dato: 11/10 61  
 Vedtak: 60/1961  
 Se følgeskriv av 11/10 61

Bygghørran er heldig tre  
 til bygghørradet når  
 kommunen skal utvalge bygghørradet  
 og tilsette det bygghørradet  
 skal utvalges

THOR THORSEN HISEY 30/11/61  
 FISJALAN 401 NORD  
 401 NORD  
 401 NORD



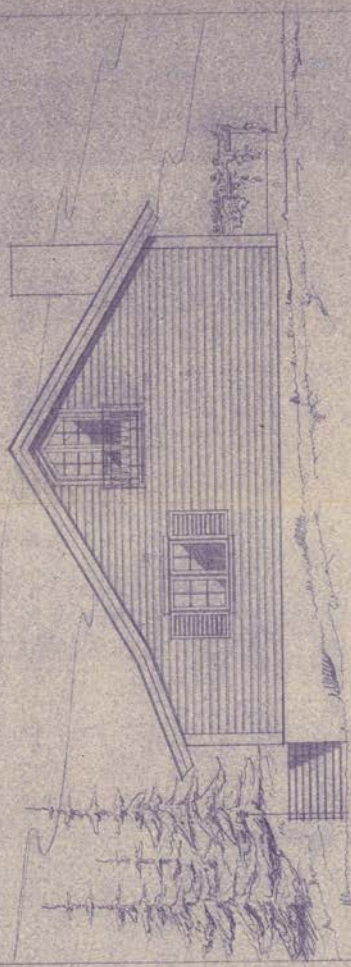


FASADE MOT JYD OG MOT VEIEN

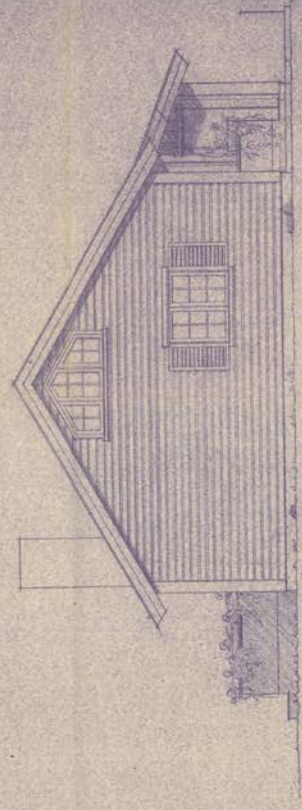
Byggherren må melde fra  
til bygningrådet når  
grunnarbeidet skal påbegynnes  
og liknå når bygget  
skal påbegynnes.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd  
dato: 11/1 1967  
Vedtatt: *Orskjennus*  
Se følgeskriv av 7/1 1966.

THOR THORSEN HISSØ, 3 skilt	
400000000	4-1/50
6. febr. 1967	Hisøy
	LEP. 259/60
	5.



F. H. S. S. E. 1861



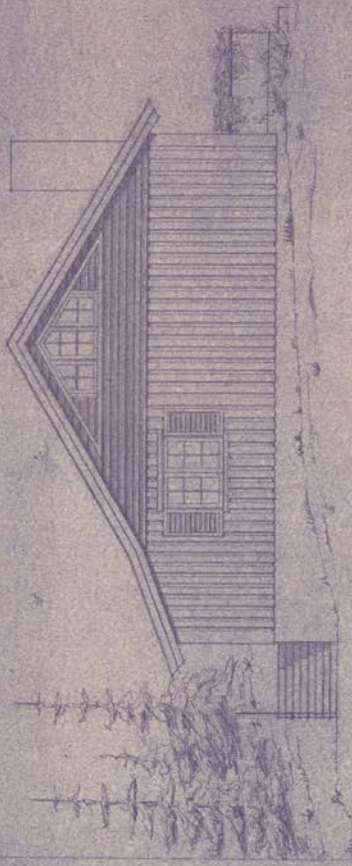
F. H. S. S. E. 1861

7407 7407 25 1/2 1/2 1/2 1/2  
F. H. S. S. E. 1861

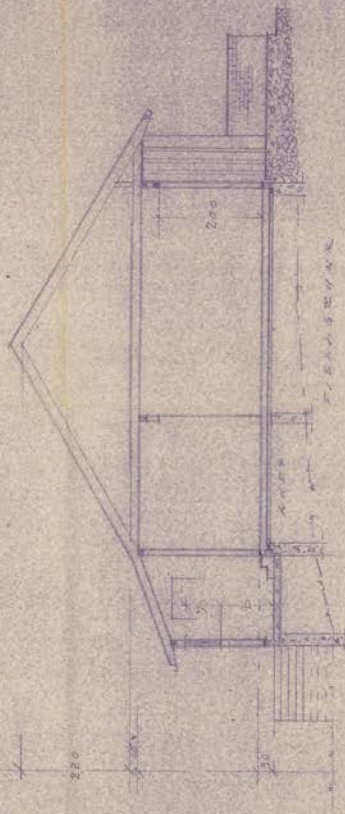
Fremloft for Hisey Bygningråd  
dato: 11/1 1861.  
Vedblet: 6 ark  
Se følgeskriv av 11/1 1861.

Byggherren må holde fra  
til Bygningrådet når  
denne skolen skal påbegynde  
og ikke skal bygges  
uden påbegynde.





FRONT



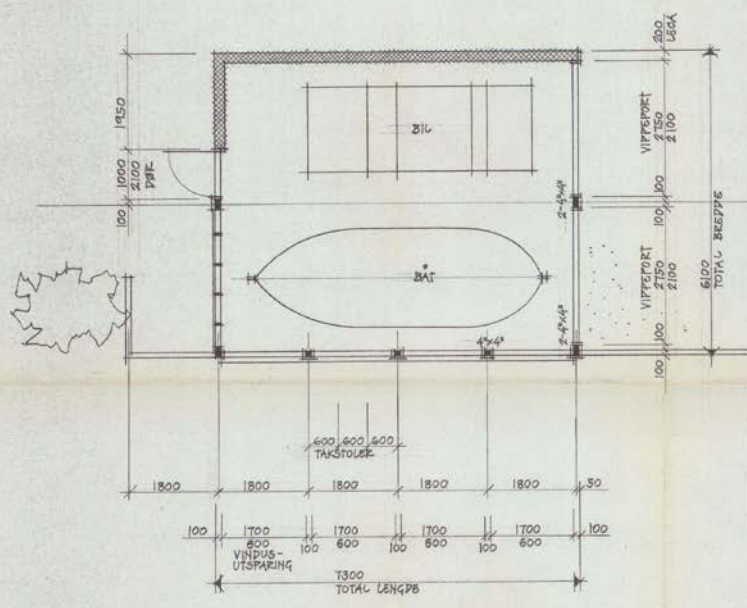
SKITZ

Ydellens Bygningsselskab  
 1402, Ydellens Bygningsselskab  
 1402, Ydellens Bygningsselskab  
 1402, Ydellens Bygningsselskab

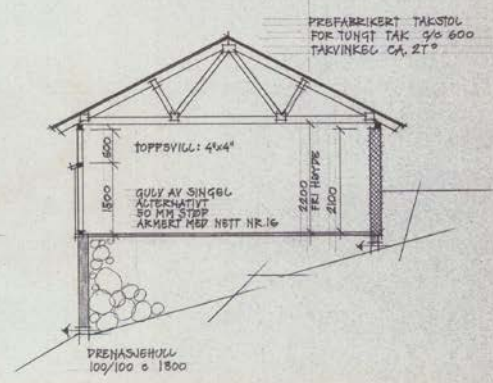
Fremloget for 11. g. Bygningsselskab  
 dato: 11. 10. 61.  
 Vedt: *Carl Nielsen*  
 Se bilagene nr. 11. 10. 61.

Bygningsselskabet må ikke  
 till bygningsselskabet må  
 grunde sig på at bygningsselskabet  
 og illovedt må bygget  
 skal bygningsselskabet.

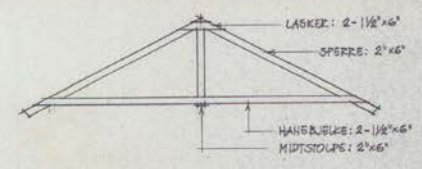




PLAN  
BRUTTO AREAL: 44,5 M<sup>2</sup>



SNITT



SITUASJONSSKISSE:  
SE YBPLEREN FRA BYGGHØRKEN

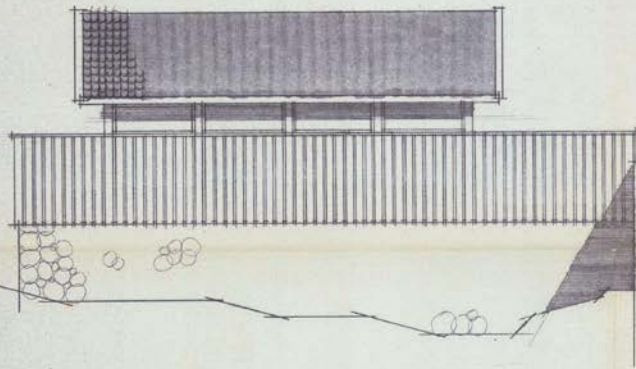
Bygghøremåte må følge fra  
Bygningstilsynet når  
arbeidet skal påbegynnes  
og ikke når bygget  
skal påbegynnes.

Fremstilt vedlegg til planene for  
konstruksjon som skal være på plass  
for de videre arbeidene, som skal  
og herunder byggeskriv for arbeid  
påbegynnes.

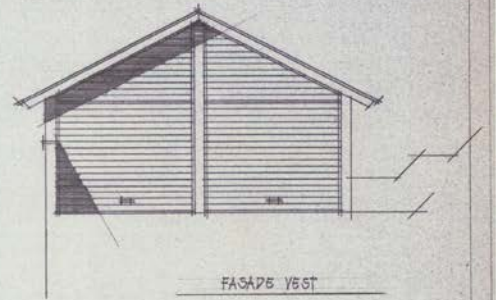
Fremtøgt for Hisøy Bygningstilsynet  
dato: 19.12.1975  
Se foljeskriv av: 19.12.1975



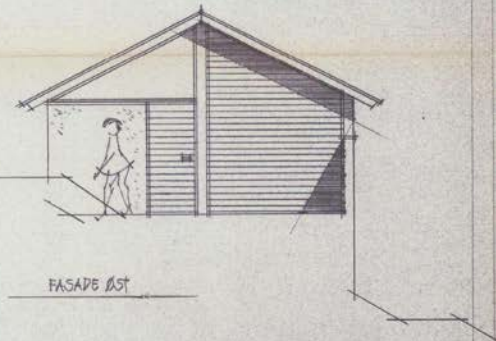
SJVERSING, ROBERT KVALVÅG SANDVIGHEIA 5 - GNR. 6 - BNR. 249 DOBBELTGARASJE PLAN - SNITT	H 1:50	Tegn. 3/4-75 23/6-75
		Erstattet av: 1
Stærk & Co. Kårgårdsveien 1 - Arundal - Telefon: 22 454		Erstattet av:



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

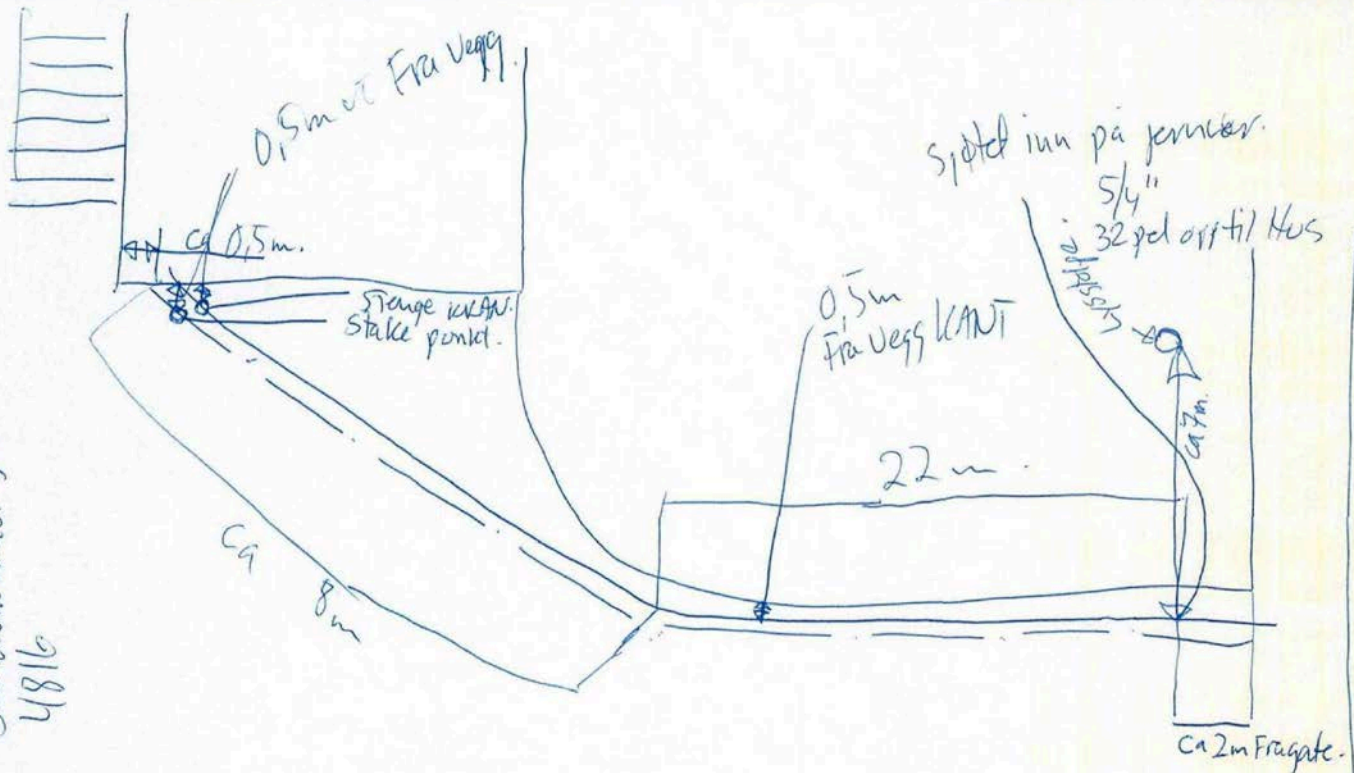
Byggherren må melde fra til bygningrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og igjen når bygget skal påbegynnes

Byggherren må melde fra til bygningrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og igjen når bygget skal påbegynnes

Frembygt for Høy Bygningråd  
dato: 19. 12. 1975  
Se folgeskriv av: 19. 12. 1975

SJEFSING, ROBERT KVALVAG		M	Trag. 23/6-75 K
SANNTVIGHETA 8 - GNR. 6 - BNR. 244		1:50	
DOBBLTGAASVE			
FASADER			
Stærle & Co.			2
Bygghverv, ingeniører og arkitekter			
Havnegaten 1 - Arendal - Telefon 22.454			

Robert Kvalvåg.  
Sandvicheia 5  
4816

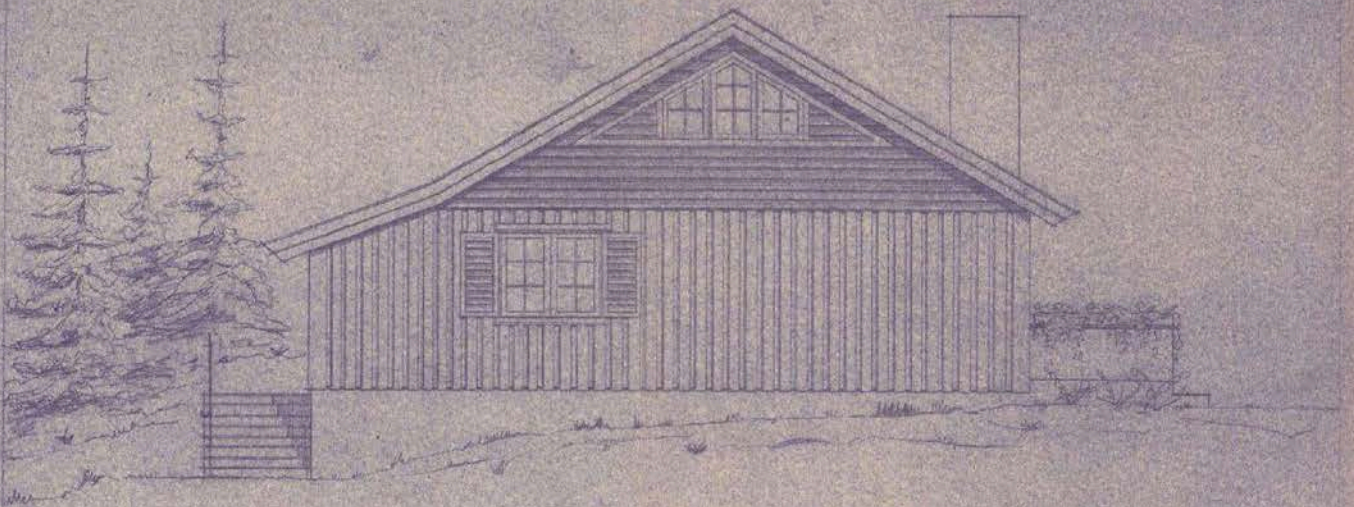


Tegnet av vår rørlegger  
28/10 2013

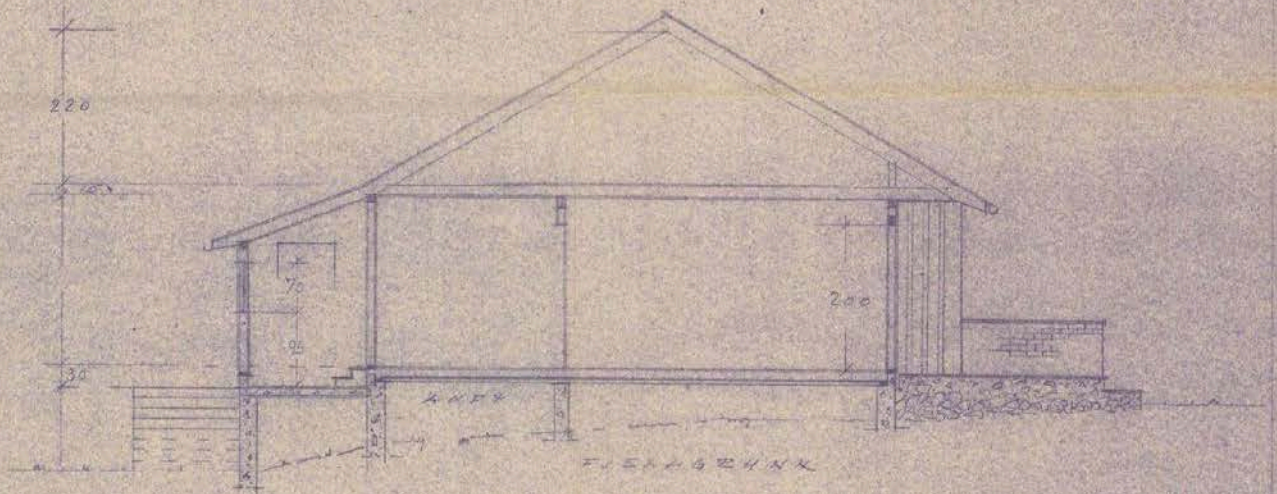


030AN/140351 Geomatikk  
2013/8650-1 TEG





FASADE FOR ØST



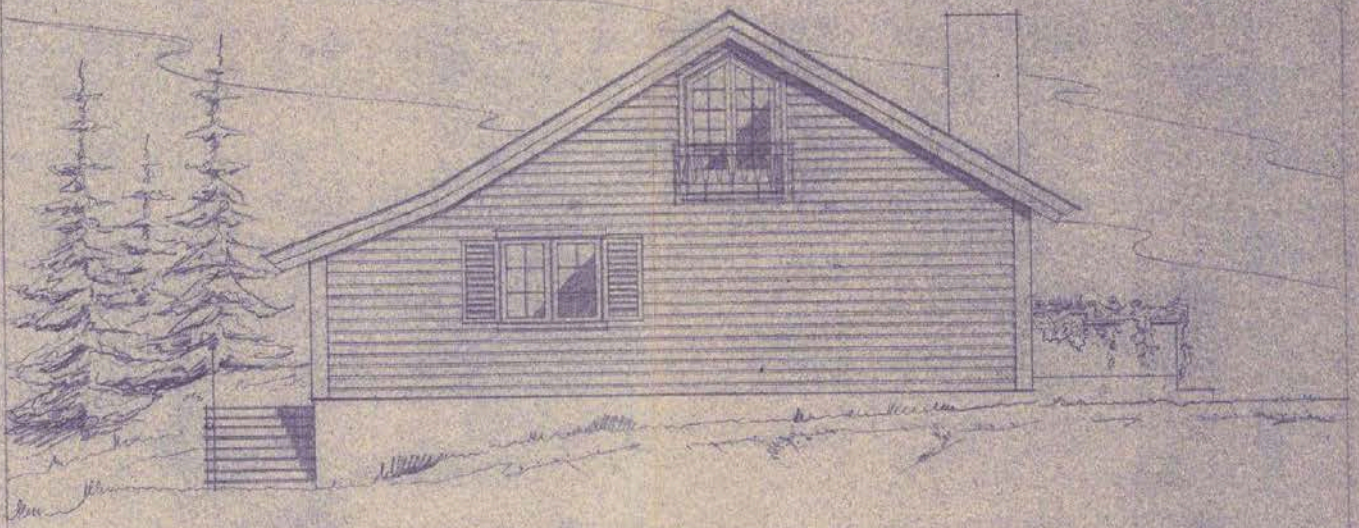
SNITT 3-3

THOR THORSEN, HEN. 30476	
FASADE ØST SNITT 3-3	4/11/61
Byggherrens navn	25-9-61

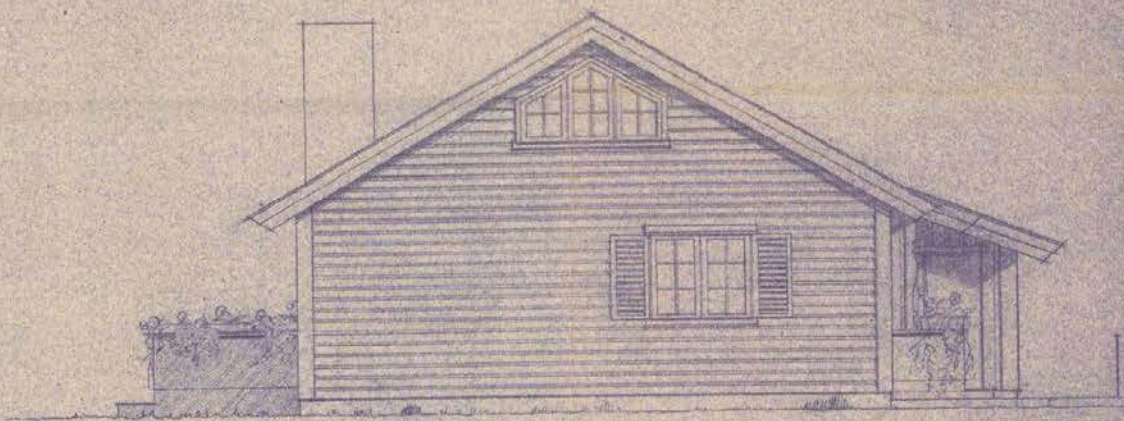
Fremlagt for Byggherrens Bygningsråd  
 dato: 11/1 1961.  
 Vedtak: *Erkjennelse*  
 Se følgeskriv av 17/1 1961.

Byggherren må melde fra til bygningsrådet når grunnarbeidet skal påbegynnes og likeså når bygget skal påbegynnes.





FASADE MOT VEST



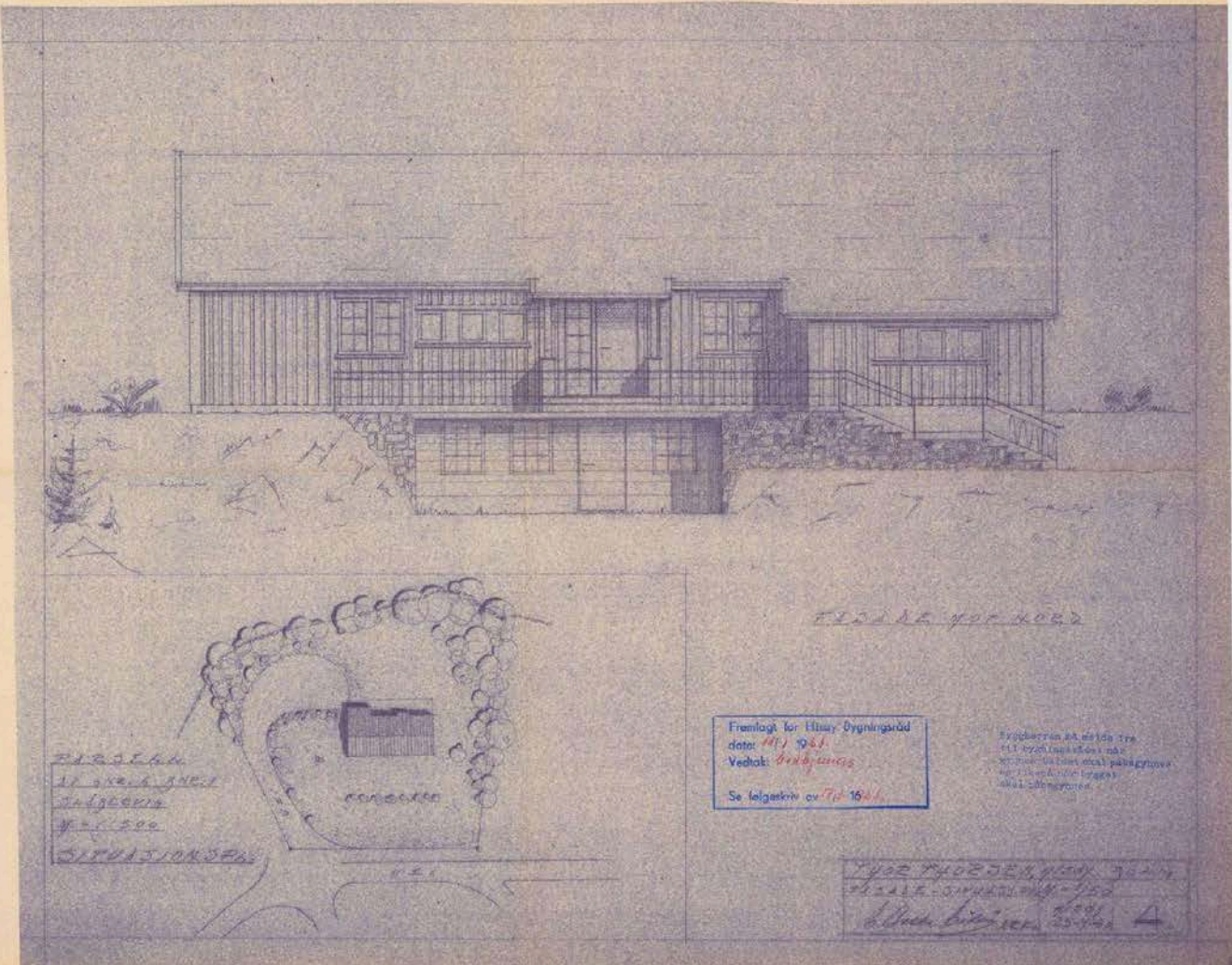
FASADE MOT ØST

THOR THORSEN, HISSØY, 30416  
 FØRDEK 4-150  
 25-7-60 6

Fremlagt for Hissøy Bygningsråd  
 dato: 11/1 1961.  
 Vedtak: *bedkjennet*  
 Se følgeskriv av 17/1 1961.

Byggherren må melde fra  
 til bygningsrådet når  
 grunnarbeidet skal påbegynnes  
 og likeså når bygget  
 skal påbegynnes.





FARSEAN  
11. OKTÓBER 1963  
SÁLGEYRI  
# 100  
SÍTUASJÓNARSKEMMA

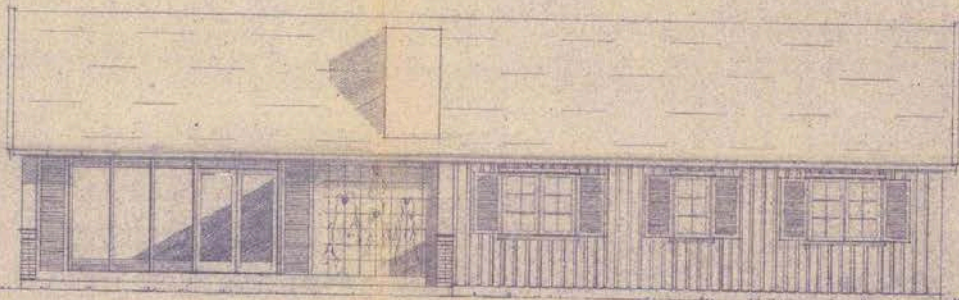
FARSEAN YOF 4082

Framlagi for Linnay Dýgningaráud  
dát: 11. 10. 63.  
Veðtati: *Sálgeyri*  
Se falgaskri cu. 10. 16. 61.

Byggherinn er með tilvaka  
á öllum stöðum og er  
þessu á milli öllum þáttum  
þess og er byggt  
á milli stöðanna.

YOF 4082, 11. 10. 63  
SÁLGEYRI-SÍTUASJÓNARSKEMMA  
*Sálgeyri* 100 100  
100 100



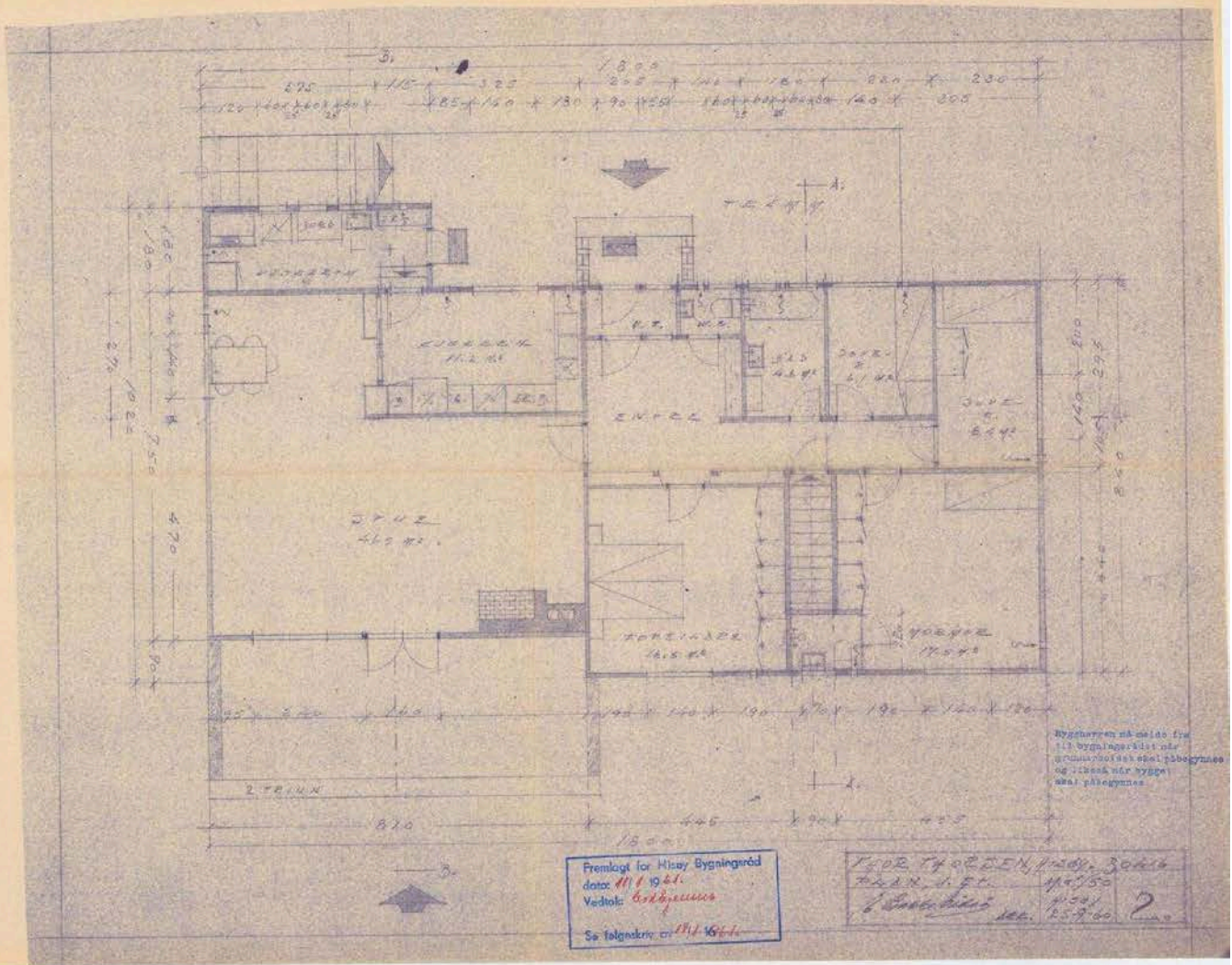


FASADE VOR JYD OG VOR ØSTEN

Byggherrens tilstand fra  
til bygningsrådet når  
grundarbejdet skal påbegyndes  
og i resten når bygget  
skal påbegyndes.

Fremlagt for Hvid Bygningsråd  
dato: 11/1 1967  
Vedtaks: *Orskjær*  
Se følgeskriv nr 17/1 1967.

THOR HØRDEN, HVID, 30414	
HVIDSTRØMME	M. 1/60
h. Rasmussen, 100	4297 859/60
	5

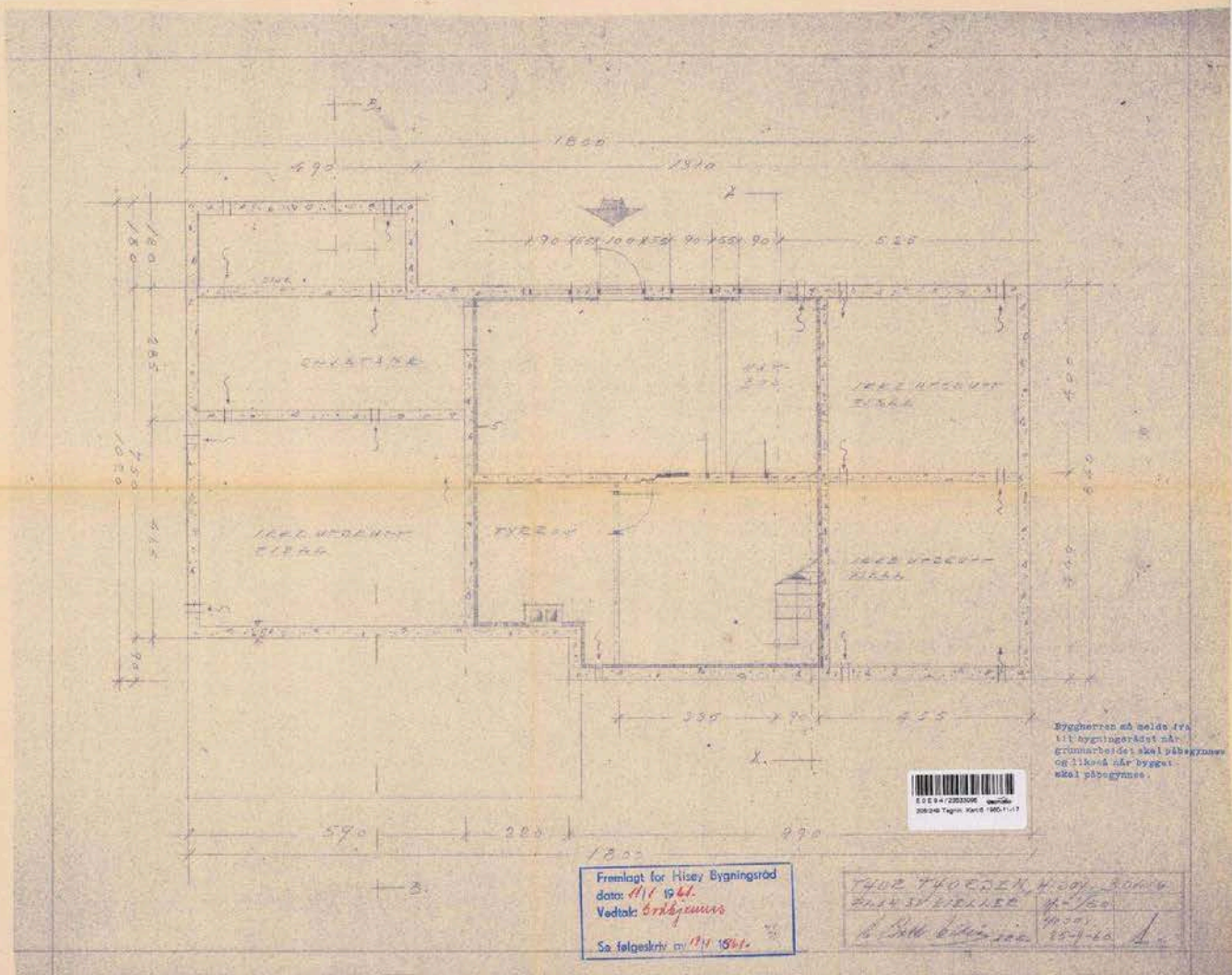


Fremlagt for Hisey Bygningeråd  
 dato: 11/1 1921.  
 Vedtaks: *Osbyhusene*  
 Se folio nr. 11/1 1921.

FOR TILBUDEN, 1921, 30/11  
 PÅ N. S. F. 11/1 1921  
 1. 11/1 1921  
 2. 11/1 1921

Bygningen må ikke flyttes  
 eller bygges om eller  
 ombygges eller tilbygges  
 og ikke må bygges  
 eller tilbygges





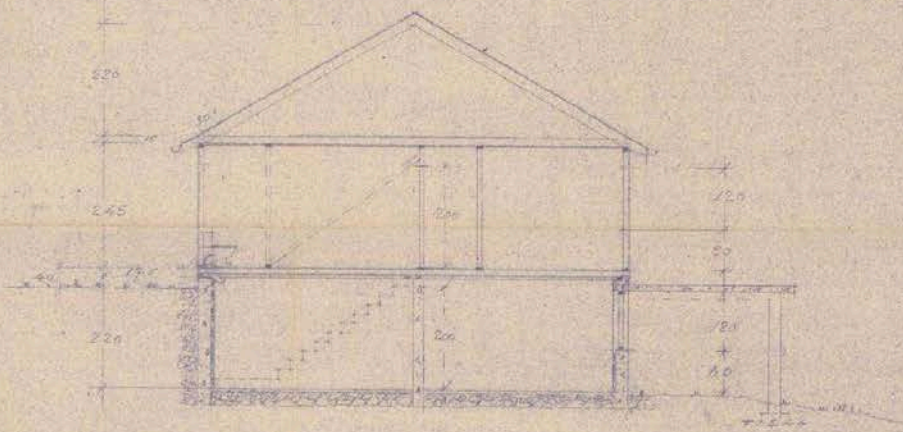
Byggherren må holde fra til bygningens mår. Grøntarbejde skal påbegynde og tilkødt år bygget skal påbegynde.



Fremlagt for Hisey Bygningsråd  
 dato: 11/1 1961.  
 Vedtaks: Erik Jensen  
 Se følgeskriv m. 11/1 1961.

TAGE THORSEN, Hisey Bygningsråd  
 Bygningsrådsleder 11/1 1961  
 B. Th. Thorsen 11-1-61



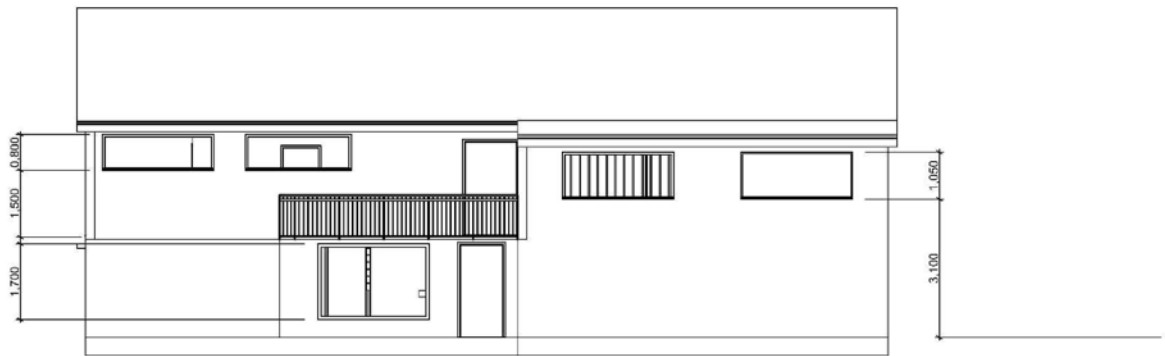


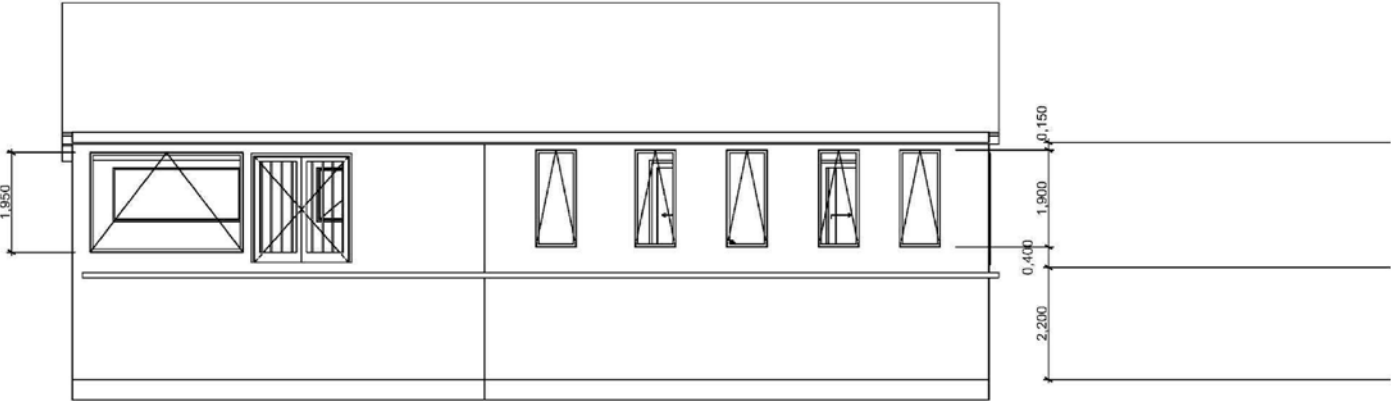
24178 2-2.

Fremlopt for Hisey Bygningeråd  
 dato: 11/1 1961  
 Vedtaks: *Berkhjemmer*  
 Se folgeskriv av 18/1 1961

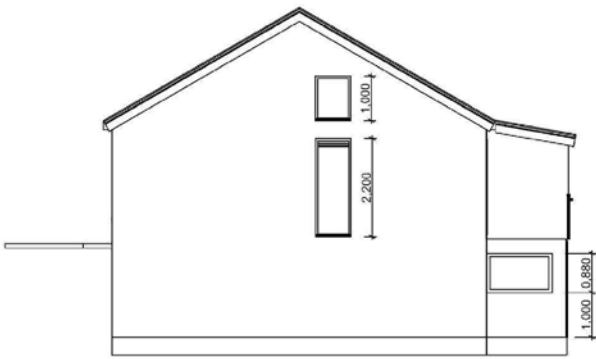
Byggherren må sørge for  
 til bygningens bruk  
 grunnarbeidet skal påbegynnes  
 og ferdig når bygget  
 skal påbegynnes.

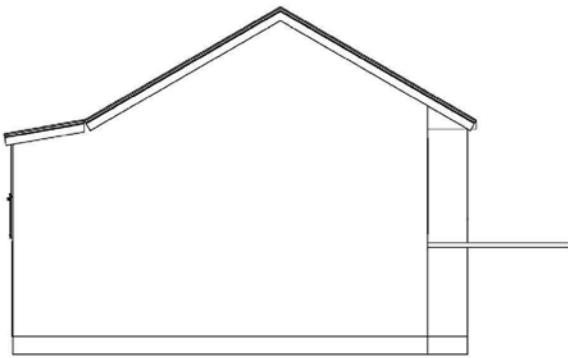
1. 1961 400000 1000 30000  
 40/100  
*Berkhjemmer* 1000 10000 3

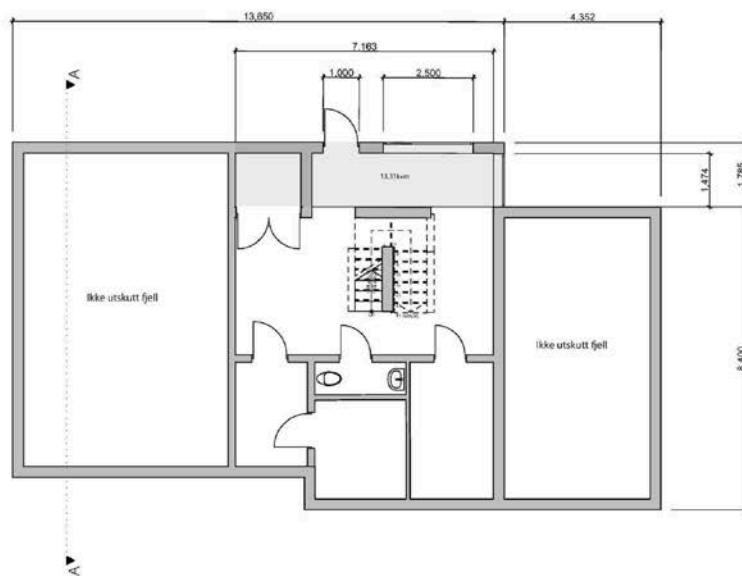












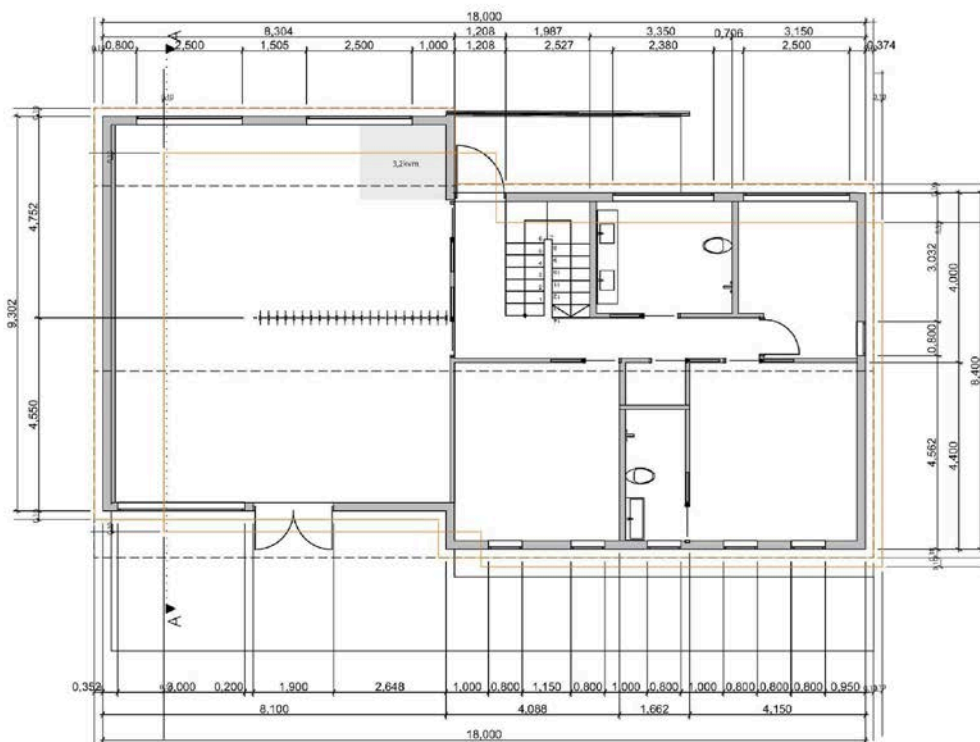
TOTALT AREAL U.ETG  
68,9 KVM  
NYTT AREAL 13,31 KVM

PLAN U.ETG  
1:100









TOTALT AREAL 1.ETG  
158,51KVM

NYTT AREAL 3,2KVM

PLAN 1.E  
1:100





# ARENDALE KOMMUNE

## Byggesak (S)

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS

Postboks 1043  
8001 BODØ

Vår saksbehandler  
Atle Sørensen

Saksnummer  
BYGG-24/01353  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
21.08.2024

### Ferdigattest - Sandvigheia 5

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 306 / 249 / /  
Ansvarlig søker: MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS  
Tiltakshaver: Hans Sigvart Roscher  
Tiltak: Tilbygg og fasadeendring

---

#### VEDTAK:

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 2.400,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.08.24.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

---

**Kontaktinformasjon:** [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)



Med hilsen  
ARENDAL KOMMUNE

Atle Sørensen  
Seniorrådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Hans Sigvart Roscher

**Spørreundersøkelse:**

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:



Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>

# Reguleringsplan

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/249/0/0

Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:



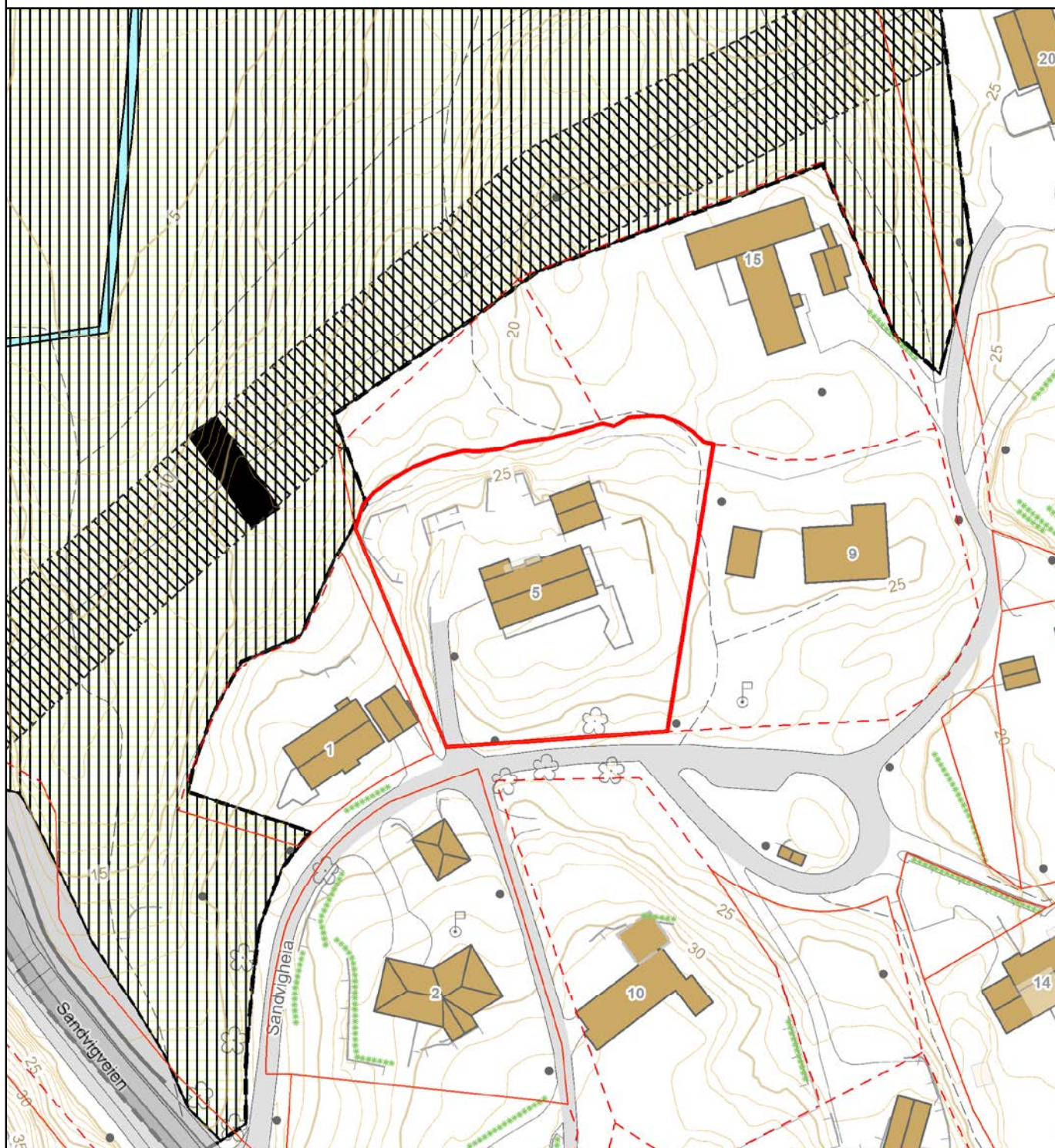
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Dato: 2024-08-09



Formål: Uregulert

Hensynssone:







# Tegnforklaring - Reguleringsplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  <all other values>
-  Reguleringsplan bevaringsgrense
-  1259 - Måle- og avstandslinje
-  Reguleringsplan formålsgrense
-  Reguleringsplanomriss
-  510 - Høyspenningsanlegg
-  660 - Bevaringsområder
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang- / sykkelveg
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Naturvernområde (på land)

# Kommuneplan

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

Gnr/Bnr: 306/249/0/0

Planident: 2022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn:

Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_arendal/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0)

Formål:



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:1,000

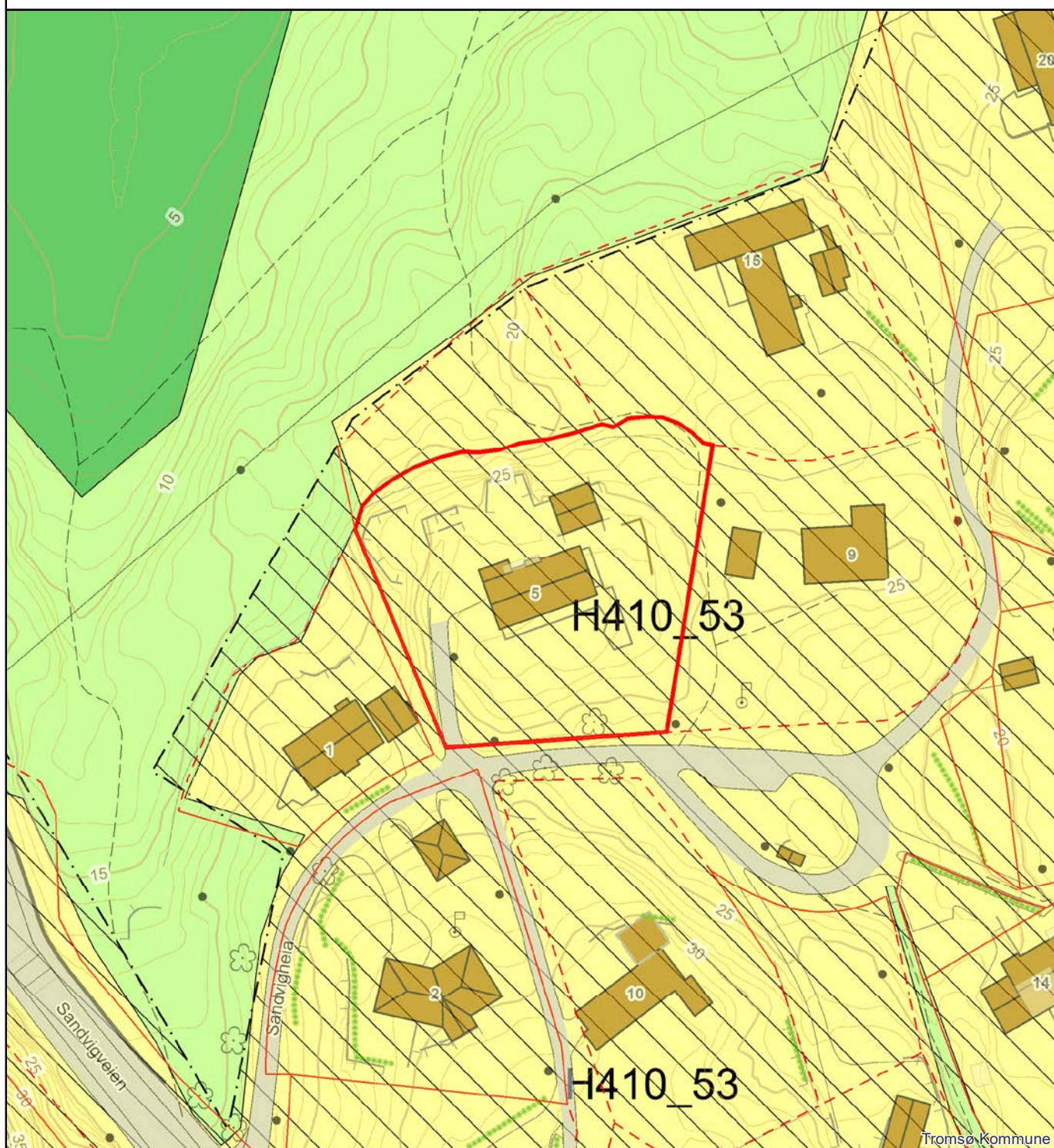
Dato:

2024-08-09






Hensynssone:

Kp Infrastruktursone



# Tegnforklaring - Kommuneplan

## Eiendomsgrenser noyaktighet

-  Eiendomsgrense
-  Usikker eiendomsgrense
-  E18 - Båndleggingszone

## KpSamferdselLinje

### KSL\_Presentasjon

-  Fjernveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Fjernveg F
-  Hovedveg (tunnel) N
-  Hovedveg N
-  Fjernveg (tunnel) F
-  Hovedveg F
-  Samleveg N
-  Samleveg F
-  Adkomstveg N
-  Adkomstveg F
-  Gang- og sykkeveg N
-  Gang- og sykkeveg F
-  Gangveg F
-  Turvegtrase N
-  Turvegtrase F
-  Bane N
-  Skipsled N
-  KpRetningslinjeGrenseGmlLov
-  KpRestriksjonGrenseGmlLov

## KpJuridiskLinje

### KPJURLINJE

-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag
-  Midtlinje vassdrag
-  Markagrense
-  KpHensynssoneGrense
-  KpGrense
-  KpArealformalGrense

## KpHensynssoneOmrade

### OBJTYPE

-  Kp Sikringszone
-  Kp Faresone
-  Kp Støysone
-  Kp Infrastruktursone
-  Kp Angitt hensynssone
-  Kp Båndleggingszone
-  Kp Gjennomføringszone
-  Kp Detaljeringszone

## KpArealformalOmrade

KpOmrade



# Arealplaner under arbeid

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

Gnr/Bnr: 306/249/0/0

Planident: 09062017-14

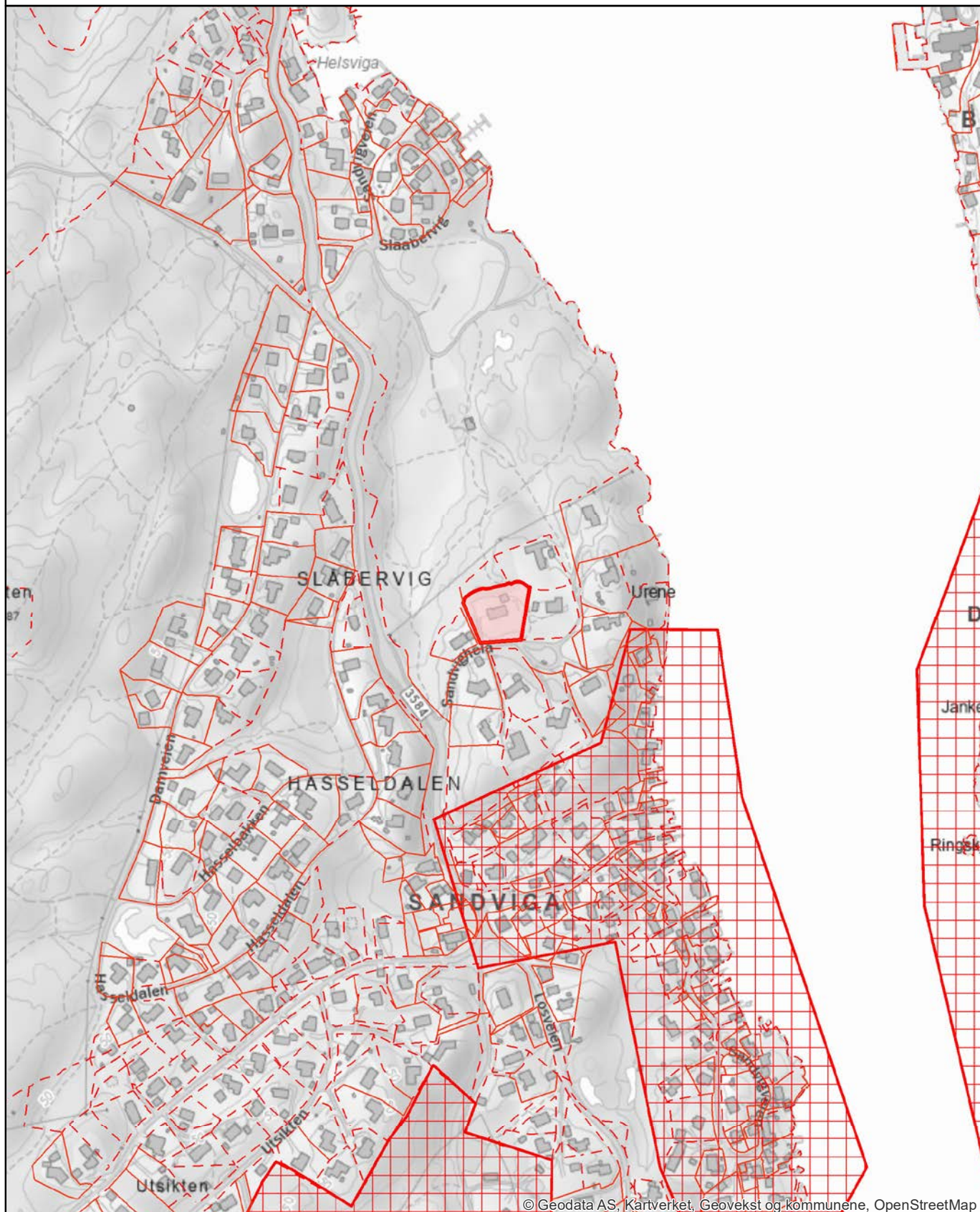
Plannavn: Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya-Merdø

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2024-08-09



ARENDALE KOMMUNE





# ARENDALE KOMMUNE

## AK 68 - REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLEANER

Berørte parter og grunneiere

Dato: 15.05.2017  
Vår ref: 17/2833-4  
Deres ref:  
Saksbeh.: Nora Moberg Lillegaard  
Tif.

### Varsel om oppstart av planarbeid, områderegeringsplan for Havsøya- Sandvigen- Torjusholmen- Rægevig- Rævesand- Gjessøya- Merdø

Det vises til vedtak fattet i Arendal Kommuneplanutvalg 8.3.2017 i sak 17/31, som følger:

«Arendal kommuneplanutvalg gir sin tilslutning til at rådmannen starter opp planarbeid med områderegeringsplan for Havsøya- Sandvigen- Torjusholmen- Rægevig- Rævesand- Gjessøya- Merdø i samsvar med vedlagte forslag til planprogram.»

Med dette varsles oppstart av arbeid med områderegeringsplan for nevnte område.

Hovedformålet med planarbeidet er å sikre bevaring av bygninger og andre kulturminner i hele planområdet, med særlig vekt på uthavnsrelaterte kulturminner.

Et av formålene vil også være å avdekke eventuelle konflikter mellom friluftsliv / turisme og beboelse, og om mulig finne løsninger som vil være mindre konfliktskapende.

I dag er det generelt byggeforbud i 100-meters-beltet langs sjø. Hensikten vil også være å differensiere dette forbudet ved å tegne inn konkret byggegrense.

Havsøya er avsatt til hensynssone H570\_ 64 kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert.

Utsiden av øya er en del av landskapsvernområdet Raet. Ny regulering bør avgrenses mot denne grensen.

Sandvigen er avsatt til hensynssone H570\_ 78 kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert. Dette er et stort bygningsmiljø med bygninger helt tilbake til 1600-tallet.

Torjusholmen, Rægevig, Rævesand er avsatt til hensynssone H570\_ 46 i kommuneplanen og regulert til antikvarisk spesialområde i reguleringsplan for Rægevik – Revesand vedtatt 26.06.1985. Behov for omregulering vurderes.

Gjessøya er avsatt til hensynssone H570\_ 75, kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert.

På Gjessøya er det et lite og begrenset bygningsmiljø. Øya er et yndet utfartssted sommerstid. Behov for regulering må vurderes.

Merdø er avsatt til hensynssone H570\_ 11 kulturmiljø i kommuneplanen, men er uregulert.

Utsiden av øya er landskapsvernområdet Raet. Ny regulering bør avgrenses mot denne grensen.

#### Som del av oppstarten avholdes det informasjonsmøte:

**Sted:** Arendal kultur- og rådhus, Bystyresalen«Navn»

**Tid:** fredag 26. mai 2017 kl.17.00

Arrangør for møtet er Arendal kommune og prosjektet Uthavner i verdensklasse, som er et

**Kontaktinformasjon:** www.arendal.kommune.no  
**Postadresse:** Postboks 123, 4891 GRIMSTAD  
**Besøksadresse:** Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL  
**Org.nr.:** 940493021

**Telefon:** +47 37 01 30 00  
**E-post:** postmottak@arendal.kommune.no

samarbeidsprosjekt mellom Aust- og Vest-Agder fylkeskommuner.

**Program:**

1. Innledning ved Arendal kommune  
Informasjon om pågående arbeid med forslag til områdereguleringsplan for Havsøya- Sandvigen- Torjusholmen- Rægevig- Rævesand- Gjessøya- Merdø
2. Presentasjon av prosjektet «Uthavner i verdensklasse» og litt om Fylkeskommunens arbeid knyttet til uthavner og bevaringsverdige bygg v/ Hege Martinsen og Aadne Sollid.
3. Informasjon om kulturminnefondet og muligheten til å søke støtte til istandsetting av verneverdige bygg i privat eie v/ Einar Engen fra Norsk kulturminnefond.
4. Informasjon om dendrokronologi (årringsdatering av tømmer for fastsetting av bygningers alder) v/ Niels Bonde fra Nasjonalmuseet i København.
  
5. Spørsmål

Vi ser frem til å møte dere 26. mai og håper mange har anledning til å komme.  
(Dato er valgt for å gi muligheter for sesongbeboere til å møte.)

**Kort om videre saksbehandling:**

Merknader og kommentarer som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunns materialet som skal danne grunnlaget for utarbeidelsen av en områdereguleringsplan for området. Planforslaget vil så bli behandlet i Arendal kommuneplanutvalg og evt. lagt ut til offentlig ettersyn med 6 ukers høringsfrist for evt. merknader. Etter dette vurderes merknader, og det gjøres evt. justeringer, før saken sendes til Bystyret for endelig godkjenning.

En endelig godkjent reguleringsplan vil være bindende for arealutnyttelsen i området.

Evt. merknader sendes skriftlig til [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no) eller Arendal kommune, postboks 123, 4891 Grimstad, **innen 7. august 2017.**

Spørsmål kan rettes til Arendal kommune v/ Nora Moberg Lillegaard, [nora.moberg.lillegaard@arendal.kommune.no](mailto:nora.moberg.lillegaard@arendal.kommune.no), tlf. 370 13787

Det vises til [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no) for dokumenter i saken.

Med hilsen

Nora Moberg Lillegaard  
Overarkitekt

*Brevet er godkjent elektronisk.*

Saken berør følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
/ / /	





# Arendal kommune

Adresse Postboks 123, 4891

Telefon

Utskriftsdato: 08.09.2024

## Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Arendal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4203 **Gårdsnr.:** 306 **Bruksnr.:** 249

**Adresse:** Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Referanse:** 31240213

Rapporten gjelder GBnr 306/249/0/0 - SANDVIGHEIA 5

#### Mai 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 498,81
Ab.gebyr avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 649,84
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.05.2024	31.05.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 600,74

#### April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 498,81
Ab.gebyr avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 649,84
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.04.2024	30.04.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 600,74

## Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 498,81
Ab.gebyr avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 649,84
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.03.2024	31.03.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 600,74

## Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 498,81
Ab.gebyr avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 649,84
Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0)	01.02.2024	29.02.2024	kr 26,67
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 1 600,74

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 09.08.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	4 589,76 kr
<b>Sum</b>	<b>4 589,76 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	2 529,19 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 817,83 kr</b>	<b>3 613,39 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



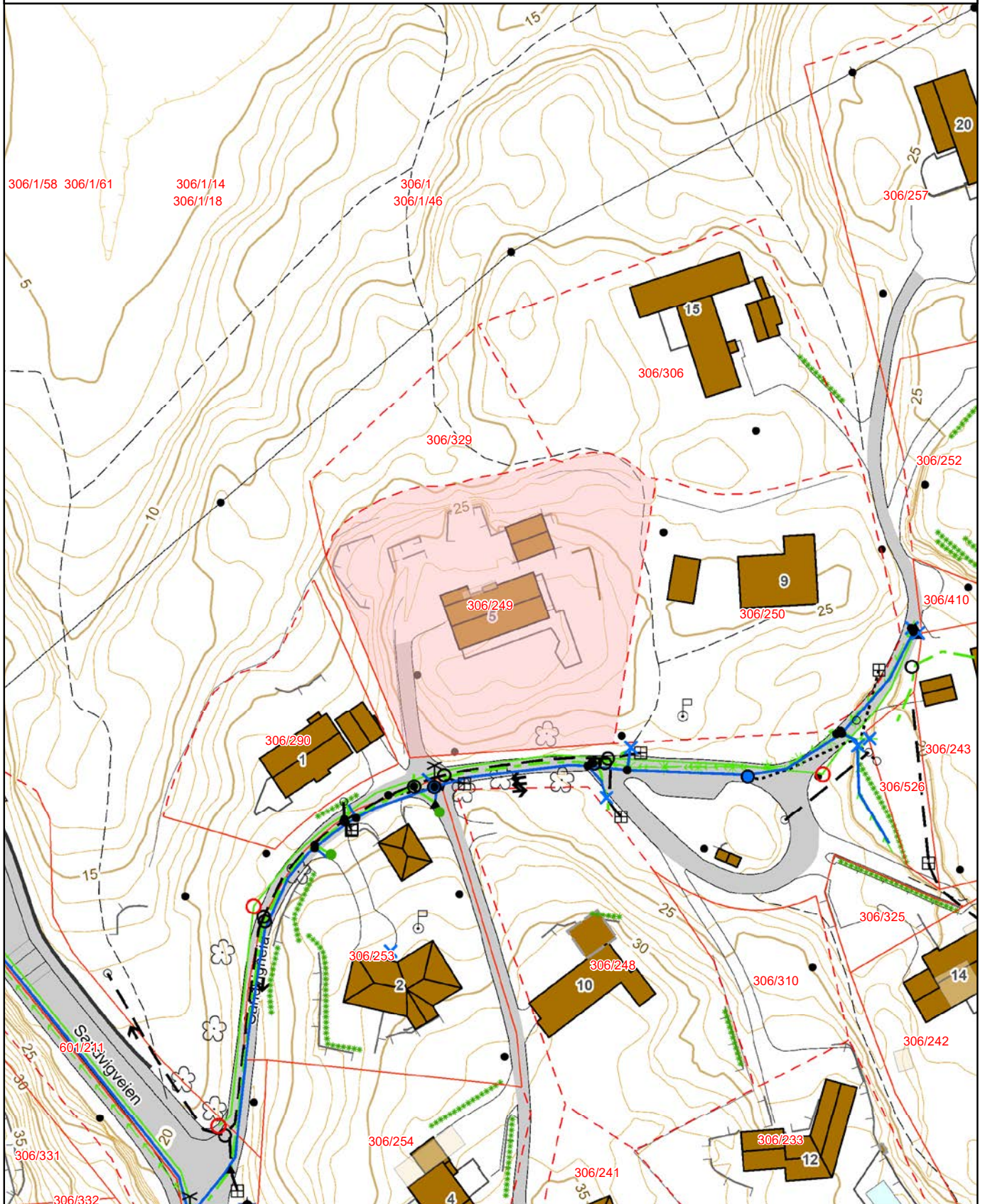
# Ledningskart

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/249/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 2869 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09





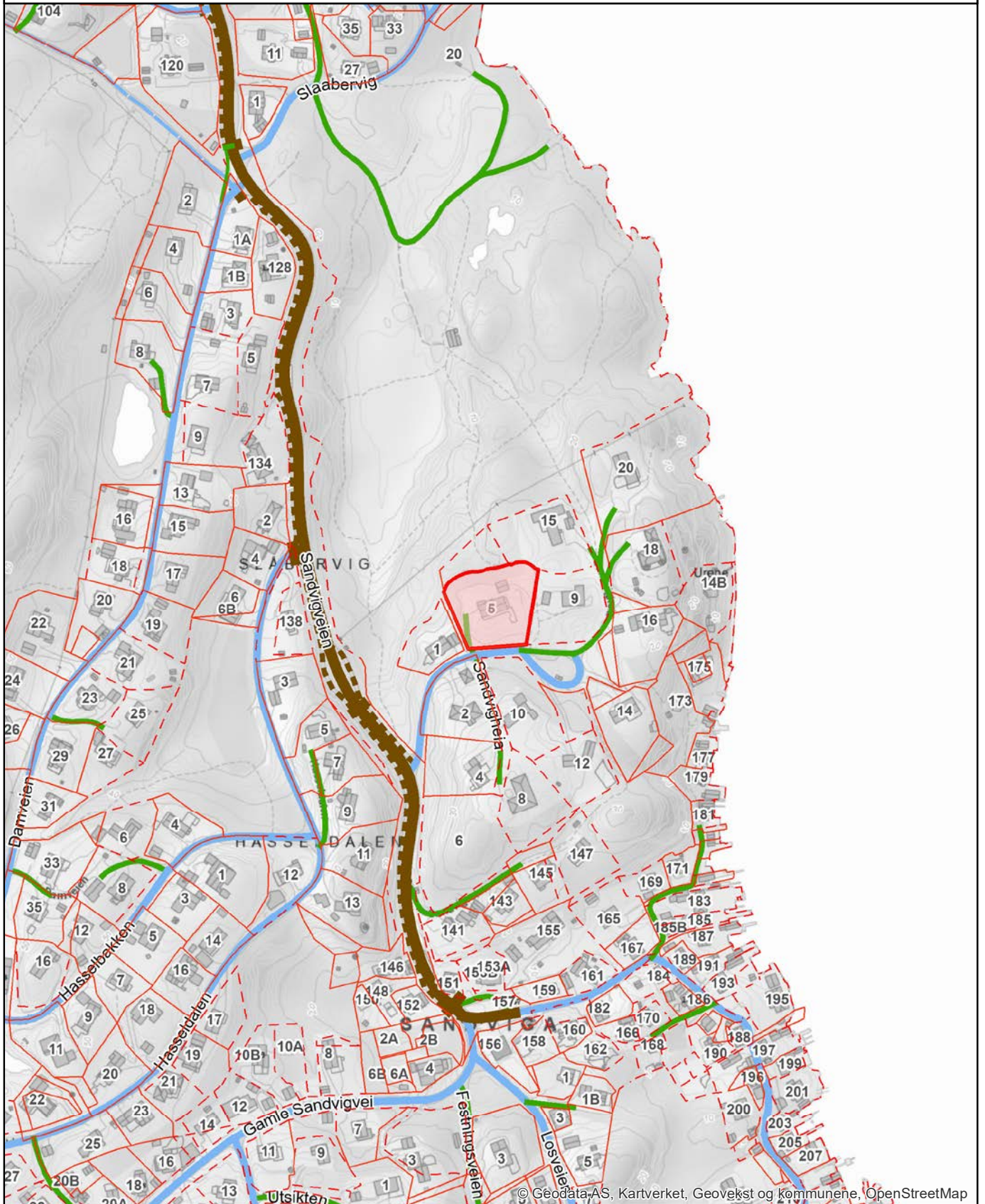
# Veikart

Adresse: Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK  
Gnr/Bnr: 306/249/0/0



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500  
Areal: 2869 m<sup>2</sup>  
Dato: 2024-08-09





## FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

030AM / 140350  
2013/8650-1 FER

Geomatikk

Tiltaket gjelder:

Gnr: 306 Bnr: 249 Fester:

Navn: Robert Kvalvåg

Gate: Sandvikheia 5

Område: 4816 Kolbjørvik

Målestokk 1:100

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Gjelder utskifting av eksist. vann og kloakk

Vi har skiftet ut gammel 1" galv. vannledn. til ny 32mm PE80 PN10 plast vannledning. Der er også skiftet ny 1" Esco bakkekran m/vare rør.

Vi har også skiftet ut gammel 4" kloakk-ledning til ny 110mm PVC KLT rødbrune kloakk-rør, samt ny støke/spylekum.

Både vann/kloakk er skiftet ut i sin helhet (lengde 30m) fra 2m fra vegkant

Følgende skal målsettes nøyaktig (utnål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off. ledn), slamavskiller, minirensanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksisterende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykkklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.

Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlukk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 25-10-2013

Dato tilkobling avløp: 25-10-2013

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Temning/utkoblingsdato:

Temmefirma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

Egil Bringsverd

28-10-2013

ALF. RØRLEGGERFIRMA  
**EGIL BRINGSVERD**  
**EFTF. VVS AS**TELEFON 37 09 76 80  
STIGERVEIEN 2 - 4825 ARENDAL  
Org.nr. 975 992 489



agder energi  
netAgder Energi Nett AS  
Serviceboks 634  
4809 Arendal  
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

2060

**AVTALE  
OM  
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG  
VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER**

Mellom Agder Energi Nett AS  
og Robert William Kvalvaag  
som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 306 og bnr. 329  
i Arendal kommune (nedenfor kalt grunneieren)  
er det inngått slik avtale om rettighetsreserv vedr. 24 kV høyspenningsluftledning  
Fromøy Vest

Ledningen med mastepunkt er vist på kart.

Lengde på traséen over eiendommen er ca. 30 mLinja skal ha ryddebelte med bredde 1,2 mAvstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel er min. 6 m

"Standardavtale mellom Agder Energi Nett AS og grunneier datert nov. 2004" gjøres gjeldende. Grunneier har mottatt ett eksemplar av denne standardavtalen som – med et par mindre endringer avtalt mellom Agder Energi Nett AS og Agder-Telemark skogeierforening – er lik en sentralt inngått avtale mellom Norges skogeierforbund, Energibedriftenes landsforbund og Norges bondelag i desember 2003.

Særskilte bestemmelser:

Ved breddeutvidelse gjøres standardavtalen gjeldende for hele traceen og denne avtalen erstatter tidligere rettighetsdokument.

Doknr: 167516 Tinglyst: 17.03.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMErstatningen er ved minnelig overenkomst en gang for alle fastsatt til kr. 1.000,-

agder energi

Denne avtale er utstedt i 2 -to - eksemplarer. Hver av partene beholder ett eksemplar.

sted: Stoa dato: 9/306 sted: Stoa dato: 9/3  
~~9/3~~ - 06

  
\_\_\_\_\_  
Grunneier

Underskrift med blokkbokstaver:

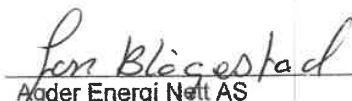
ROBERT KVALVÅG  
\_\_\_\_\_  
Grunneier  
Signatur

2	5	6	3	2	8														
---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

  
Personnr.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

  
Foretaksnr.

  
\_\_\_\_\_  
Agder Energi Nett AS

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>ROBERT WILLIAM KVALVAAG</b>		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: <b>Sandvigheca 5</b>		 Doknr: 461632 Tinglyst: 16.06.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: <b>4816</b>	Poststed: <b>KOLBJØRNSVIK</b>		
Fødselsnr./Org.nr. <b>250328</b>	Ref.nr.		


1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <b>Arendal Kommune</b>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <b>940493021</b>

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal Kommune	306	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0906	Arendal Kommune	306	329		
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

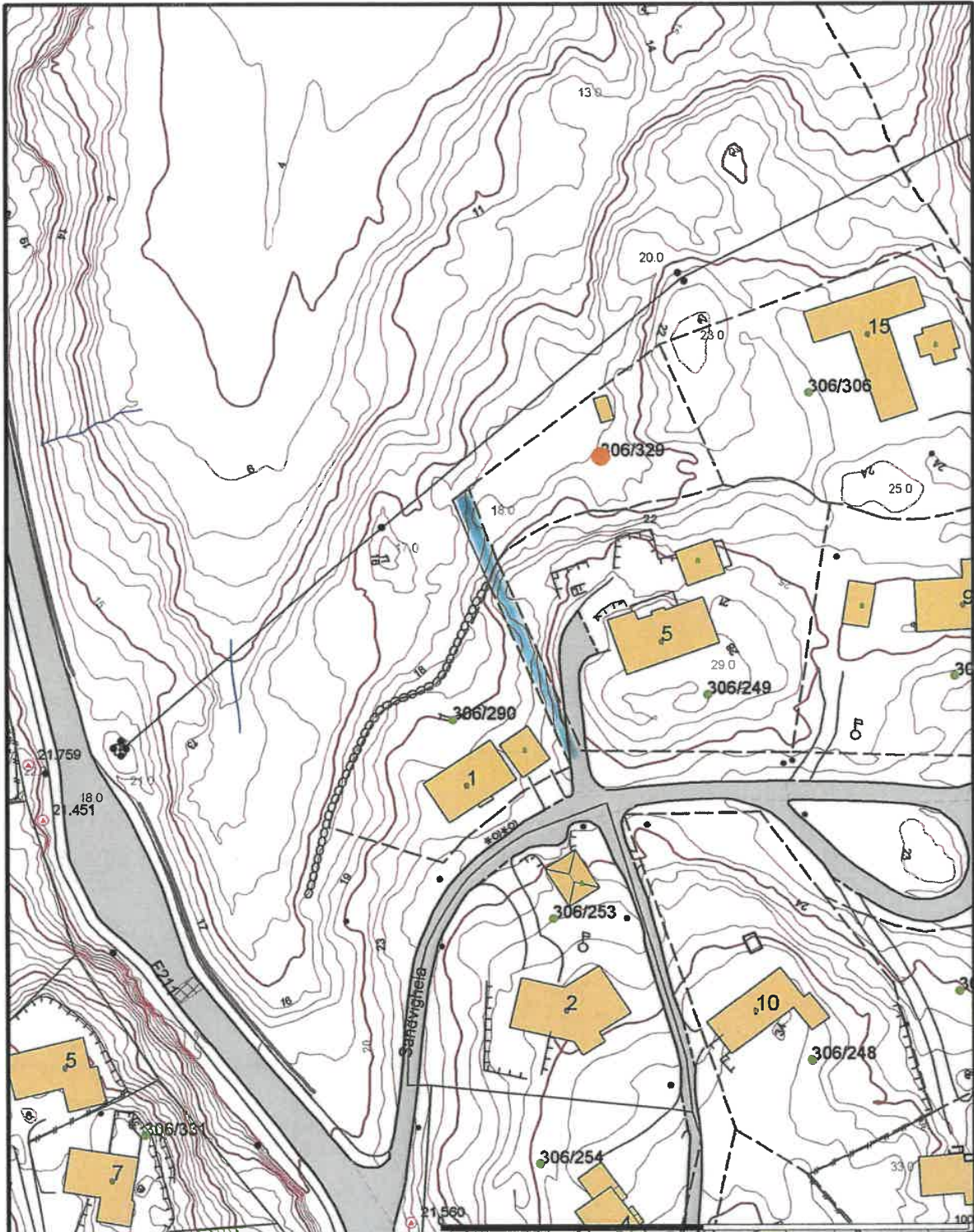
Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>



4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p>Eier av Gnr 306, bnr 329 i Arendal Kommune gis herved rett til å anlegge og bruke vei over kommunens eiendom Gnr 306, bnr 1 fram til bnr 329 slik som vist på vedlagte kart.</p> <p>Eier av Gnr 306, bnr 1 eller den som eieren gir rettigheter til skal kunne bruke denne veien vederlagsfritt. Veien skal ikke stenges for alminnelig ferdsel.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato Arendal 9/6-11	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> Soull P. Larsen 

**Noter:**

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



Vedlegg til avtale om  
vegrett

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



ARENDALE KOMMUNE

Dato: 2011.05.13  
Sign: aol

Vegrett til Gnr 306 br nr 329



Målestokk  
1:1000



**GRUNNSKJØTE**

**1. EIENDOMMEN:**

Komm.nr.	Komm.navn.	Gnr.	Bnr.
0906	Arendal	306	249
		306	329

Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei  
Beskaffenhets: Bebyggd  
Anvendelse av grunn: Boligeiendom  
Type bolig: Frittliggende enebolig

**2. KJØPESUM:**

Kr. 29.200,-  
Utløst til salg på det frie marked: Nei  
Omsetningstype: Annet  
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:**

Kr. 29.200,-

**4. OVERDRAS FRA:**

Foretaksnr.:	Navn:
00940493021	Arendal kommune



**5. TIL:**

Fødselsnr.:	Navn:	Fast bosatt
250328	Robert W. Kvalvaag	i Norge:
		Ja

**6. SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):**

Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.  
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:  
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.  
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-stativ mv i påkrevd utstrekning.  
c. på rekkehusomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.

Festekontrakter tinglyst 17/12 1960 og 12/1 1968, slettes. Gamle rettigheter tinglyst h.h.v. 17/12 1960 og 12/1 1968 iflg. festekontrakter, skal bestå.

**ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):**

Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Arendal, 18. juni 1997

*Sigurd Ledaal*  
Sigurd Ledaal, ordfører

*Øystein Sangvik*  
Øystein Sangvik, ass.rådmann

*Robert W. Kvalvaag*  
Robert W. Kvalvaag

Det bekreftes at kjøtet er undertegnet i vår nærvær og at Robert W. Kvalvaag er over 18 år. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn *Inger Marie Olsen* f. *29/1/45* Adr. *Arendal*

Navn *John E. Solis* f. *05/03/39* Adr. *Arendal*



St.mrk.kr. 30.00

DGNR.  
00135. 12.1.68G r u n n s e d d e l.

Undertegnede advokat S.H. Klöcker, født 28/6-1905, bestyrer av Slaabervig Sameie, bortfester herved for et tidsrum av 99 år fra idag til herr Robert Kvalvaag, født 25/3-1928, gar. 6 bnr. 329, "Knausen II", Hisøy av skyld 1 Öre,

I årlig grunnleie erlegges kr. 100,- hvilket belöp betales til mig og senere eiere av hovedbruket forskuddsvis hver 1. desember.

Grunnleien blir å forhöie eller nedsette i forhold til kroneverdien dersom denne går opp eller ned med 10% eller derover. Ved bedömmelsen av kroneverdien legges indekstallet for leveomkostningene til grunn.

I innfestning av hver ny eier eller bruker, betales kr. 100,- med indeksregulering som for grunnleien.

Grunnleien og inntil 3 års restanser på samme skal til enhver tid hefte med 1ste prioritets pant i tomten og de på samme til enhver tid oppførte bygninger og disses assurance-sum. Såfremt grunnleien ikke erlegges ved forfalltid er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde sig til herr Robert Kvalvaag og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

På tomten må kun oppføres en enmannsbolig og der må ikke drives industriell virksomhet på den. Tegningene til hus og uthus skal godkjennes av eieren av hovedbruket.

I tilfelle søksmål vedtas for mig og pantets senere eiere Hisøy forliksråd og Medenes herredsrett som rett forum i saken.

Gjerdeplikten påhviler leieren i forhold til hovedbruket.

Arendal, den 21. desember 1967.

Som eier:

S. H. Klöcker

Som leier:

Robert Kvalvaag.

Det bekreftes at underskriverne av denne grunnseddell, som begge er over 21 år, personlig og i vårt nærvar har undertegnet den,

Arendal, d.u.s.

Eise M. Lien

Eli Tellefsen M



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Sandvigheia 5, 4816 KOLBJØRNSVIK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**HELGA SVERDRUP HVASS** | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

**helga.hvass@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00