NORDVIK

Øvre Haugerød 9

2 soverom | 173 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Haugerød 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
53	Nabolagsprofil
54	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
95	Vedlegg
101	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Oppussingsobjekt på flott utsiktstomt - Tomt på 1175m² - Nydelig utsikt over Nidelva - Populær beliggenhet

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

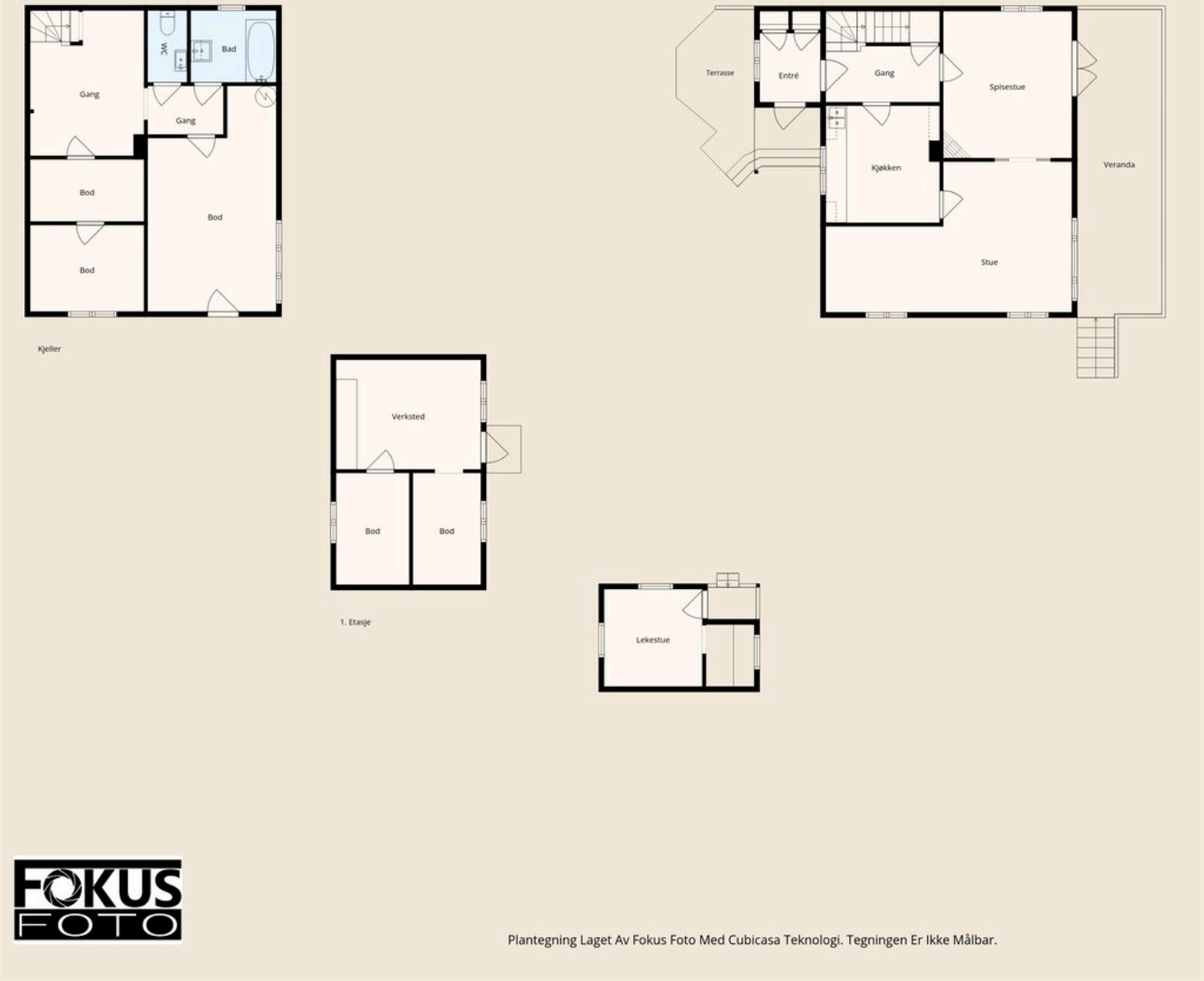
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Øvre Haugerød 9!

Oppussingsobjekt med ettertraktet og fin beliggenhet på Øvre Haugerød i rolige og idyllsike omgivelser. Eiendommen har en fin intern beliggenhet på høytliggende og luftig tomt med fritt utsyn over bl.a. Nidelva og fine solforhold. Boligen består av 3 etasjer og har rom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys - her er det mye potensiale. Praktisk og romslig gårdstun utenfor. Fra boligen er det gangavstand til bademuligheter, fine turstier, dagligvare og bussforbindelse. Kort vei til skole og barnehager.

- Oppussingsobjekt med mye potensiale
- Nydelig utsikt over Nidelva
- Tomt på 1175m²
- Fine solforhold

Planløsning



FOKUS FOTO

Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.


















































LNER CLASS A4
4468 MALLARD









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0243/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK
Gnr 436, bnr 213 i Arendal kommune

Selgere
Grete Ødegård Nilsen
Anne Marie Ødegård Gunleifsen
Marit Ødegård Olsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Underetasje: Bad, toalettrom, trapperom og 3 boder
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. 1. etasje: 2 stuer, kjøkken, gang og vindfang
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. 2. etasje: 2 soverom, stue, kjøkken og gang
Total BRA: 51 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. 3 boder
Total BRA: 23 kvm.

Innhold
Underetasje: Bad, toalettrom, trapperom og 3 boder
1. etasje: 2 stuer, kjøkken, gang og vindfang
2. etasje: 2 soverom, stue, kjøkken og gang

Standard
Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med mye potensiale.

Parkering
Parkering på egen grunn. Eiendommen har ikke montert elbil lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Fullmektige Aleksander Christensen Østerhus for Anne

Marie Ødegård Gunleifsen, Grete Ødegård Nilsen, Marit Ødegård Olsen Henning Gunleifsen for Anne Marie Ødegård Gunleifsen, Grete Ødegård Nilsen, Marit Ødegård Olsen
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. februar 2014
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja, Arne Winther Larsen
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Selges eiendommen på vegne av noen andre? . Ja, Anne Marie Ødegård Gunleifsen, Marit Ødegård Olsen, Grete Ødegård Nilsen
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring Polisenummer 4680167
Forsikret i Tryg Forsikring

Utført arbeid
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: I forbindelse med rydding av øverloftet ble det oppdaget et mindre hull i taket. Hullet er midlertidig tettet, men det er ikke utført permanent reparasjon. Det kan ikke utelukkes at det kan være følgeskader på fasade, etasjeskille og/eller isolasjon. Omfanget er ikke undersøkt eller avklart.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Badet ble pusset opp en gang mellom 1990-2000. Det er kjent at membranen ikke er ført ned i sluket. Vi kjenner ikke til lekkasje, råte, lukt eller soppskader på badet.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Se takstrapport
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten lekkasje i Varmtvannstank

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport/ tilstandsvurderinger
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Dagstank inne i bolig.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Enebolig
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av betong, er delvis pusset utvendig. Betong trapper og betongdekker på syd og øst veggen er støpt i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom trapper/dekker og grunnmur. Noe riss og sprekker i puss enkelte steder.
Fuktsikring og drenering
Fuktsikring og drenering Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er sannsynligvis kun tjæret.
Utvendige trapper
Støttemur i betong ved trapp ned til kjeller. Har normal slitasje og elde iht. alder. Ingen rekke er montert på toppen av støttemur.
Terrengforhold
Tomt skråner mot øst, terrenget er relativt flatt rundt boligen.
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i metall og støpejernsrør. Vann oppstikk i kjeller ved stoppekran har rust og er i dårlig forfatning. Ved befaring er oppstikket fuktig, usikker om det er lekkasje eller kondens. Må kontrolleres av rørlegger.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Understøttet terrasse med tredekke og rekke med stående bord. Terrassen har stedvise nedbøyninger som følge av setninger i enkelte fundamenter. Rekkverket har mindre høyde enn dagens krav.
Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen
Terrasse på terreng med tredekke og levegg med liggende kledning. Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang. Levegg har råte i i enkelte bord og behov for noe vedlikehold mht. maling.
Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt

inn bak kledningen
Yttervegg – Kledning
Ytterveggene er foret ut, etterisolert og kledd med ny utvendig kledning. Alder på arbeidene er ukjent. For inngangspartiet på vestsiden er det ukjent om ytterveggen er foret ut og etterisolert, men kledningen fremstår å være av samme alder som på de øvrige veggene. Det er registrert manglende vedlikehold av kledning mht. maling enkelte steder. Nordvegg mangler musebånd og vindtett plate er mangelfullt innfestet i nedre kant. På vest- og sørvegg er det montert horisontale sløyfer nederst som hindrer lufting bak kledningen. Østveggen har råteskader i enkelte kledningsbord og lufting er ikke etabler i bunn av kledning. Veggen har også vært utsatt for fuktpåvirkning som følge av lekkasje fra taket over tid.
Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass. På tilnærmet samtlige vinduer er det råte i bunn av glasslister utvendig i varierende grad. Enkelte vinduer har i tillegg råte i bunn av vinduer. Flere vinduer går trått. Vinduer i mur mangler beslag i bunnen av vindu og et vindu mot nord er ikke pusset utvendig.
Ytterdører
Ytterdør og balkongdør er i tre. Balkongdør har noe råte i bunn av dørbladet og behov for vedlikehold. Ytterdør i kjeller går trått og har større oppsprekkinger i utvendig panel grunnet manglende vedlikehold.
Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type halvvalm. Konstruksjonen består av plassbygget sperrekonstruksjon. Isolasjon er kun synlig på horisontal flate. Lufting av øverloft er via gesimser. Der hvor isolasjonen møter skråtaket går isolasjonen i mot undertaket uten etablert luftespalte. Det er uvisst om skråtak er isolert. Takkonstruksjonen har mindre dimensjon iht. dagens krav og spor etter mus og husbukk er registrert på øverloft.
Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp. Alder er ukjent. Det er synlig lekkasje på kvisten mot sør, observert fra loftet. Det er registrert tydelige spor etter lekkasje fra begge gradrennene på siden av kvisten mot sør, både innvendig i 2. etasje og i gesimsene utvendig. I 1. etasje er det nedbøyning i himlingsplatene ved vinduet i stuen mot sør, er relatert til lekkasje fra taket. Gesimsen mot nordvest har råteskader som følge av manglende/knekt takstein.
Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag i plastbelagt stål. Gradrenne og pipebeslag flasser. Pipebeslag er ikke tilpasset ned i mot taksteinene og pipetoppen er noe mangelfull. Det er registrert synlige spor etter lekkasjer innvendig ved bunnen av gradrennene. Dette indikerer behov for utbedring eller utskifting. Utskifting av gradrennene er medregnet i kostnadsestimatet for ny taktekking.
Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp er i plast, nedløp ledes til rør.
Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn er montert til pipe. Snøfangere er ikke montert. Skorsteiner over tak Pipe er helbeslått over tak.
Tilfaregulv og utforede vegger
(konstruksjonsoppbygging)
Grunnmur i betong er tilbakefylt utvendig. Enkelte vegger er lektet ut og kledd med panel. Saltutslag observert på synlige betongvegger og gulv flere steder. Forhøyde fuktverdier målt i bunnen av samtlige vegger og gulv inkl. innvendig betongvegg. Innvendig takhøyde i kjeller er ca. 213cm.
Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Under inngangsparti i 1. etasje er det krypkjeller uten tilgang. En synlig ventil i grunnmur mot nord.

Bod
Grunnmur: Grunnmuren er i betong og noe murstein. Gulvet er i støpt betong, har noen riss og saltutslag.
Yttervegger: Konstruksjonen består av bindingsverk. Ytterveggene er i tre med stående kledning. Kledning har lite avstand til terreng på deler av bygning og har råte i bunn av enkelte kledningsbord.
Takkonstruksjon: Taket er type saltak og konstruksjonen består av plassbygde sperrer. Eldre spor etter husbukk i enkelte sperrer og spor etter mus på øverloft. Øverloft er kun besiktiget fra lukeåpning i gavelvegg grunnet lagrede gjenstander.
Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av bord og papp. Vannbordene har behov for vedlikehold.
Port, vinduer og dører: Boddør i tre, er moden for utskifting. Vinduer i tre. Bygningen er i enkel utførelse, har behov for noe vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Øvre Haugerød 9,4824Bjorbekk
Enebolig
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur,TG 2
Grunnmur består av betong, er delvis pusset utvendig.

Betong trapper og betongdekker på syd og øst veggen er støpt i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom trapper/dekker og grunnmur.
Noe riss og sprekker i puss enkelte steder.

Årsak:
Utførelse og naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens:
Manglende fuktsikring mellom betongtrapp/dekke og grunnmur medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren. Sprekker og løs puss kan fukte inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering,TG 2
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Mur er sannsynligvis kun tjæret.

Årsak:
Fuktige forhold i kjeller indikerer at utvendig drenering og fuktsikringen er mangelfull.

Konsekvens:
Mangelfull drenering medfører vedvarende fuktbelastning på grunnmur og kjeller. Dette øker risikoen for fuktskader og redusert brukskvalitet i kjeller. For å oppnå en tørr kjeller må utvendig drenering og fuktsikring utbedres.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold,TG 2
Tomt skråner mot øst, terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng. Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering,TG 2
Vann og avløp er i metall og støpejernsrør.
Vann oppstikk i kjeller ved stoppekran har rust og er i dårlig forfatning.
Ved befaring er oppstikket fuktig, usikker om det er lekkasje eller kondens.
Må kontrolleres av rørlegger.

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid. Korrosjonsskader på vannrørene indikerer redusert restlevetid, det må påregnes utskifting i nær fremtid.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Understøttet terrasse med tredekke og rekke med stående bord.
Terrassen har stedvise nedbøyninger som følge av setninger i enkelte fundamenter.
Rekkverket har mindre høyde enn dagens krav.

Årsak:
Setninger i enkelte fundamenter.

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk og risiko for videre setninger.

A.3.20.2 Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen,TG 2
Terrasse på terreng med tredekke og levegg med liggende kledning.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Levegg har råte i i enkelte bord og behov for noe vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Manglende vedlikehold og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold og utbedringer vil føre til videre nedbrytning av trevirket, økte råteskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Ytterveggene er foret ut, etterisolert og kledd med ny utvendig kledning.
Alder på arbeidene er ukjent.
For inngangspartiet på vestsiden er det ukjent om ytterveggen er foret ut og etterisolert, men kledningen fremstår å være av samme alder som på de øvrige veggene.

Det er registrert manglende vedlikehold av kledning mht. maling enkelte steder.
Nordvegg mangler musebånd og vindtett plate er mangelfullt innfestet i nedre kant.
På vest- og sørvegg er det montert horisontale sløyfer nederst som hindrer lufting bak kledningen.
Østveggen har råteskader i enkelte kledningsbord og lufting er ikke etabler i bunn av kledning.
Veggen har også vært utsatt for fuktpåvirkning som følge av lekkasje fra taket over tid.
Omfanget av eventuelle følgeskader er ukjent.

Årsak:
Utførelse, langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Mangelfull lufting og registrerte råteskader øker risikoen for videre fuktskader, redusert levetid på kledning.
Lekkasje fra taket medfører økt risiko for skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer,TG 3
Vinduene er i tre med isolerglass.
På tilnærmet samtlige vinduer er det råte i bunn av glasslister utvendig i varierende grad.
Enkelte vinduer har i tillegg råte i bunn av vinduer.
Flere vinduer går trått.
Vinduer i mur mangler beslag i bunnen av vindu og et vindu mot nord er ikke pusset utvendig.

Vinduer har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS 3600.
3 punktert glass er observert.

Eksakt antall punktert glass er vanskelig å avgjøre, grunnet vinduer ikke er rene.

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

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, vær- og fuktbelastning over tid, manglende beslag under vinduer i mur, manglende utvendig puss rundt ett vindu og punkterte isolerglass.

Konsekvens:
Forholdene medfører redusert funksjon, økt risiko for fuktinntrengning, videre skader og usikker restlevetid for vinduene.

Tiltak:
Her må det påberegnes utskifting/utbedring av flere av vinduene. Antall vinduer som må byttes i sin helhet må vurderes.

Estimert kostnad: 90 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimater gjelder kun utskiftning av 6stk vinduer, kostnader for utbedring av resterende vinduer er ikke medberegnet.

A.3.17.3 Ytterdører,TG 2
Ytterdør og balkongdør er i tre.

Balkongdør har noe råte i bunn av dørbladet og behov for vedlikehold.
Ytterdør i kjeller går trått og har større oppsprekkinger i utvendig panel grunnet manglende vedlikehold.

Årsak:
Alder, råteskader og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid. Råte medfører økt risiko for videre nedbrytning dersom vedlikehold og utbedring ikke gjennomføres.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type halvvalm.
Konstruksjonen består av plassbygget sperrekonstruksjon.
Isolasjon er kun synlig på horisontal flate.
Lufting av øverloft er via gesimser.

Der hvor isolasjonen møter skråtaket går isolasjonen i mot undertaket uten etablert luftespalte.
Det er uvisst om skråtak er isolert.
Takkonstruksjonen har mindre dimensjon iht. dagens krav og spor etter mus og husbukk er registrert på øverloft.

Konstruksjonen er kun inspisert i fra gangbane på øverloft, resterende er kledd inne.
Årsak:

Utførelse og dimensjonerings krav på byggetidspunktet.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av skråtak medfører økt risiko for kondens og fuktskader. Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 3
Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp.
Alder er ukjent.

Det er synlig lekkasje på kvisten mot sør, observert fra loftet.
Det er registrert tydelige spor etter lekkasje fra begge gradrennene på siden av kvisten mot sør, både innvendig i 2. etasje og i gesimsene utvendig.
I 1. etasje er det nedbøyning i himlingsplatene ved vinduet i stuen mot sør, er relatert til lekkasje fra taket.
Gesimsen mot nordvest har råteskader som følge av manglende/knekt takstein.

Tilstedeværende opplyser at det vil gjøres midlertidige tiltak for å hindre vider skadeutvikling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, lekkasje og registrert råte i undertak og gesims.

Konsekvens:
Pågående og tidligere vanninntrenging har medført skader i konstruksjoner og overflater, med risiko for ytterligere fukt- og råteutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Tiltak:
Ny taktekking

Estimert kostnad: 350 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimater gjelder kun ny taktekking inkl. duk, sløyfer/lekter, takstein og beslag på tak. Kostnader for utbedring av råteskader er ikke medberegnet da omfanget er ukjent.

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak,TG 2
Beslag i plastbelagt stål.
Gradrenne og pipebeslag flasser.
Pipebeslag er ikke tilpasset ned i mot taksteinene og pipetoppen er noe mangelfull.

Det er registrert synlige spor etter lekkasjer innvendig ved bunnen av gradrennene.
Dette indikerer behov for utbedring eller utskifting.

Utskifting av gradrennene er medregnet i kostnadsestimatet for ny taktekking.

Årsak:
Alder og mangelfull utførelse ved montering.

Konsekvens:
Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.
Mangelfull pipetopp medfører at nedbør kommer ned i pipe hullet, noe rennemerker synlig ved sotluke i kjeller.
Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging),TG 2
Grunnmur i betong er tilbakefylt utvendig.
Enkelte vegger er lektet ut og kledd med panel.
Saltutslag observert på synlige betongvegger og gulv flere steder.
Forhøyde fuktverdier målt i bunnen av samtlige vegger og gulv inkl. innvendig betongvegg.
Innvendig takhøyde i kjeller er ca. 213cm.

Hulltaking utført i utlektingen mot vest i trapperom, fukt påvist i utforing.
Kjelleren fremstår generelt som fuktig.

Årsak:
Utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens:
Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad kjeller
Samlet vurdering av bad,TG 3
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:
Alder, manglende tetthet rundt sluk, alder på sluk, fuktskade i vegg og manglende ventilasjon.

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Tiltak:
Renovering av bad. Før renovering må tørr kjeller oppnås, dette er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

Estimert kostnad: 150 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Kostnadsestimatet gjelder nysluk og avløp i rommet, avretting av gulv, utbedring av fuktskade, nytt belegg på vegger/gulv og nytt sanitærutstyr. Utskiftning av vannrør bør vurderes er ikke medberegnet.

Toalettrom, Kjeller
A.2.3.3 Ventilasjon,TG 2
Kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Mekanisk avtrekk er ikke montert, er krav iht. NS3600
Ingen luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende etablering av mekanisk avtrekk og luftespalte.

Konsekvens:
Mangelfull utlufting av rommet.

Kjøkken, 1. etasje
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt,TG 3
Ingen kjøkkenventilator er montert.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Matos, lukt og fukt fra matlaging blir ikke ført bort på tilfredsstillende måte.

Tiltak:
Montere kjøkkenventilator iht. NS-3600.

Estimert kostnad: 20 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Montering av kjøkkenventilator.

Kjøkken, 2. etasje
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger,TG 2
Avløp og vannrør er i kobber og støpejern.

Vannlåsen har noe rus og fremstår som moden for utskifting.

Årsak:
Alder

Konsekvens:
Videre korrosjon kan redusere vannlåsens funksjon og øke risikoen for lekkasje.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen,TG 2
Pipe er oppført i teglstein, har tilkoblet to ildsteder og en oljefyr.
Oljefyr er tatt ut av bruk.

Det er registrert riss/sprekker i pipe ved ovn i 1. etasje og 2 etasje.

Årsak:
Normal aldring.

Konsekvens:
Riss og sprekker kan redusere skorsteinens funksjon og brannsikkerhet. Skorsteinen må kontrolleres av brann- og feiervesen før videre bruk, og forholdet kan medføre fyringsforbud.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
A.2.13.1 Vannledninger,TG 3
Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i bod i kjeller, er ikke funksjonstestet.
Det er etablert opplegg til vaskemaskin i bod i kjelleren, kranen er ikke tett og drypper rett på betonggulvet.
Gulvet har sluk.

Årsak:
Lekkasje fra kran og alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens:
Alder på rør medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt. Lekkasje bidrar til at betonggulvet bli utsatt for jevnlig fuktbelastning, noe som medfører vedvarende fuktige forhold i gulvet og øke risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima over tid.

Tiltak:
Kran må byttes eller utbedres for å stoppe lekkasjen.

Estimert kostnad: 10 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Gjelder kun bytting av kran.

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann),TG 2
Avløpsrør er i plast og støpejern.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens:
Alder på rør medfører økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

A.2.13.3 Varmtvannsbereder,TG 3
VVS bereder à 1970 modell, 200 liter, montert i bod, kjeller.

Det drypper fra bunnen av berederen ved befaring.

Årsak:
Alder og lekkasje.

Konsekvens:
Bereder må byttes og lekkasje bidrar til at betonggulvet bli utsatt for jevnlig fuktbelastning, noe som medfører vedvarende fuktige forhold i gulvet og øke risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima over tid.

Tiltak:
Bytte av bereder.

Estimert kostnad: 15 000 kr

Kommentar til estimert kostnad: Estimatet gjelder kun montering av ny bereder.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG 2
Det er registrert spor etter borebille i enkelte gulvlister og på undersiden av trappen i trapperommet i kjelleren.
Det er også registrert spor etter husbukk i gulvbord i stue i 1. etasje og i enkelte sperrer på øverloftet.
Videre er det registrert spor etter mus på øverloftet.

Årsak:
Synlige spor etter tidligere eller pågående aktivitet fra treødeleggende insekter og gnagere.

Konsekvens:
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
Utvendige brønner Ifølge tilstedeværende er det tre brønner på nordsiden av boligen som ikke er i bruk.
Brønnene er ikke inspisert.

Krypkjeller
A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Pkt. A.2.7 Under inngangsparti i 1. etasje er det krypkjeller uten tilgang. En synlig ventil i grunnmur mot nord.
Manglende tilgang gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes for forhold som fukt, råteskader, skadedyr, soppdannelse eller andre skader som typisk forekommer i risikokonstruksjoner som krypkjellere. Dette innebærer en forhøyet risiko for skjulte skader, og tilstanden kan ikke fastslås uten inngrep. Tilgang må etableres.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.
Vurdering / Avvik A.2.14.1 Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Geologiske forhold
A.3.23.1 Skredfare Eiendommen ligger ikke i et

rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE. A.3.23.2 Flomfare Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
Byggeår og forventet lydisolasjon
1: 1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg
1 Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart? Ja Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2 Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt? Ikke relevant
3 Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy? Ja Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4 For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy? Ja Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5 Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt? Ikke relevant

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

Elektrisk anlegg
1 Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse? Ikke relevant Ikke utført.
2 Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret? Ikke relevant
3 Det er mindre enn 5 år siden siste eltilsyn, eller vurdering er gjennomført? Ikke relevant
4 Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst? Ja 1955
5 Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)? Ukjent.
6 Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ukjent.
7 Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer? Nei
8 Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder? Ikke relevant Er fast koblet.
9 Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr? Nei
10 Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader? Ja
11 Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)? Ja
12 Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999? Nei
13 Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato? Ikke relevant
14 Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer? Ikke relevant

Beskrivelse Sikringsskap montert i gang 1. etasje. Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse. For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell. Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Branntekniske forhold
1 Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)? Nei
2 Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet? Ikke relevant
3 Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav? Ja
4 Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet? Nei Kommentar
5 Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt? Ja
6 Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?
7 Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?
8 Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?
9 Ikke relevant Ja Ja Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)? Ikke relevant.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer følger med. Boligen er tom.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Fastmonterte lamper og lysekroner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring med kobling til to ildsteder. En oljefyr er tatt ut av bruk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 924,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Mini abonnement renovasjon, vann og avløp

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring med inkludert innbo kr 18 000,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr ca. 3 600,- pr år. Abonnementet er i dag ikke aktivt.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 18 000,- pr. år. Abonnementet er i dag ikke aktivt.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 448,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 753 880,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 015 519,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 4680167

TV/Internett/Bredbånd
Telenor, men det er ikke ett aktivt abonnement pr. i dag.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 175 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt med usikre eiendomsgrenser. Del av eiendommen ligger over tomtegrensen.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig. Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Bausplass - linje 102, 120 - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Bråstad togstasjon - linje R50 - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 47 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.

Skoler
Asdal skole (1-10 kl.)- ca. 19 minutter i gåavstand.
Sam Eydes videregående skole - ca. 11 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 12 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 10 minutter kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for eneboligen fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger tegningen for boden som i dag brukes som verksted og bod. Det fremkommer ikke av tegningene hva bruken er.
Det foreligger ingen ferdigattest for boden.

Det foreligger ingen tegninger/ferdigattest for lekestuen.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei med privat stikkvei. Del av den private stikkveien er på offentlig grunn. Den som bruker veien er ansvarlig for vedlikehold og brøyting.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan - formål: uregulert.
Arealplaner under arbeid - plannavn: Vrengen småbåtanlegg - planid: 1609r3.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/436/213:
11.05.1954 - Dokumentnr: 1122 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:185
Betyr: Grunnseddel med bestemmelse om vann og kloakkledning.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

25.03.2014 - Dokumentnr: 244459 - Urådighet
Rettighetshaver: Gunleifsen Anne Marie Ødegård
Født: 12/08-1956
Forbud mot pantsetting
Forbud mot salg
Betyr: Forbud mot pantsetting og salg
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

25.03.2014 - Dokumentnr: 244459 - Urådighet
Rettighetshaver: Olsen Marit Ødegård
Født: 01/11-1960
Forbud mot pantsetting
Forbud mot salg
Betyr: Forbud mot pantsetting og salg
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

25.03.2014 - Dokumentnr: 244459 - Urådighet
Rettighetshaver: Nilsen Grete Ødegård
Født: 14/03-1967
Forbud mot pantsetting
Forbud mot salg
Betyr: Forbud mot pantsetting og salg
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

09.02.1954 - Dokumentnr: 430 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:436 Bnr:185

20.03.1998 - Dokumentnr: 2073 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Grensejustering mellom gnr. 436 bnr. 25 og 380 samt mellom gnr. 436 bnr. 185 og 213, 226.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1607884 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:213

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 375,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 3 250,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 117 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Øvre Haugerød 9

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 6.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	5 min 0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	6 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	47 min

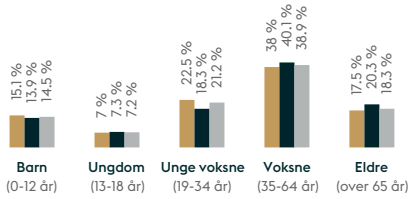
Barnehager

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 å... 57 barn	12 min 1 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	6 min
Rema 1000 Nedenes	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bausplass nærmiljøanlegg	7 min
Asdal skole	17 min
Friskis & Svettis Arendal	6 min
Family Sports Club Arendal	7 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Øvre Haugerød 9

4824 Bjorbekk

Gnr: **436** Bnr: **459**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *313441*
Opprettet: *12.10.2026*
Utskrift: *12.10.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av skjematur fra Byggekost.no
Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

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

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

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

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

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

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

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

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

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

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

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

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

Øvrige forhold

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Boligen var tom ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Veggen der hovedytterdør i 1. etasje er montert, er definert som sydvendt.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
20 stk

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

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

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

Toalettrom - Kjeller
A.2.3.1 Overflater – Vegger
A.2.3.1 Overflater – Himling
A.2.3.2 Overflater – Gulv
A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Kjøkken - 1. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.6 Innredning

Kjøkken - 2. etasje
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.2 Overflater – Gulv
A.2.2.6 Innredning

Innvendige trapper
A.2.10.1 Innvendige trapper

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 2
16 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.21.3 Grunnmur
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
- A.3.22.3 Terrengforhold
- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
- A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
- A.3.20.2 Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Yttervegg
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Vinduer og ytterdører
- A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Toalettrom - Kjeller
- A.2.3.3 Ventilasjon

Kjøkken - 2. etasje
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 3
6 stk

Vinduer og ytterdører	
A.3.17.3 Vinduer	**90 000,-**
Yttertak	
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)	**350 000,-**
Våtrom (bad og vaskerom) - Bad kjeller	
Samlet vurdering av bad	**150 000,-**
Kjøkken - 1. etasje	
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	**20 000,-**

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger	**10 000,-**
A.2.13.3 Varmtvannsbereder	**15 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**635 000,-**

TG IU
2 stk

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

Utvendige brønner

Krypkjeller

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig beliggende på en sentral og solrik utsiktstomt.
Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder.
Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak gjennom årene.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, og boligen må påregnes å være et renoveringsprosjekt.
Utvendig gjelder dette blant annet taktekking med registrerte lekkasjer, vinduer og mangelfull fuktsikring og drenering av grunnmuren.
Innvendig er det blant annet registrert fukt i kjeller, forhold ved våtrom og vann- og avløpsrør med redusert restlevetid.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppsummering av HMS

Enebolig

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

A.3.22.1 Utvendige trapper
Avvik:
Støttemur ved trapp til kjeller mangler rekkverk.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk for å bedre personsikkerheten.

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

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Avvik:
Rekkverket på terrassen har mindre høyde enn dagens krav.

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Yttertak

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

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

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

Innvendige trapper

A.2.10.1 Innvendige trapper

Avvik:
Rekkverkene har for liten høyde, det er for stort mellomrom mellom spilene, og det mangler håndløpere på veggene i de innvendige trappene.

Konsekvens:
Kan medføre fare for at personer, særlig barn, faller gjennom eller setter seg fast.

Tiltak:
Avvikene bør utbedres for å bedre personsikkerheten.

Radon

A.2.14.1 Radon

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

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

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

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anne Marie Gunleifsen Aleksander Christensen Østerhus	**Rekvirert dato:**	14.08.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt Aleksander Christensen Østerhus	**Besiktigelsesdato:**	18.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 Bjorbekk **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
436	459

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Dokumentasjonskontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	07.10.2026	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1955

Bod

Byggeår
1959

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Kjeller		55	
1. etasje		67	28
2. etasje		51	
	Sum:	**173**	**28**
	Sum BRA:	**173**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-i:** Bad, toalettrom, trapperom, 3 boder.
1. etasje	**BRA-i:** 2 stuer, kjøkken, gang, vindfang. **TBA:** Terrasse.
2. etasje	**BRA-i:** 2 soverom, stue, kjøkken, gang.

Bod

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		23
	Sum BRA:	**23**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** 3 boder.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

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

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 2

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av betong, er delvis pusset utvendig.

Betong trapper og betongdekker på syd og øst veggen er støpt i mot grunnmur uten fuktsikring i mellom trapper/dekker og grunnmur.
Noe riss og sprekker i puss enkelte steder.

Årsak:
Utførelse og naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens
Manglende fuktsikring mellom betongtrapp/dekke og grunnmur medfører økt fuktbelastning mot grunnmuren.
Sprekker og løs puss kan fukte inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

TG 2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.
Mur er sannsynligvis kun tjæret.

Årsak:
Fuktige forhold i kjeller indikerer at utvendig drenering og fuktsikringen er mangelfull.

Konsekvens
Mangelfull drenering medfører vedvarende fuktbelastning på grunnmur og kjeller.
Dette øker risikoen for fuktskader og redusert brukskvalitet i kjeller.
For å oppnå en tørr kjeller må utvendig drenering og fuktsikring utbedres.

Bilder



Støpt trapper/dekke



Støpt trapper/dekke

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

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.22.1 Utvendige trapper
Støttemur i betong ved trapp ned til kjeller.
Har normal slitasje og elde iht. alder.

Ingen rekke er montert på toppen av støttemur.

TG 2

A.3.22.3 Terrengforhold
Tomt skråner mot øst, terrenget er relativt flatt rundt boligen.

Har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmuren iht. NS-3600.

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjon under terreng.
Dette medfører risiko for vannansamling, fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen dersom avrenning ikke utbedres.

TG 2

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering
Vann og avløp er i metall og støpejernsrør.
Vann oppstikk i kjeller ved stoppekran har rust og er i dårlig forfatning.
Ved befaring er oppstikket fuktig, usikker om det er lekkasje eller kondens.
Må kontrolleres av rørlegger.

Årsak:
Alder.

Konsekvens
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.
Korrosjonsskader på vannrørene indikerer redusert restlevetid, det må påregnes utskifting i nær fremtid.

A.3.22.7 Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)
Ifølge tilstedeværende er tidligere oljetank fjernet.

TG IU

Utvendige brønner
Ifølge tilstedeværende er det tre brønner på nordsiden av boligen som ikke er i bruk.
Brønnene er ikke inspisert.

Bilder



Rustskade på vannrør

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Understøttet terrasse med tredekke og rekke med stående bord.
Terrassen har stedvise nedbøyninger som følge av setninger i enkelte fundamenter.
Rekkverket har mindre høyde enn dagens krav.

Årsak:
Setninger i enkelte fundamenter.

Konsekvens
Hovedsakelig estetisk og risiko for videre setninger.

TG 2

A.3.20.2 Platting av tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen
Terrasse på terreng med tredekke og levegg med liggende kledning.
Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Levegg har råte i i enkelte bord og behov for noe vedlikehold mht. maling.

Årsak:
Manglende vedlikehold og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens
Manglende vedlikehold og utbedringer vil føre til videre nedbrytning av trevirket, økte råteskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Yttervegg — Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Ytterveggene er foret ut, etterisolert og kledd med ny utvendig kledning.
Alder på arbeidene er ukjent.
For inngangspartiet på vestsiden er det ukjent om ytterveggen er foret ut og etterisolert, men kledningen fremstår å være av samme alder som på de øvrige veggene.

Det er registrert manglende vedlikehold av kledning mht. maling enkelte steder.
Nordvegg mangler musebånd og vindtett plate er mangelfullt innfestet i nedre kant.
På vest- og sørvegg er det montert horisontale sløyfer nederst som hindrer lufting bak kledningen.
Østveggen har råteskader i enkelte kledningsbord og lufting er ikke etabler i bunn av kledning.
Veggen har også vært utsatt for fuktpåvirkning som følge av lekkasje fra taket over tid.
Omfanget av eventuelle følgeskader er ukjent.

Årsak:
Utførelse, langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Mangelfull lufting og registrerte råteskader øker risikoen for videre fuktskader, redusert levetid på kledning.
Lekkasje fra taket medfører økt risiko for skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 3

A.3.17.3 Vinduer

Vinduene er i tre med isolerglass.
På tilnærmet samtlige vinduer er det råte i bunn av glasslister utvendig i varierende grad.
Enkelte vinduer har i tillegg råte i bunn av vinduer.
Flere vinduer går trått.
Vinduer i mur mangler beslag i bunnen av vindu og et vindu mot nord er ikke pusset utvendig.

Vinduer har en alder som medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS 3600.
3 punktert glass er observert.
Eksakt antall punktert glass er vanskelig å avgjøre, grunnet vinduer ikke er rene.

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

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, vær- og fuktbelastning over tid, manglende beslag under vinduer i mur, manglende utvendig puss rundt ett vindu og punkterte isolerglass.

Konsekvens
Forholdene medfører redusert funksjon, økt risiko for fuktinntrengning, videre skader og usikker restlevetid for vinduene.

Anbefalt tiltak:
Her må det påberegnes utskifting/utbedring av flere av vinduene.
Antall vinduer som må byttes i sin helhet må vurderes.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
90 000,-	Kostnadsestimater gjelder kun utskiftning av 6stk vinduer, kostnader for utbedring av resterende vinduer er ikke medberegnet.

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører

Ytterdør og balkongdør er i tre.

Balkongdør har noe råte i bunn av dørbladet og behov for vedlikehold.
Ytterdør i kjeller går trått og har større oppsprekkinger i utvendig panel grunnet manglende vedlikehold.

Årsak:
Alder, råteskader og manglende vedlikehold.

Konsekvens
Manglende vedlikehold medfører økt risiko for fukt/råteskader og redusert levetid.
Råte medfører økt risiko for videre nedbrytning dersom vedlikehold og utbedring ikke gjennomføres.

Bilder



Råte i glasslist på vindu.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type halvvalm.
Konstruksjonen består av plassbygget sperrekonstruksjon.
Isolasjon er kun synlig på horisontal flate.
Lufting av øverloft er via gesimser.

Der hvor isolasjonen møter skråtaket går isolasjonen i mot undertaket uten etablert luftespalte.
Det er uvisst om skråtak er isolert.
Takkonstruksjonen har mindre dimensjon iht. dagens krav og spor etter mus og husbukk er registrert på øverloft.

Konstruksjonen er kun inspisert i fra gangbane på øverloft, resterende er kledd inne.

Årsak:
Utførelse og dimensjonerings krav på byggetidspunktet.

Konsekvens
Mangelfull utlufting av skråtak medfører økt risiko for kondens og fuktskader.
Takkonstruksjonen er prosjektert etter eldre krav til snølast, noe som medfører økt risiko for redusert bæreevne.

TG 3

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er bord og papp.
Alder er ukjent.

Det er synlig lekkasje på kvisten mot sør, observert fra loftet.
Det er registrert tydelige spor etter lekkasje fra begge gradrennene på siden av kvisten mot sør, både innvendig i 2. etasje og i gesimsene utvendig.
I 1. etasje er det nedbøyning i himlingsplatene ved vinduet i stuen mot sør, er relatert til lekkasje fra taket.
Gesimsen mot nordvest har råteskader som følge av manglende/knekt takstein.

Tilstedeværende opplyser at det vil gjøres midlertidige tiltak for å hindre vider skadeutvikling.

Årsak:
Alder, manglende vedlikehold, lekkasje og registrert råte i undertak og gesims.

Konsekvens
Pågående og tidligere vanninntrenging har medført skader i konstruksjoner og overflater, med risiko for ytterligere fukt- og råteutvikling dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:
Ny taktekking

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
350 000,-	Kostnadsestimater gjelder kun ny taktekking inkl. duk, sløyfer/ lekter, takstein og beslag på tak. Kostnader for utbedring av råteskader er ikke medberegnet da omfanget er ukjent.

TG 2

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak

Beslag i plastbelagt stål.
Gradrenne og pipebeslag flasser.
Pipebeslag er ikke tilpasset ned i mot taksteinene og pipetoppen er noe mangelfull.

Det er registrert synlige spor etter lekkasjer innvendig ved bunnen av gradrennene.
Dette indikerer behov for utbedring eller utskifting.
Utskifting av gradrennene er medregnet i kostnadsestimatet for ny taktekking.

Årsak:
Alder og mangelfull utførelse ved montering.

Konsekvens
Mangelfull tilpasning på pipebeslag gir økt risiko for vanninntrengning og snøinndriv i overgangen mellom pipebeslaget og taktekkingen, noe som kan medføre fuktskader i undertaket eller takkonstruksjonen.
Mangelfull pipetopp medfører at nedbør kommer ned i pipe hullet, noe rennemerker synlig ved sotluke i kjeller.
Nedbrutt overflate på beslag kan fører til redusert levetid og svekket estetisk kvalitet.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp er i plast, nedløp ledes til rør.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

Stigetrinn er montert til pipe.

Snøfangere er ikke montert.

TG 1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Bilder



Råte i gesims.



Lekkasje syd på kvisten, synlig i fra øverloft.



Spor etter vannlekkasje fra gradrenne på vestsiden av kvist.



Spor etter vannlekkasje fra gradrenne på østsiden av kvist.

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

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Grunnmur i betong er tilbakefylt utvendig.
Enkelte vegger er lektet ut og kledd med panel.
Saltutslag observert på synlige betongvegger og gulv flere steder.
Forhøyde fuktverdier målt i bunnen av samtlige vegger og gulv inkl. innvendig betongvegg.
Innvendig takhøyde i kjeller er ca. 213cm.

Hulltaking utført i utlektingen mot vest i trapperom, fukt påvist i utforing.
Kjelleren fremstår generelt som fuktig.

Årsak:

Utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens

Forhøyet fuktnivå i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, med påfølgende risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima.

Bilder



Hulltaking.

Krypkjeller

Pkt. A.2.7

Vurdering / Avvik

TG IU

A.2.7.1 Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon
Under inngangsparti i 1. etasje er det krypkjeller uten tilgang.
En synlig ventil i grunnmur mot nord.

Manglende tilgang gjør at konstruksjonen ikke kan vurderes for forhold som fukt, råteskader, skadedyr, soppdannelse eller andre skader som typisk forekommer i risikokonstruksjoner som krypkjellere.
Dette innebærer en forhøyet risiko for skjulte skader, og tilstanden kan ikke fastslås uten inngrep.
Tilgang må etableres.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad kjeller

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Bad av eldre dato

Vurdering / Avvik

A.2.1.1 Overflater – Vegger
Vegger er med belegg.

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

A.2.1.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Belegg utgjør tettsjikt, ingen tett sammenkopling til eldre sluk.

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

A.2.1.5 Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon, skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.
Ingen luftespalte under dør.

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Rommet er innredet med servant og badekar.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke utført, fuktskade i vegg bak badekar er påvist.
Synlig i bod ved stoppekran.

TG 3

Samlet vurdering av bad
Rommet må renoveres for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.
Det gis en samlet TG 3 for rommet.

Årsak:
Alder, manglende tetthet rundt sluk, alder på sluk, fuktskade i vegg og manglende ventilasjon.

Konsekvens
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak:
Renovering av bad.

Før renovering må tørr kjeller oppnås, dette er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
150 000,-	Kostnadsestimatet gjelder nysluk og avløp i rommet, avretting av gulv, utbedring av fuktskade, nytt belegg på vegger/gulv og nytt sanitærutstyr. Utskiftning av vannrør bør vurderes er ikke medberegnet.

Bilder


Bad


Sluk

Toalettrom Kjeller

Pkt. A.2.3

Beskrivelse

Toalettrom av eldre dato.

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med tapet.

TG 1 **A.2.3.1 Overflater – Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **A.2.3.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 2

A.2.3.3 Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Mekanisk avtrekk er ikke montert, er krav iht. NS3600
Ingen luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende etablering av mekanisk avtrekk og luftespalte.

Konsekvens
Mangelfull utlufting av rommet.

TG 1

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
Avløp og vannrør er i plast, kobber og støpejerns rør.

Bilder



Toalettrom

Kjøkken 1. etasje

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Kjøkken i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med tapet.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malte palter.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i kobber og soil.

TG 3

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Ingen kjøkkenventilator er montert.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens
Matos, lukt og fukt fra matlaging blir ikke ført bort på tilfredsstillende måte.

Anbefalt tiltak:
Montere kjøkkenventilator iht. NS-3600.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Montering av kjøkkenventilator.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Innredning er i fra byggeår med slette fronter og benkeplate i heltre, har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Kjøkken

Kjøkken 2. etasje

Pkt. A.2.2

Beskrivelse

Tekjøkken fra byggeår med utslagsvask

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Vegger
Veggene er med tapet.

TG 1

A.2.2.1 Overflater – Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

A.2.2.2 Overflater – Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 2

A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
Avløp og vannrør er i kobber og støpejern.

Vannlåsen har noe rus og fremstår som moden for utskifting.

Årsak:
Alder

Konsekvens
Videre korrosjon kan redusere vannlåsens funksjon og øke risikoen for lekkasje.

TG 1

A.2.2.6 Innredning
Tekjøkken fra byggeår med slette fronter og benkeplate i heltre, har normal slitasje iht. alder.

Bilder



Tekjøkken

Innvendige trapper — Pkt. A.2.10

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.10.1 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er i tre, type sving med teppe i trinnene.
Trapp mellom kjeller og 1. etasje er i tre, type sving med belegg i trinnene, har noe bratt stigning.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen — Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pipe er oppført i teglstein, har tilkoblet to ildsteder og en oljefyr.
Oljefyr er tatt ut av bruk.

Det er registrert riss/sprekker i pipe ved ovn i 1. etasje og 2 etasje.

Årsak:
Normal aldring.

Konsekvens
Riss og sprekker kan redusere skorsteinens funksjon og brannsikkerhet.
Skorsteinen må kontrolleres av brann- og feiervesen før videre bruk, og forholdet kan medføre fyringsforbud.

Ventilasjon generelt — Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger i enkelte rom.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) — Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 3

A.2.13.1 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Stoppekran er montert i bod i kjeller, er ikke funksjonstestet.

Det er etablert opplegg til vaskemaskin i bod i kjelleren, kranen er ikke tett og drypper rett på betonggulvet. Gulvet har sluk.

Årsak:
Lekkasje fra kran og alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens
Alder på rør medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.
Lekkasje bidrar til at betonggulvet bli utsatt for jevnlig fuktbelastning, noe som medfører vedvarende fuktige forhold i gulvet og øke risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima over tid.

Anbefalt tiltak:
Kran må byttes eller utbedres for å stoppe lekkasjen.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
10 000,-	Gjelder kun bytting av kran.

TG 2

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast og støpejern.

Årsak:
Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens
Alder på rør medfører økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping/lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

TG 3

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à 1970 modell, 200 liter, montert i bod, kjeller.

Det drypper fra bunnen av berederen ved befaring.

Årsak:
Alder og lekkasje.

Konsekvens
Bereder må byttes og lekkasje bidrar til at betonggulvet bli utsatt for jevnlig fuktbelastning, noe som medfører vedvarende fuktige forhold i gulvet og øke risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima over tid.

Anbefalt tiltak:
Bytte av bereder.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Estimatet gjelder kun montering av ny bereder.

Bilder



Stoppekran



Fuktig på gulv grunnet lekkasje fra bereder og kran.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Pkt. A.2.15

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er registrert spor etter borebille i enkelte gulvlister og på undersiden av trappen i trapperommet i kjelleren.
Det er også registrert spor etter husbukk i gulvbord i stue i 1. etasje og i enkelte sperrer på øverloftet.
Videre er det registrert spor etter mus på øverloftet.

Årsak:

Synlige spor etter tidligere eller pågående aktivitet fra treødeleggende insekter og gnagere.

Konsekvens

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Radon

Pkt. A.2.14

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

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon

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

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

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

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

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

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

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

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger ikke innenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ja	Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ja	Boligen er oppført før 1997, og det må påregnes svakere lydisolasjon mot utendørs støy enn det som er vanlig etter dagens byggeforskrifter.
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Ingen lydmåling foretatt.

Vurdering / Avvik

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

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

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

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Ikke relevant	Ikke utført.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	1955
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?		Ukjent.
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		Ukjent.
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Nei	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Ikke relevant	Er fast koblet.
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Ikke relevant	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Ikke relevant	

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

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

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i branneller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ikke relevant	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

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

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold

Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Bod

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong og noe murstein.
Gulvet er i støpt betong, har noen riss og saltutslag.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning.
Kledning har lite avstand til terreng på deler av bygning og har råte i bunn av enkelte kledningsbord.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak og konstruksjonen består av plassbygde sperrer.
Eldre spor etter husbukk i enkelte sperrer og spor etter mus på øverloft.
Øverloft er kun besiktiget fra lukeåpning i gavelvegg grunnet lagrede gjenstander.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av bord og papp.
Vannbordene har behov for vedlikehold.

Port, vinduer og dører:
Boddør i tre, er moden for utskifting.
Vinduer i tre.

Bygningen er i enkel utførelse, har behov for noe vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Bilder



Bod

Signatur

Signatur

Rykene - 12.10.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aleksander C Østerhus	9578-5998-4-1043945	2026-10-07 18:09:58
Henning Gunleifsen	9578-5999-4-2200103	2026-10-07 18:12:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
39-0243/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Grete Ødegård Nilsen, Marit Ødegård Olsen, Anne Marie Ødegård Gunleifsen

Fullmektige
Aleksander Christensen Østerhus for Anne Marie Ødegård Gunleifsen, Grete Ødegård Nilsen, Marit Ødegård Olsen
Henning Gunleifsen for Anne Marie Ødegård Gunleifsen, Grete Ødegård Nilsen, Marit Ødegård Olsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. februar 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Marie Ødegård Gunleifsen, Marit Ødegård Olsen, Grete Ødegård Nilsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arne Winther Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 4680167
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med rydding av øverloftet ble det oppdaget et mindre hull i taket. Hullet er midlertidig tettet, men det er ikke utført permanent reparasjon. Det kan ikke utelukkes at det kan være følgeskader på fasade, etasjeskille og/eller isolasjon. Omfanget er ikke undersøkt eller avklart.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Badet ble pusset opp en gang mellom 1990-2000. Det er kjent at membranen ikke er ført ned i sluket. Vi kjenner ikke til lekkasje, råte, lukt eller soppskader på badet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er observert spor etter fukt på kjellervegg mot inngangspartiet. Årsak og omfang er ikke nærmere undersøkt. Vi kjenner ikke til om dette skyldes feil ved dreneringen.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Se takstrapport

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Liten lekkasje i Varmtvannstank

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takstrapport/ tilstandsvurderinger

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Dagstank inne i bolig.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0243/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henning Gunleifsen	**2026-10-07**	**Aleksander C Østerhus**	**2026-10-07**

Identifikasjon

Henning Gunleifsen

Identifikasjon

Aleksander C Østerhus

Signicat

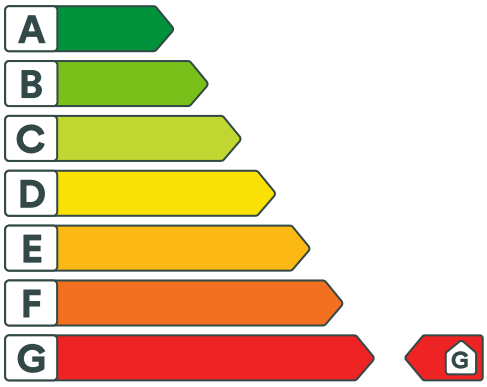
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166953863**
Gårdsnummer **436**	Bruksnummer **213**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **488,80**

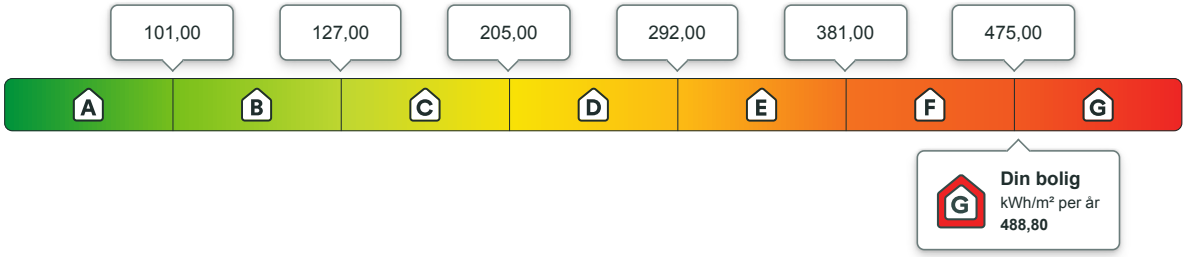
Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
23 151,97	**463,04**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

Detaljering

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

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

Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	213	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK					Dato:	15.10.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	13 051,68,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	5 448,-

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

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

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

Dato: 04.06.2025

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: JHDK7160 Saksnummer: 202430724

Foretak

EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS
Org.nr: 975992489
Stigerveien 2
4825 ARENDAL

Kontakt
Ole Bringsverd

Telefon
37097680

Mobil
37097680

Epost
post.bringsverd@vb.no

Kontaktperson

Bringsverd Ole

Telefon
90794180

Telefon
90794180

Epost
ole.bringsverd@vb.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Øvre Haugerød 9

Gårds- og bruksnummer
436/213

Bygningsnummer
166953863

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Larsen Arne Winther
Øvre Haugerød 9
4824 Bjorbekk
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
436/213

Adresse
Øvre Haugerød 9

Eier
Larsen Arne Winther, Øvre Haugerød 9, 4824 Bjorbekk

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	Kjeller
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200 nblot
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW53207784
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	

Flere bilder
Ø Haugerød 9 Hele.jpg
Ø Haugerød 9 Detalj.jpg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
-

Plassering
166953863 - Enebolig - 166953863

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
166953863 - Enebolig - 166953863

Hvem er koblet til vannmåleren?
LARSEN ARNE WINTHER (Bolig)
H0101 - 436/213 Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
03.06.2025

Tilleggsopplysninger
-

Filer (0)
-

301 (A. WINTHER) REP. CHL. 436/213

~~TILKNYTTING~~ VANN ~~OG KLOAKK~~

INGER S. WINTHER LARSEN, ØVRE HALVORSEN 9

		Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	~~Ja~~/Nei	9/10-95	HET
2	Godkjent/klar for regning		eks. abonnert	
3	Regning sendt		"	
4	Tilknyttingsavg. betalt		"	
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		9/10-95	R.S.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring		FK. 25/10-95 av T.B.	
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

oOT2C
166953863 436/213 Fer

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Til teknisk etat i (kommune): Arendal

Byggeplass (adresse): Ore Haugrød

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
	436	213	

Eier/fester av tomt: Arne Winther Larsen.

Adresse: Ore Haugrød 9 | Tlf.:

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: Dato 19-10-95. ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Sted, dato: Arendal 19/10-95 | Autorisert rørleggers underskrift: Bjarne Brungerd

B. FERDIGBESIKTIGELSE

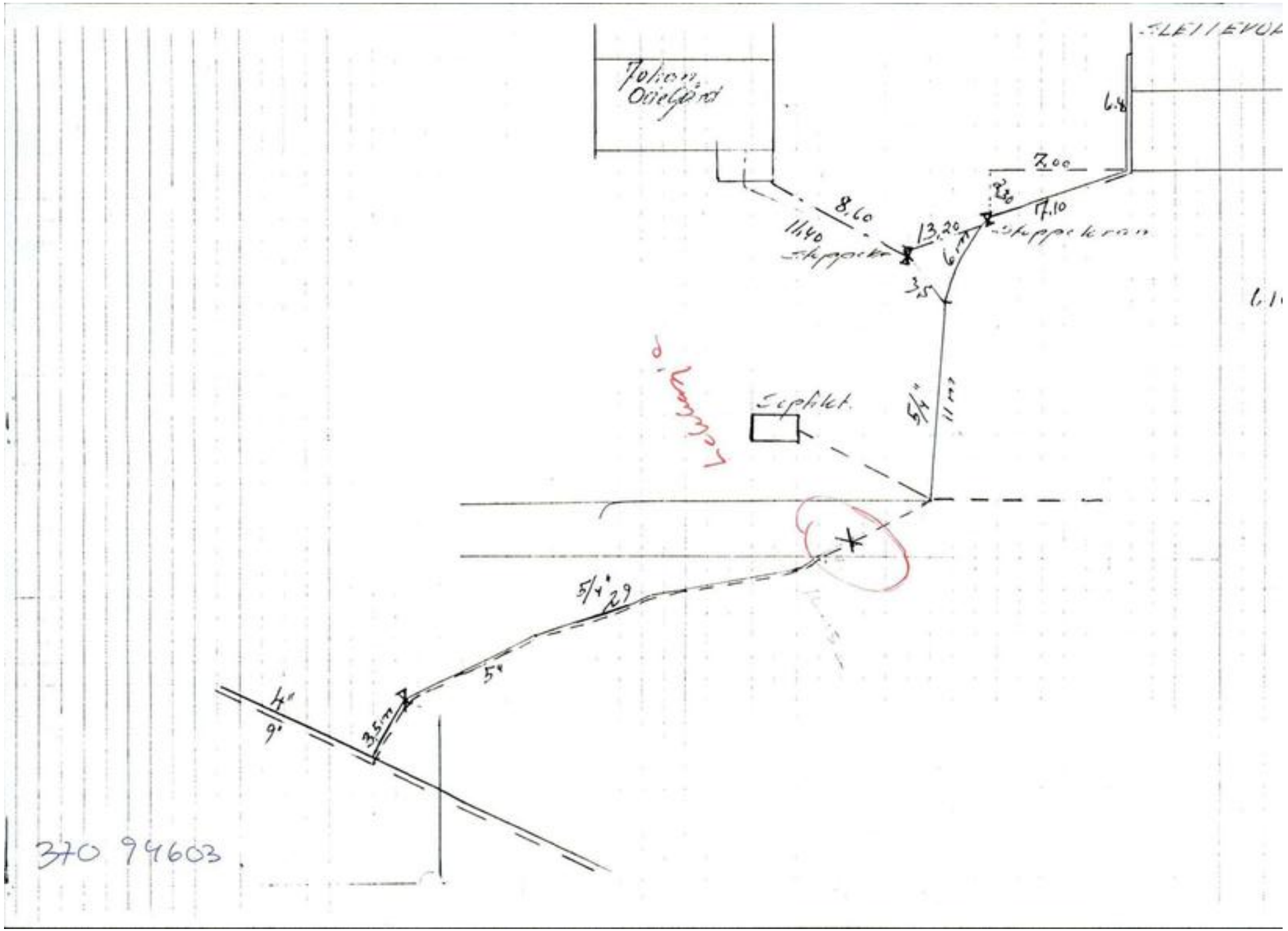
Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato | De utførte installasjoner [X] godkjennes på følgende betingelser mv.: [ ] godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato: 25/10 95 | Underskrift: 1. Brungerd. (Dag Robinsen hadde ikke tid)

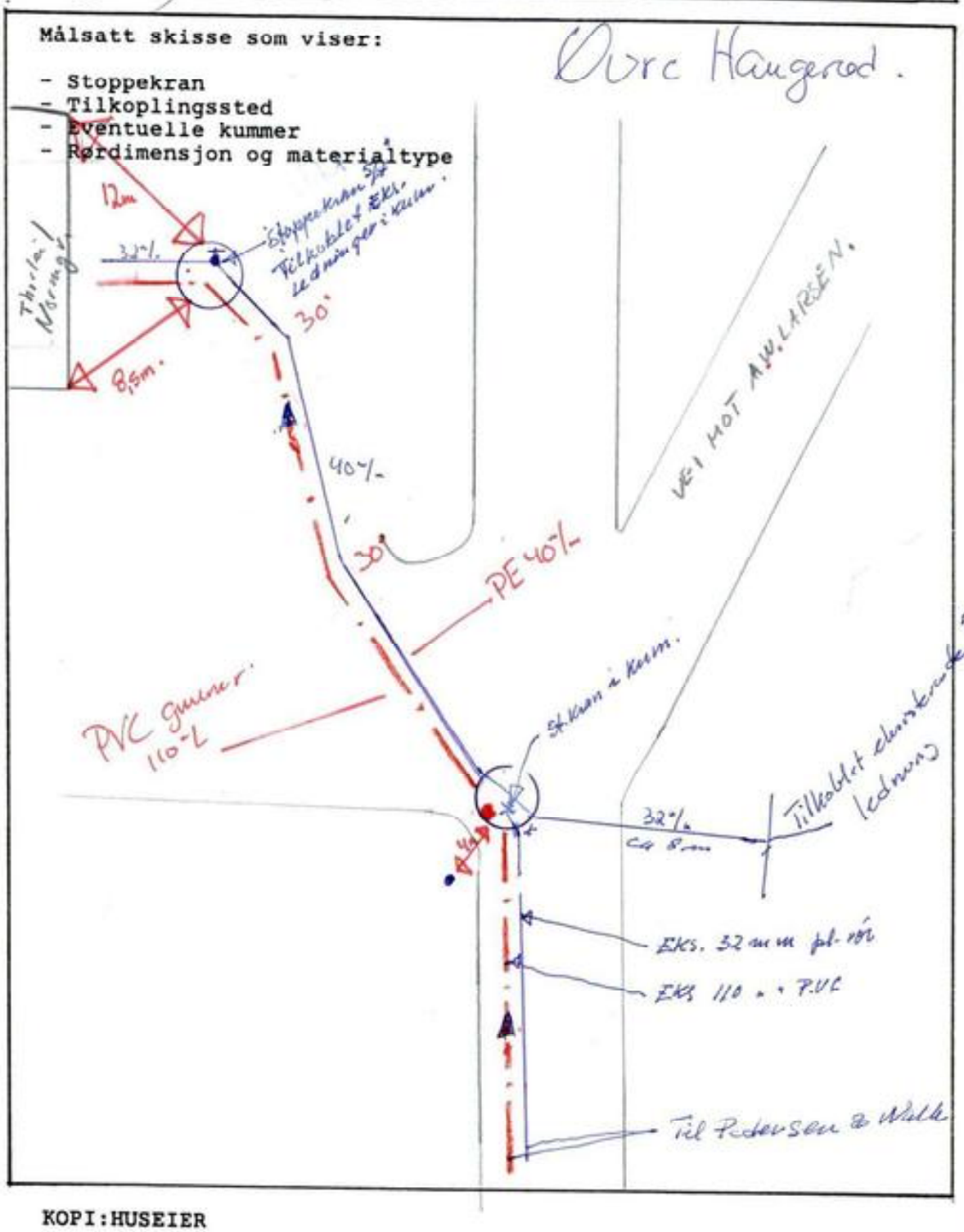
K-blankett 5415 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-92


Pelicon
Oljeavskiljare
6.8
7.00
8.60
11.40
13.20
17.10
3.5
5/4"
11 m
Septiktank
5/4" 29
5"
4"
9°
3.57
370 94603

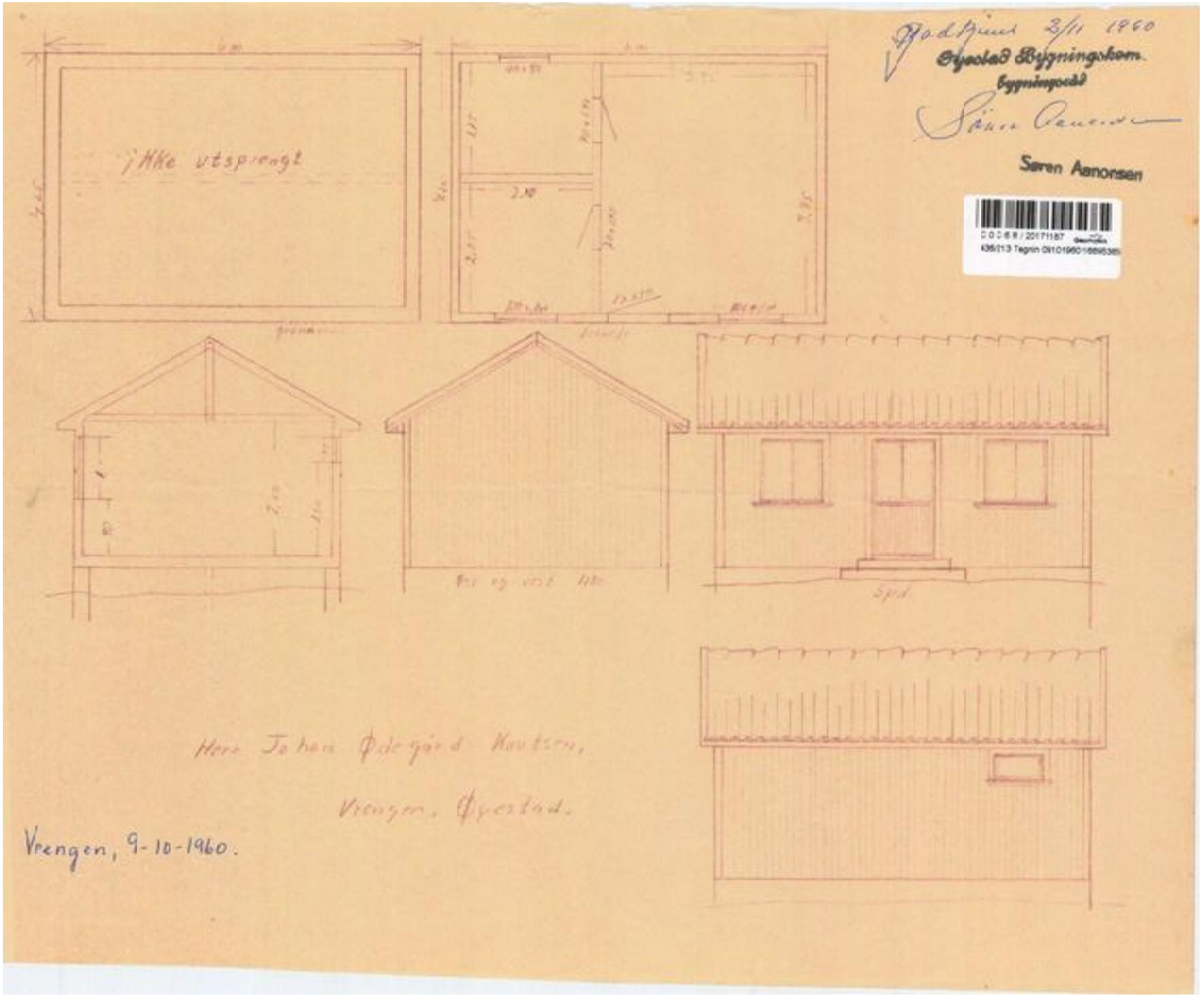
INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO_ _ _ _ _ _ GATENAVN_ Øvre Haugerud 3-5-7-9 _ _ HUSNR_ _ _ _

GNR_ 436 _BNR_ 213 _



KOPI:HUSEIER


Godkjent 3/11 1960
Øyestad Bygningsråd
Bygningssjef
Søren Aanorsen
Søren Aanorsen
ikke utsprengt
Herr Johan Ødegård Knutsen,
Vrengen. Øyestad.
Vrengen, 9-10-1960.

Kommuneplan

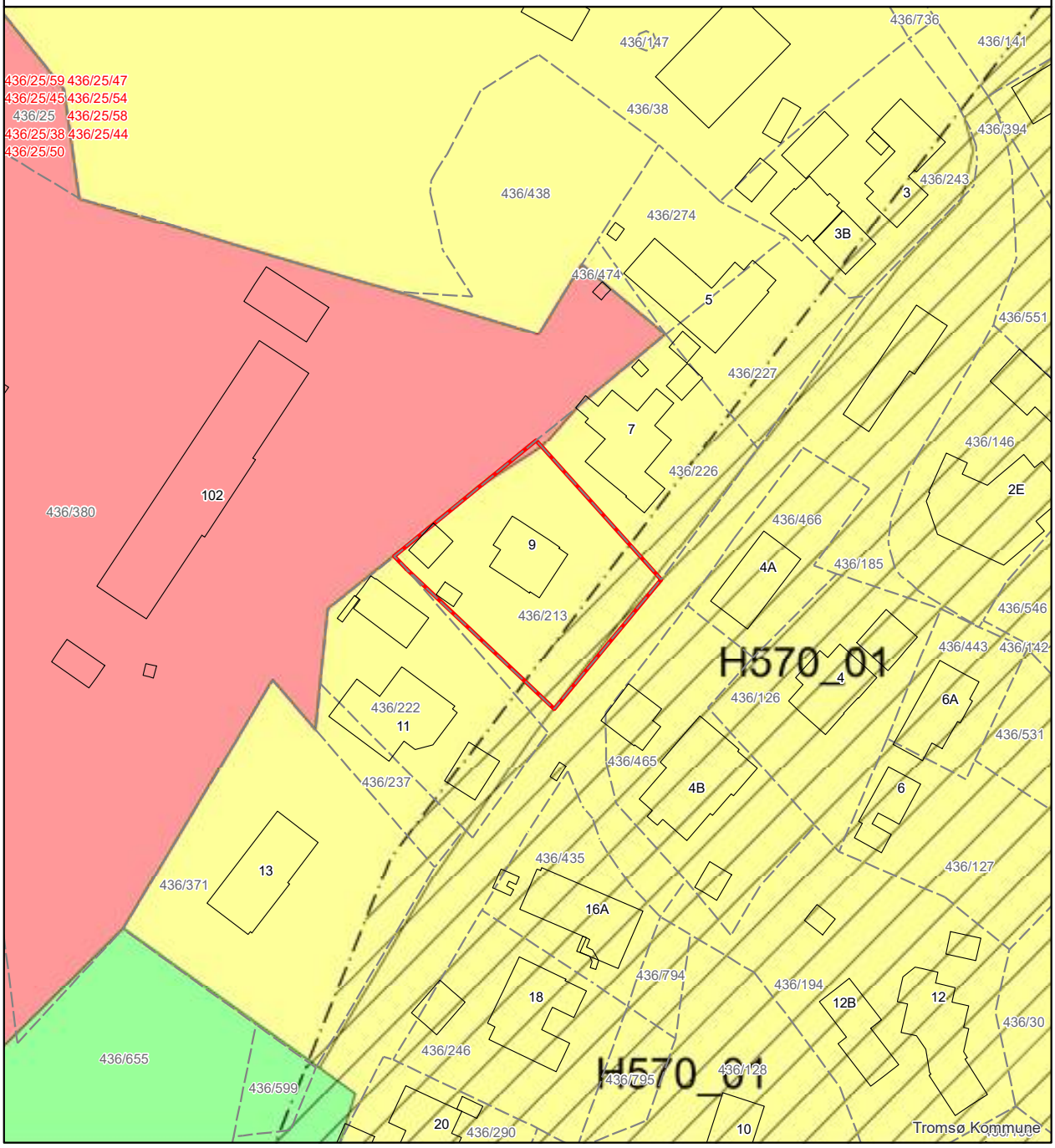
Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/213/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-10-07
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

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 Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/213/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

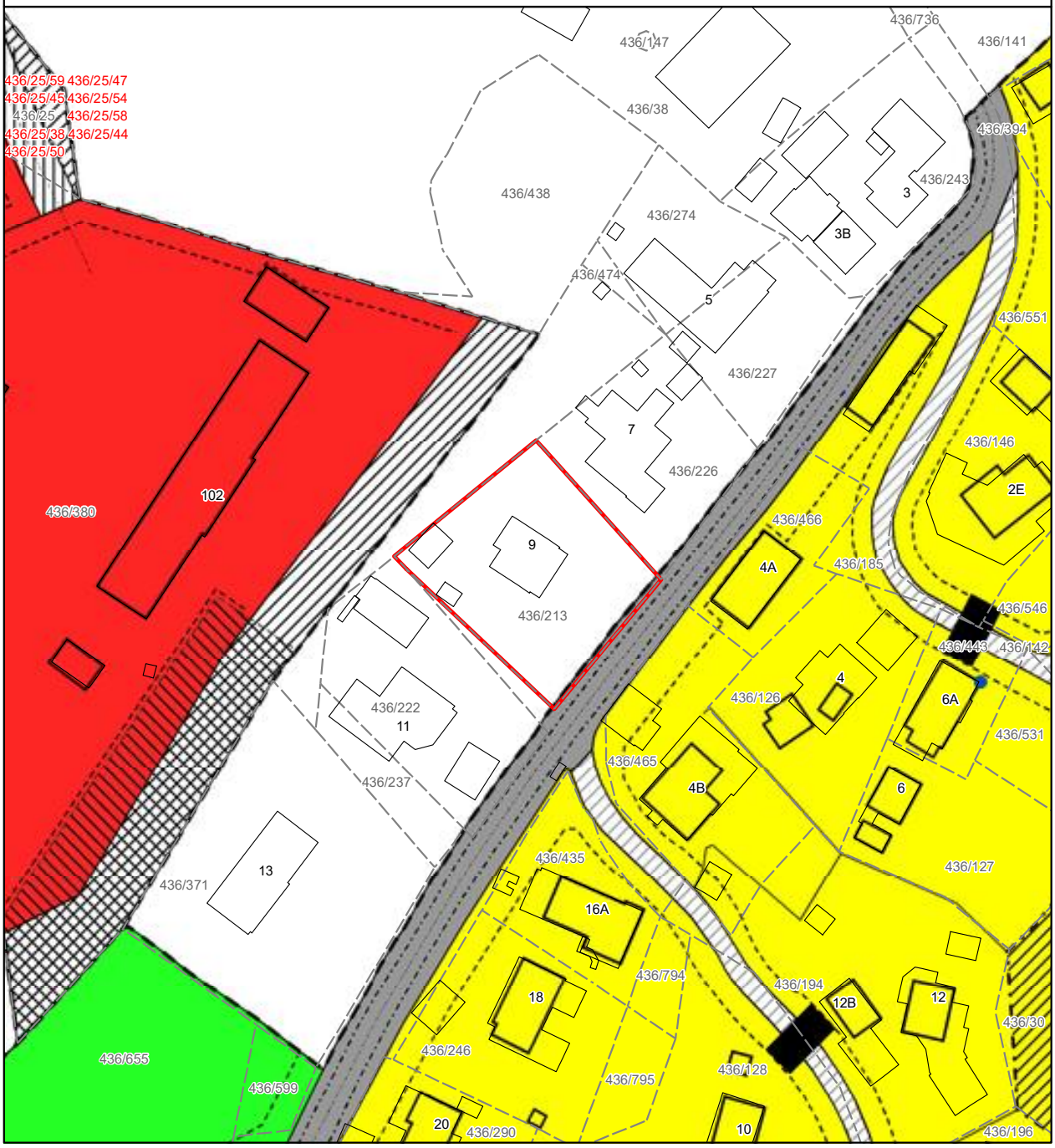
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-10-07



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Annet friområde
- Privat vei
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal

Kommunedelplan

Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/213/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

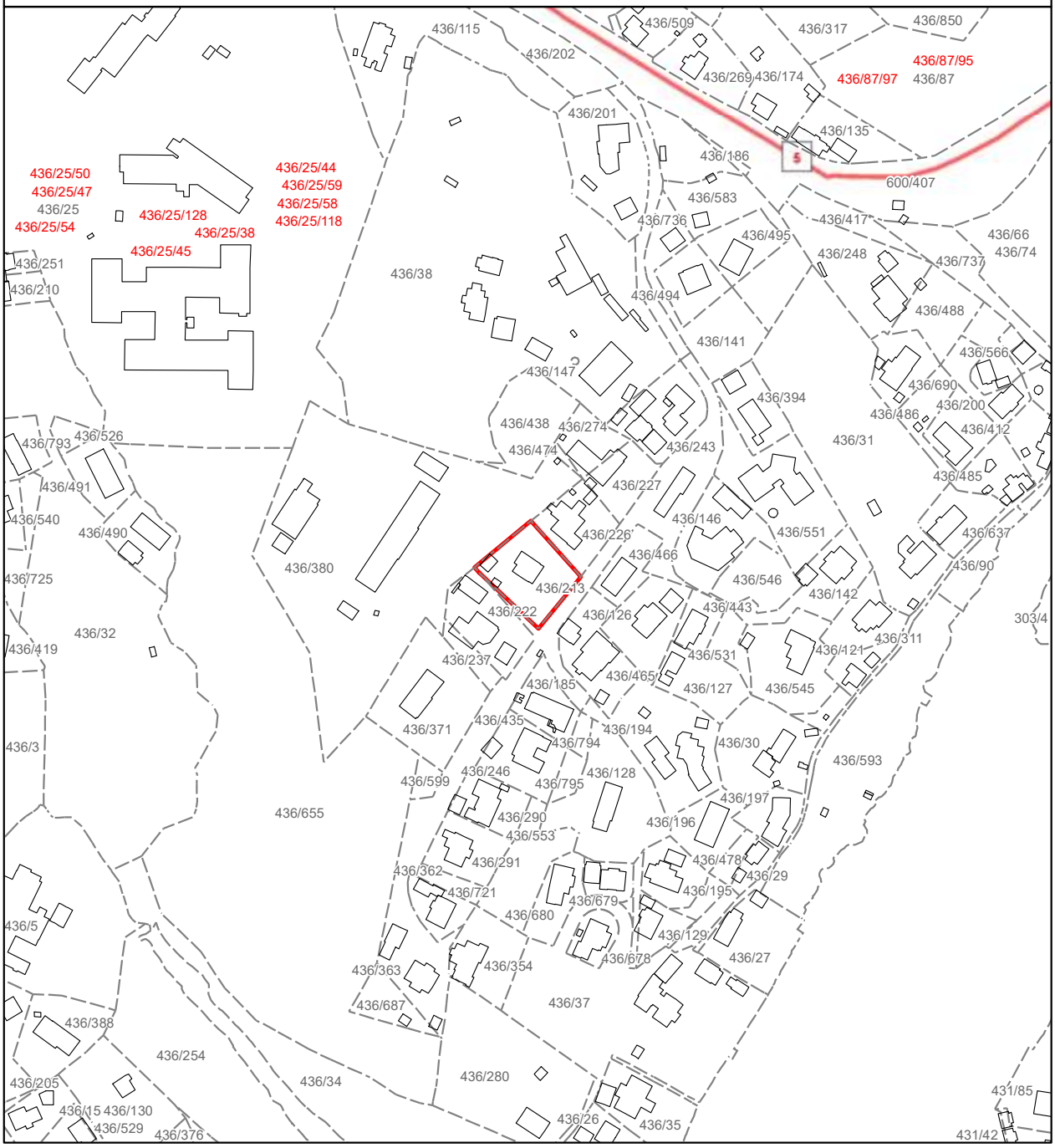
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-10-07



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

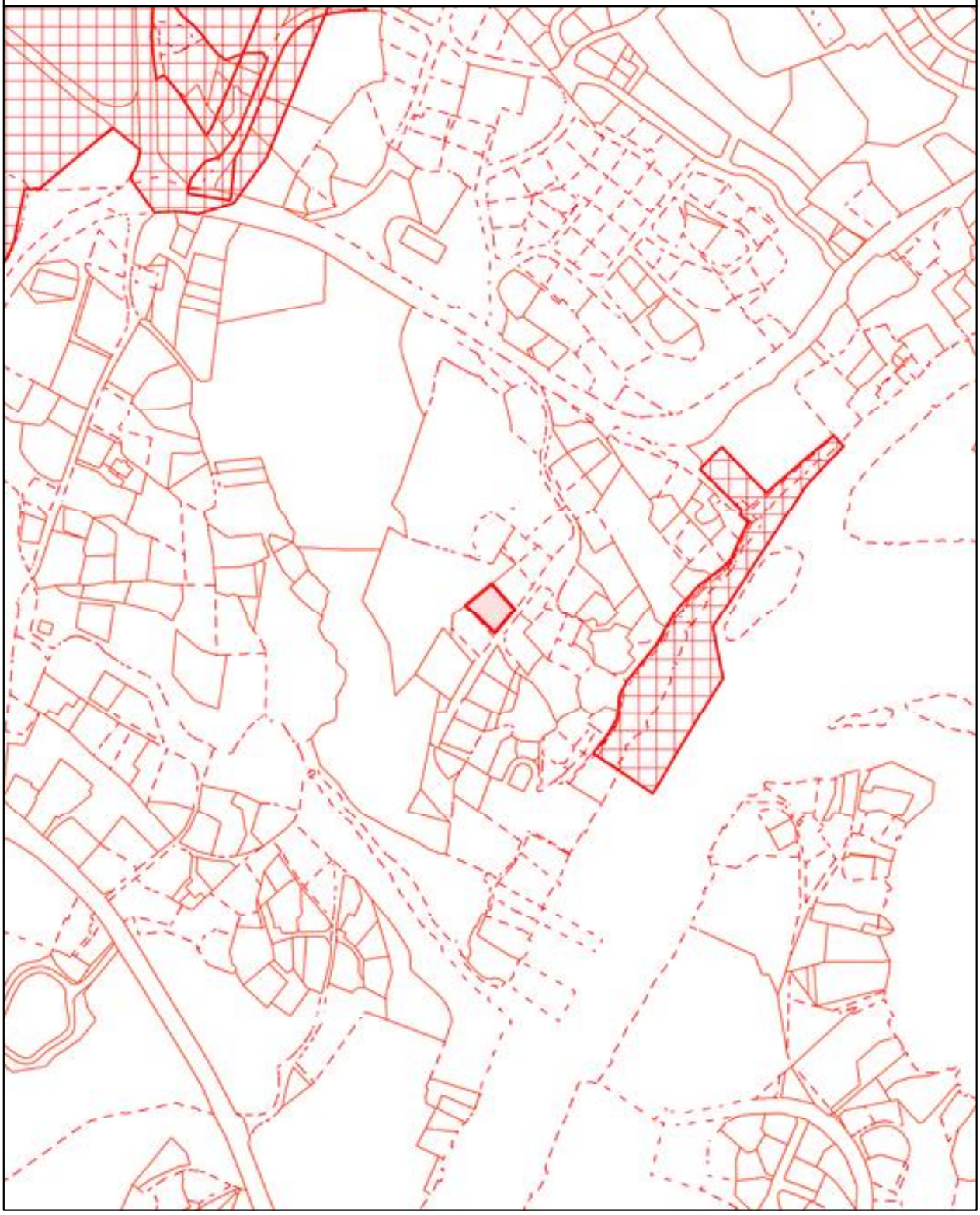
Arealplaner under arbeid

Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/213/0/0
Planident: 1609r3
Plannavn: Vrengen småbåtanlegg

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-10-07

ARENDAL KOMMUNE

N



ambita

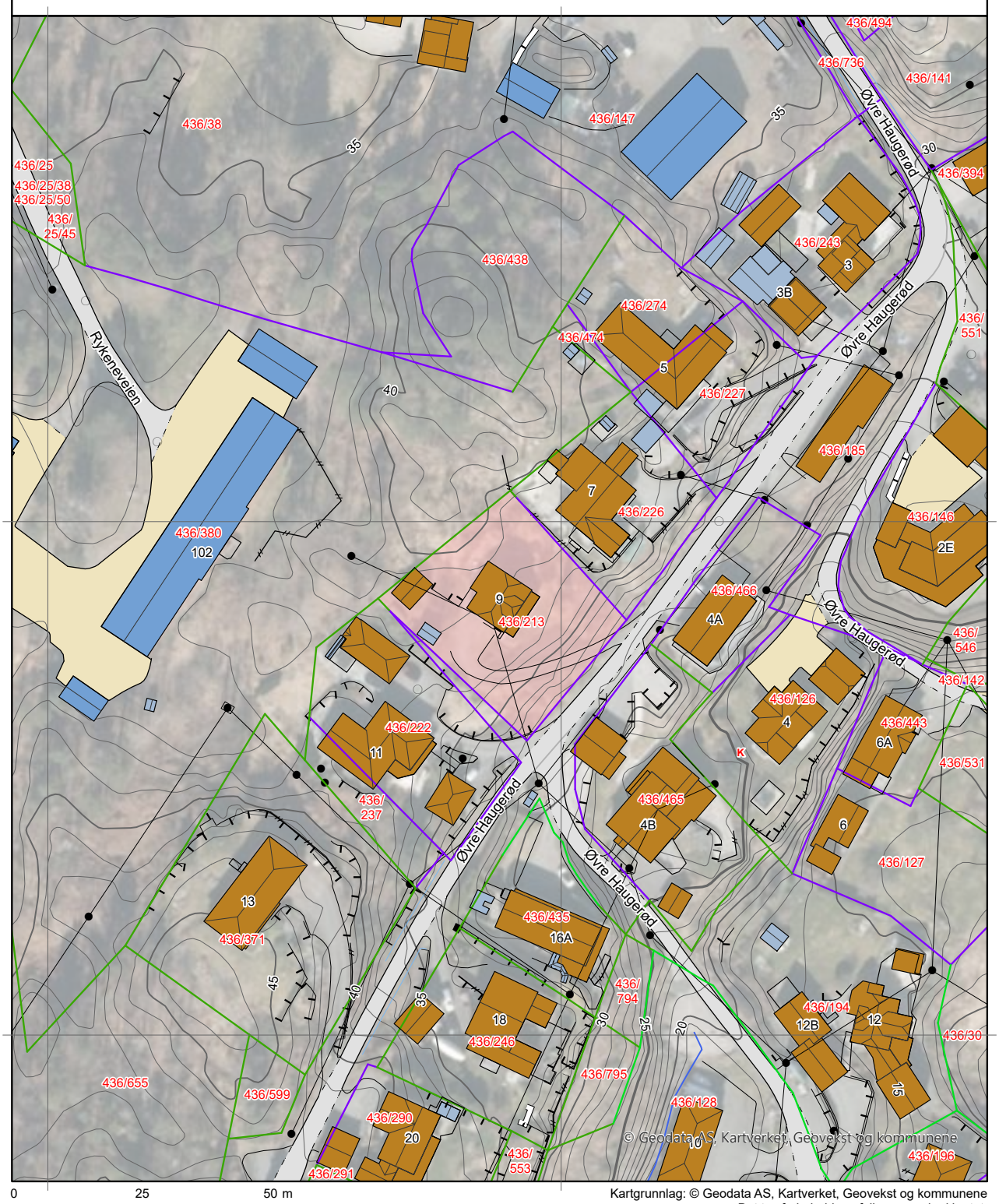
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/213/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

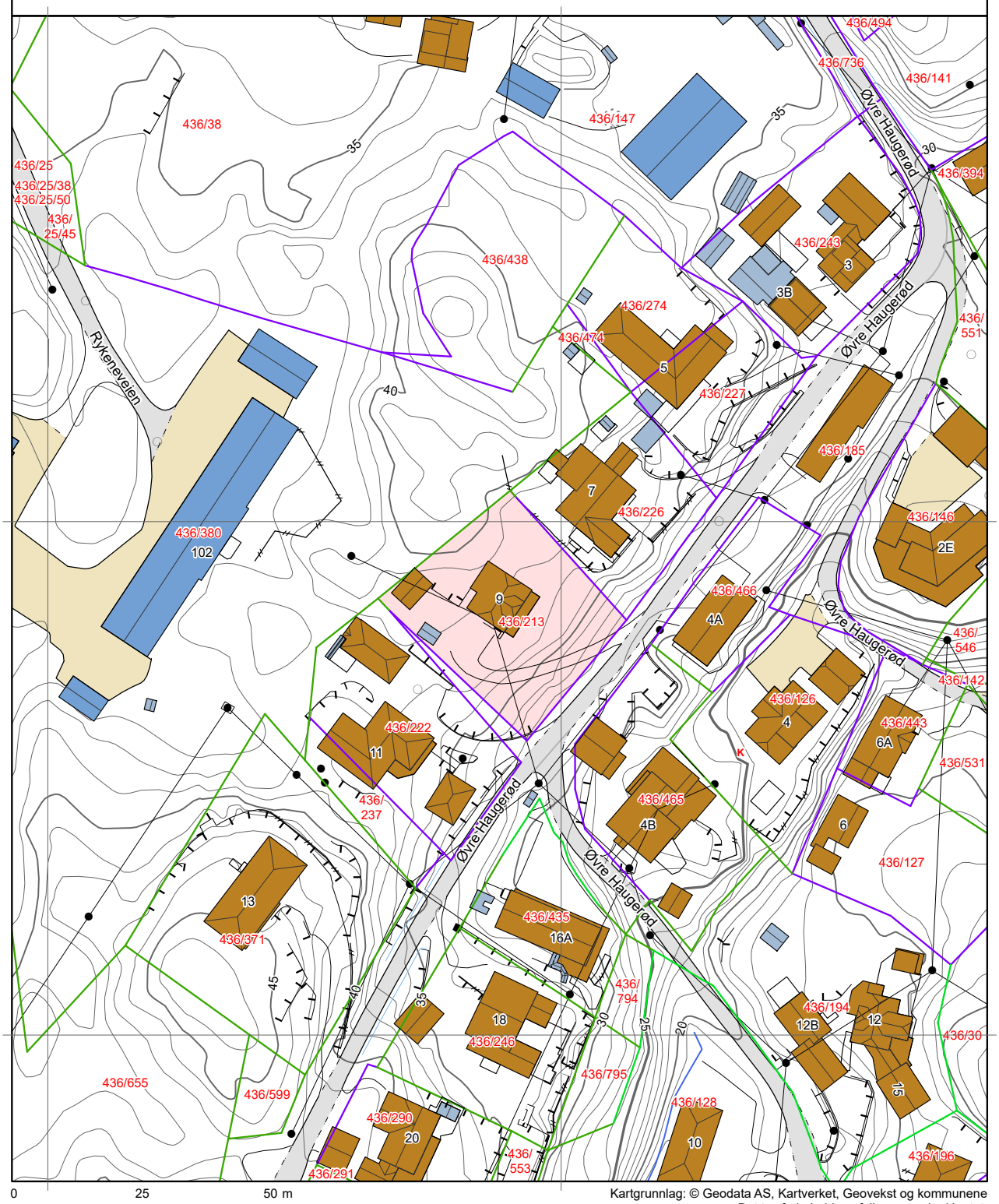
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/213/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.10.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	436	**Bruksnr.**	213	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Renovasjon	3 132,16 kr
Sum	**3 132,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Mini Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 532,30 kr
Restavfallsgebyr Mini	25%	1 stk	1787.75	1/1	0 %	1 787,75 kr	1 787,75 kr
					Sum	**3 320,06 kr**	**3 320,05 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

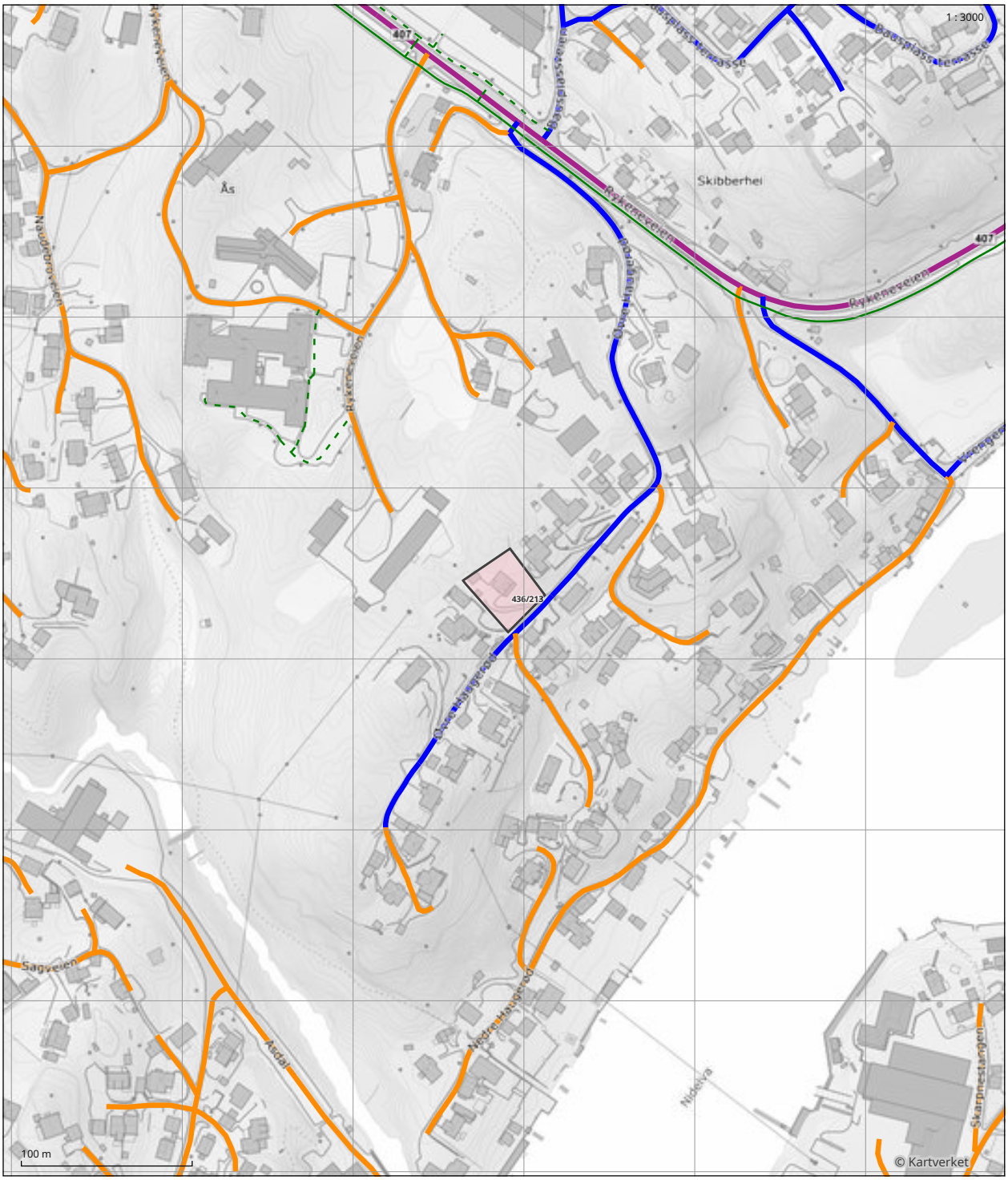
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 436/213/0/0
Adresse: Øvre Haugerød 9, 4824 BJORBEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 436, Bruksnr 213	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Haugerød 9, gatenr 48700 4824 Bjorbekk	**Grunnkrets:**	4204	Asdal-Vrengen
		Valgkrets:	9	Asdal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5070601	Øyestad
		Tettsted:	3511	Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Havblikk	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.02.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 175,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/436/213	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Grensejustering	Forretning:	17.03.1998	Avgiver	4203/436/185	-79,7
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/436/213	79,7
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/436/213	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	09.02.1954	Avgiver	4203/436/185	-1 115,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/436/213	1 115,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Haugerød 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1955
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	166953863			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		55,0		55,0			
H01	1	65,0		65,0			
H02		50,0		50,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1959
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	166953855			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0	25,0			

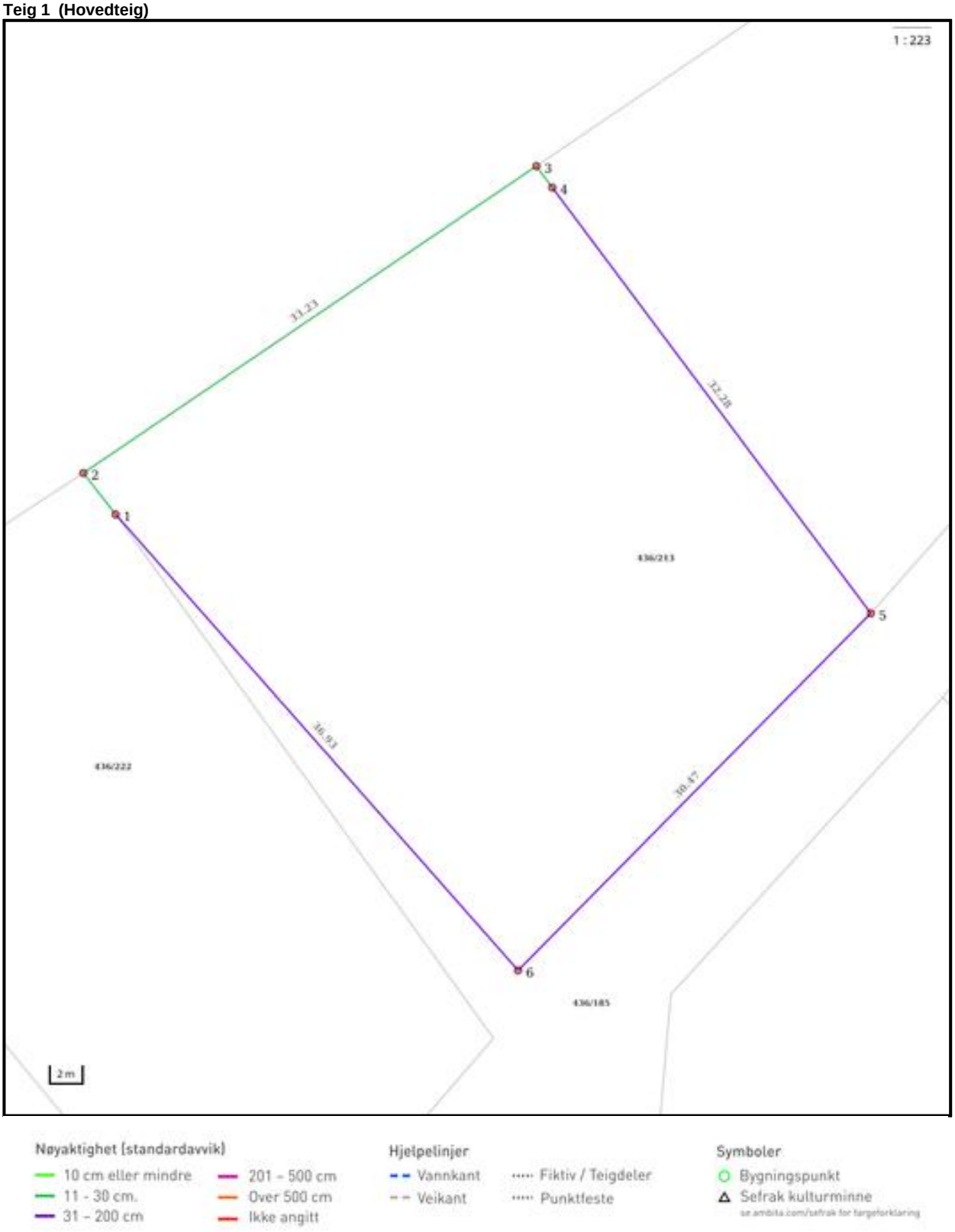
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 175,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 477 282,72	482 966,51	3,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 477 285,04	482 964,33	33,23m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
3	6 477 306,05	482 990,08	1,62m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 477 304,84	482 991,16	32,28m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
5	6 477 280,83	483 012,73	30,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 477 257,33	482 993,33	36,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

25/3-14 K.P
Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
996 357 856
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 244459 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale om rett til å sitte i uskifte

Avtale mellom særkullsbarna etter Inger Sofie Ødegård Larsen, født og Arne Winther Larsen, født

Vi gir herved Arne Winther Larsen rett til å sitte i uskifte på eiendommen Øvre Haugerød 9, 4824 Bjorbekk (gnr. 436, bnr. 213), slik vi samtykket til i testamentet datert 14.11.2007. Avtalen er betinget av at det blir utstedt uskiftemelding fra tingretten.

Vi og Arne er enige om at hans rett til å sitte i uskifte skal være på to vilkår. Vilkårene er:

1. Arne kan ikke selge boligen.
2. Arne kan ikke pantsette boligen.

Denne avtalen skal tinglyses, og det er særkullsbarna som skal bære omkostningene til dette.

Arendal 30/1-2014
Sted og dato

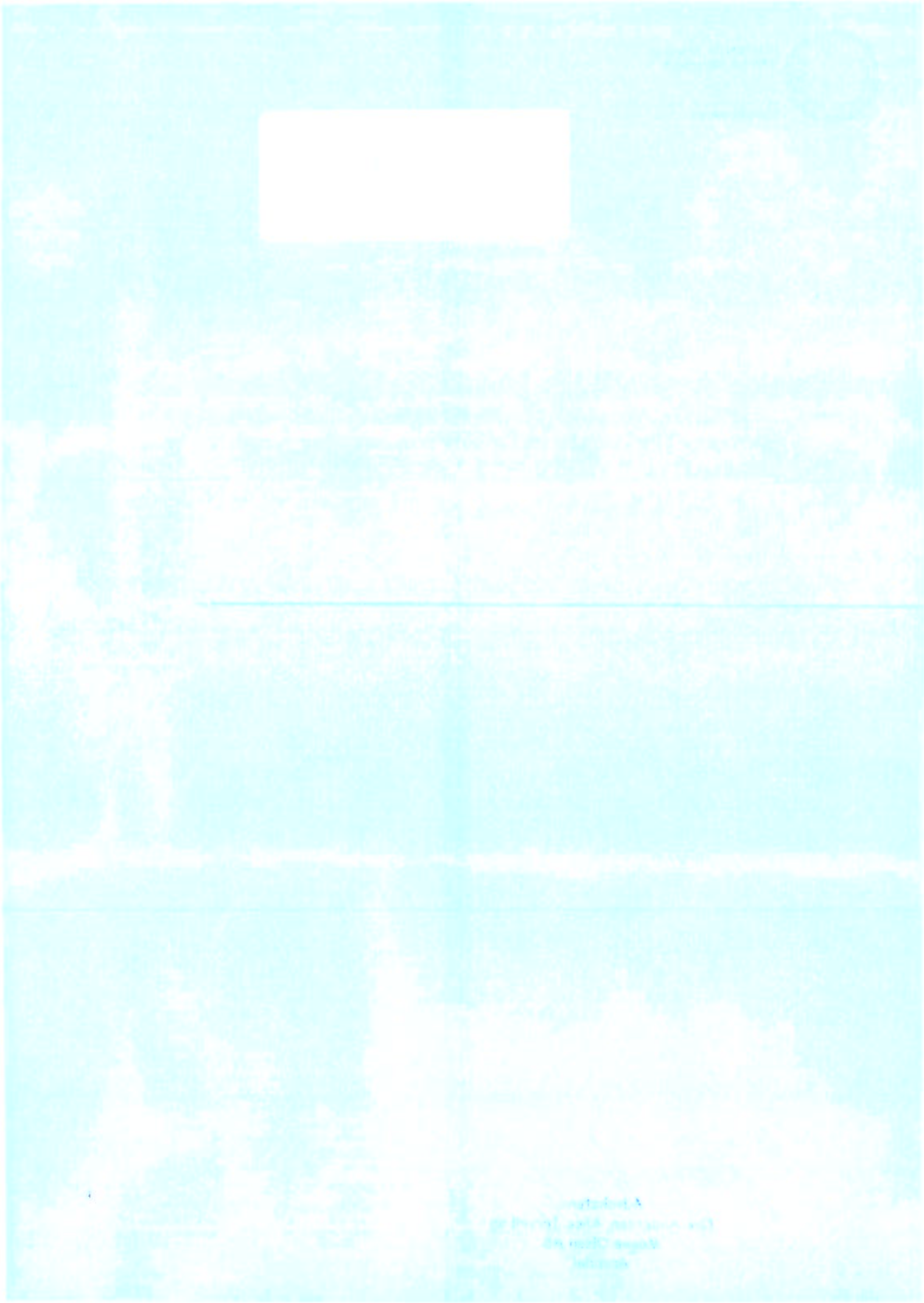
Arne Winter Larsen, personnr: [redacted]

Arendal 4/2-14 Anne Marie Ødegård Gunleifsen [redacted]
Sted/dato: Anne Marie Ødegård Gunleifsen, personnr:

Arendal 4/2-14 Marit Ødegård Olsen [redacted]
Sted/dato: Marit Ødegård Olsen, personnr:

Tranby 2/3-14 Grete Ødegård Nilsen [redacted]
Sted/dato: Grete Ødegård Nilsen, personnr:

Rett kopi bekreftes
Advokatene
Ove Andersen, Alice Jerdell og
Magne Olsen AS
Arendal



11. mai 1954.

Dagbok nr. 1122 1954
Nedenes Sorenskriverembede

St.pair nr. 5 5 kroner.
St.mrk.kr. 10,- kassert ved embetet idag.

G r u n n s e d d e l.

Underskrevne- Øyestad kommune v/ordfører Knut Josefsen, født , eier av eiendommen Skiberhei, gnr. 36, bnr. 185 i Øyestad, erkjenner herved og vitterliggjør at jeg av denne eiendom har bortfestet og overdradd en parsell til Johan Ødegaard Knutsen, født
Parsellen har ved kart- oppmaaling og skyldsettingsforretning, tgl. 9.2.54 faatt bnr. 213, bruksnavnet Havblikk og en skyld av mark 0,01.
Parsellen er festet for et tidsrum av 99- nitti ni aar og i aarlig avgift svares til Øyestad kommune eller senere eiere kr. 50,-,femti kroner. Leien betales ukrevet hver 7. desember, første gang 7. desember 1954. Videre svares i innfestningspenger for hver ny eier kr. 50,- der betales ved godkjenningen av innfestningen.
Som sikkerhet for betaling av leien hefter saavel tomten som de paa denne til enhver tid staaende bygninger, samt disses assuransesum.
Det bemerkes at grunneieren skal ha rett til uten erstatning aa anlegge vann og kloakkanlegg over parsellen.
Utstedt i 2 eksemplarer.

Aasheim, den 6. mai 1954.

Knut Josefsen

Vedtas: Johan Ødegård Knutsen.

At, Knut Josefsen og Johan Ødegaard Knutsen idag i mitt paasyn har underskrevet denne grunnseddel og at de begge er over 21 aar, attesteres.

D. U. S.

H. Hanssen.

---

st. Lensmannen i Øyestad.

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[x] med grensejustering

Kommune: Arendal

J.nr.: 198/93

Målebrev nr.: P 70/125

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over grensejustering mellom

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	436 436	25 og 380 samt mellom 185, 213 og 226	
	Bruksnavn/adresse		
Areal			

Dagbokstempel: TINGLYST 20 MARS 1998 NEDENES SORENSKRIVEREMBETE

Dagbok nr. 2073

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	29.11.1996
Rekvirent	Aust-Agder fylkeskommune, v/Fylkesbyggesjefen Birger Ariansen
Bestyrer	Nils J. Seldal
Forretning	Grensejustering mellom gnr. 436 bnr. 25 og 380 samt mellom gnr. 436 bnr. 185 og 213, 226. Aust-Agder fylkeskommune, v/Fylkesbyggesjef Birger Ariansen har godkjent at en parsell på 824,1 m^2 blir overført fra bnr. 25 til bnr. 380 som ensidig grensejustering og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 380. Arendal kommune, v/Eiendomssjef Paul Mauren har godkjent at en parsell på 79,7 m^2 av bnr. 185 blir overført til bnr. 213 og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 213. Videre har han godkjent at en parsell på 24,7 m^2 av bnr. 185 blir overført til bnr. 226 og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 226. Se forøvrig nærmere beskrivelse i inntatte avskrift av protokoll for kartforretning side 4.

Doknr: 2073 Tinglyst: 20.03.1998 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk	17.3.98	Thorstein Snøløs	Nils J. Seldal

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsavdelingen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Grensejustering mellom

Gnr	Bnr	Festenr
436	25, 213, 226, 380. 185.	

MÅLEBREVKART OVER

Representasjonspunkt: X 48513 Y 18889 Z

Kartblad: BQ011-1-64 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: M²

Jnr:

Målebrev nr:

N

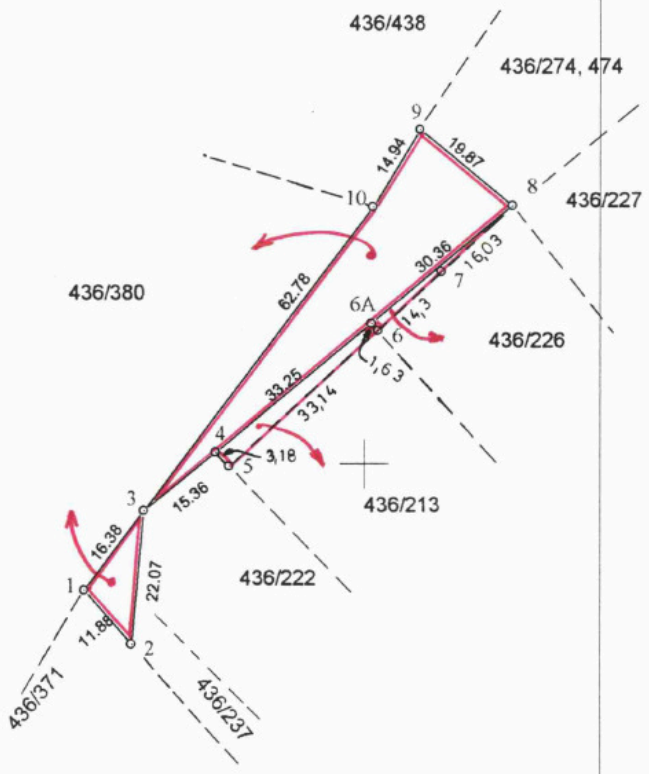
X=48600

Y=18900

JUSTERT AREAL TIL 436/380: 824.1m2

JUSTERT AREAL TIL 436/213: 79.7m2

JUSTERT AREAL TIL 436/226: 24.7m2



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
8	Bolt	48542.58	18924.47	30.36	
6A	Umerket	48523.16	18901.13	33.25	
4	Bolt i fjell	48501.90	18875.56	15.36	
3	Bolt	48492.25	18863.62	22.07	
2	Bolt	48470.28	18861.59	11.88	
1	Bolt	48479.18	18853.73	16.38	
3	Bolt	48492.25	18863.62	62.78	
10	Bolt i fjell	48542.39	18901.40	14.94	
9	Bolt i fjell	48555.18	18909.11	19.87	
5	Bolt	48499.60	18877.76		
6	Bolt i fjell	48521.96	18902.22		
7	Umerket	48531.68	18912.71		

Vesta/Geonor

PROTOKOLL FOR KARTFORRETNING

Det ble avholdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen i 1994. Målebrevet ble tinglyst 17.3.1995. Etter dette har vi tilfeldig oppdaget at det også lå noe av denne eiendommen igjen på et annet sted. Det som den gang ikke var blitt oppmålt er på alle kanter omgitt av andre eiendommer. Nasjonalforeningens Barnepsykiatriske behandlingshjem som også eies av Aust-Agder fylkeskommune støter til dette arealet på nordvestsiden. Eiendommen har betegnelsen gnr. 436 bnr. 380. Fylkeskommunen ønsket at det tidligere glemte oppmålte areal ble tillagt bnr. 380 som ensidig grensejustering. Arealet er på 824,1 m². På målebrevkartet over grensejusteringen er arealet merket 3-2-1-3 og 3-10-9-8-6A-4-3. Pkt. 6A er et umerket pkt. på rettlinja mellom bolten i pkt. 8 og 4.
Aust-Agder fylkeskommune er blitt forelagt målebrevkartet over grensejusteringen. Fylkeskommunen godkjenner herved at ovennevnte areal på 824,1 m² blir overført fra bnr. 25 til bnr. 380 som ensidig grensejustering og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 380.

Aust-Agder fylkeskommune, Fylkesbyggesjefen,
Birger Ariansen, (sign.)

Aust-Agder fylkeskommune (eier av gnr. 436 bnr. 25 og 380).

Vedr. Arendal kommunes eiendom gnr. 436 bnr. 185
Grenselinja fra bolten i pkt. 8 til bolten i pkt. 4 grenser til Arendal kommunes eiendom gnr. 436 bnr. 185. Det som ligger igjen av bnr. 185 her er en inneklemt trekant på 104,4 m². Det er nå bestemt at dette skal tillegges de to eiendommene som grenser til på sydvestsiden, dvs. bnr. 213 og bnr. 226. Arealet som skal tillegges bnr. 213 er på 79,7 m². Det er markert med punktene 4-6A-6-5-4. Arealet som skal tillegges bnr. 226 er på 24,7 m². Det er markert med punktene 6A-8-7-6-6A.
Arendal kommune er blitt forelagt målebrevkartet over grensejusteringen. Kommunen godkjenner herved at ovennevnte areal på 79,7 m² av bnr. 185 blir overført til bnr. 213 og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 213. Videre at arealet på 24,7 m² av bnr. 185 blir overført til bnr. 226 og at dette arealet for ettertiden skal tilhøre bnr. 226.

Arendal kommune, Teknisk etat, Paul Mauren, (sign.) 18.02.98

Arendal kommune (eier av gnr. 436 bnr. 185).

Som eiere til bnr. 213 og 226 er vi blitt orientert om saken. Vi har ikke noe å bemerke.

Øvre Haugerød, 13.3.98, Inger Sofie Ødegård Larsen (sign.) og Aasta Slettvold (sign.)

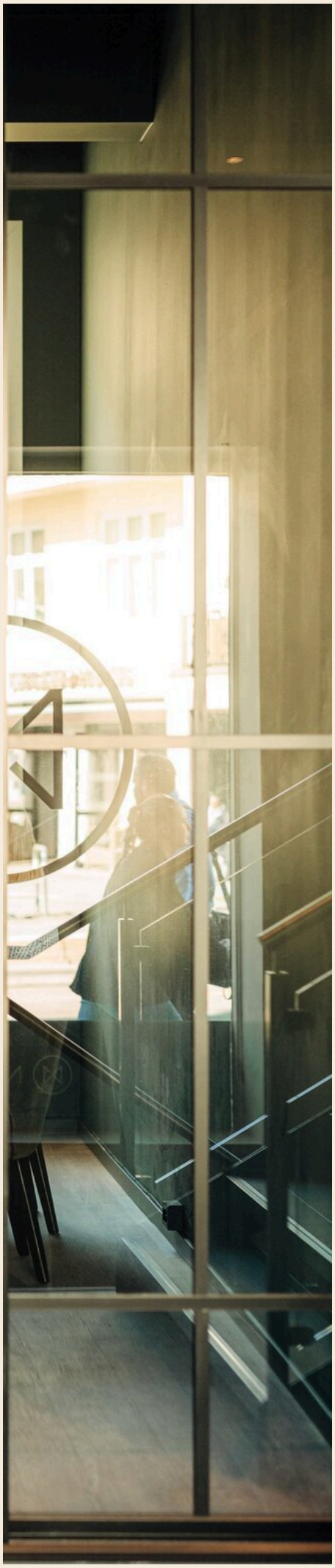
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

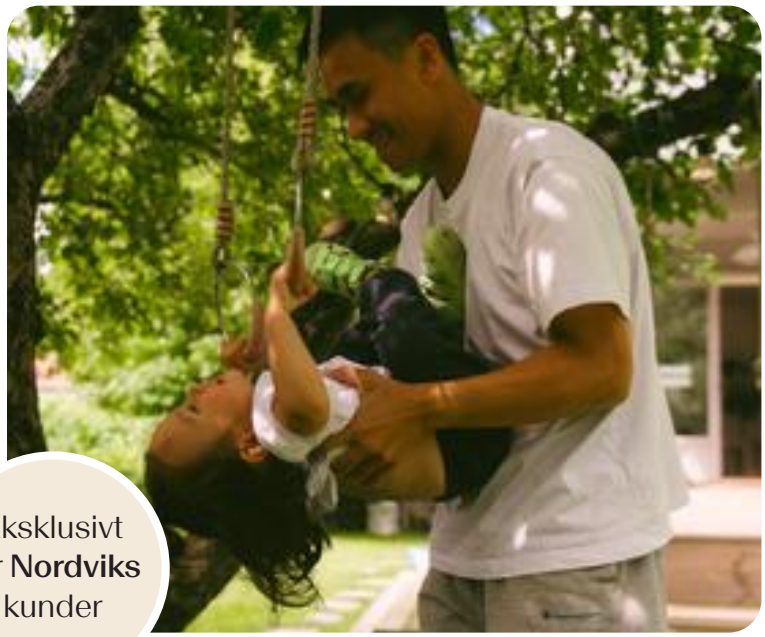
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0243/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Haugerød 9 4824 BJORBEKK
Matrikkel: Gnr 436, bnr 213 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050