

HISØY

KIRKEVEIEN 88, 4817 HIS

Sentral oppusset enebolig | Eiendom på 1,5 mål | Fint uteområde | 2 El-bil ladere



Prisantydning: 3 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til en betydelig oppgradert, flott enebolig hvor du kan skape ditt neste hjem!
Boligen har de siste årene blitt pusset betydelig opp, og har flere høydepunkter.

- Nytt rør-i rør utført av fagfolk
- Nytt elektrisk system utført av fagfolk
- Nytt kjøkken og bad i begge etasjer
- Ny kloakkledning

Det er opparbeidet fint uteområde hvor man kan nyte solen, og parkering på tomten med 2 el-bil ladere!
Selger har påkostet boligen med gode materialvalg, løsninger og løftet standarden på huset betydelig.

Boligen ligger i et veletablert boligområde, like ved boligen finner du bussholdeplassen.

Opprinnelige tegninger viser 3 godkjente soverom, noe som gir muligheten for flere soverom enn dagens løsning. Se tegninger vedlagt i salgsoppgaven.
Velkommen til visning!

Adresse	Kirkeveien 88
Prisantydning	3 390 000,- + omk.
Omkostning	100 540,-
Totalpris	3 490 540,-
BRA-i/BRA Total	137/139 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1960
Tomt	1551 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 977 62 688
Mail: os@exbo.no



INNHOOLD



Exbo avd. Arendal
Vesterveien 4
4836 ARENDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
33	Egenerklæring
38	Tilstandsrapport
77	Energiattest
82	Nabolagsprofil
87	Boligkjøperforsikring
90	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 137 kvm
 BRA - e: 2 kvm
 BRA totalt: 139 kvm
 TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
 BRA-i: 51 kvm. Innredet rom
 BRA-e: 2 kvm. Bod
 1. etasje
 BRA-i: 86 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, soverom,
 innredet rom, kott, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 34 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1551 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av 3 parseller som tilsammen utgjør 1 551 kvm eiet tomt. Tomten rundt huset er opparbeidet med bark, plenareal, terrasse, og skråning.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i veletablert nabolag på Hisøy. Her har man gangavstand til matbutikk, idrettshall, og skole. Bussforbindelse like ved eiendommen. Området er bebygd med eneboliger på romslige tomter og anses som et attraktivt bomiljø.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert

veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Daniel René Thommesen

Byggemåte

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1960. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen fra 2019 og fremover. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak og Sutaksplater som undertak. Betongtakstein fra ca. 1999 som takteking, ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med eldre liggende kledning. Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til 2025. Inngangsdør, balkongdører og boddør. Inngangsdør og balkongdører er skiftet ut. Balkongdører er fra 2013 og 2022. Veranda over carport og terrasse i treutførelse.

INNVENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat, gulvbord og teppe. Vegger med panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og inn bak murvegg i underetasjen. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1 etasje renoveret i 2019 har gulv med belegg. Baderomsplater på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjnise med skyvedør. Bad i underetasjen fra 2023-2024 har gulv med belegg. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjvegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut. Kjøkkeninnredning i underetasjen fra 2023-2024 med

slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av plast og plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer. 282 liters varmtvannstank fra 11-18. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt betong grunnmur.

Innhold

U.etasje: Innredet rom (ikke godkjent for varig opphold). En liten bod.

1. etasje: Bod, kott, 1 oppusset soverom, innredet rom (ikke godkjent for varig opphold), gang, stue, kjøkken og bad. Gode vindusflater og utgang til veranda.

Loft: Ikke innredet, lav takhøyde.

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger.

1.etasje: Soverom fjernet for å skape en større stue. Bad har blitt større ved å ta ned den ene veggen på kjøkken. To soverom er slått sammen til et stort. Bod er utvidet. Dør mellom gang og vindfang er revet ned.

U.etasje: Deler av krypkjeller (ikke utgravd) har blitt sprengt ut og deler har blitt gjort om til innredet rom og bad.. Døren til det rommet har blitt lukket og fått inn et vindu. Murveggen har blitt tatt ned sammen med peisen. Satt inn ny vedovn. Stue har fått inngangsdør. Bad er blitt revet ned, flyttet til bod + ikke utgravd og pusset opp. Entre og V.F har blitt til stue. Ikke utgravd har blitt til en bod. På bilder er det søkt om tilbygg i 1987, men dette har ikke blitt bygd.

Hele underetasjen er ikke godkjent for varig opphold. Underetasjen er ikke godkjent som boenhet og ikke godkjent for utleie.

Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøknning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøknning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for

bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven og les nøye igjennom hvert enkelt punkt.

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Noen av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik: Ved hulltaking og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble målt over 28 vekt% fukt/ fiber metning (helt vått). Det er satt opp en mur av Leca på innsiden av grunnmur bak påforede vegger. I mellomrom mellom grunnmur og mur av Leca er det kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak: Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukten kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklime og nedbrytning av materialer. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur. Grunnmur står på fjell, det er derfor nærmest umulig og drenere langs utvendig grunnmur uten å sprengte bort fjell på utsiden. Vurdering av avvik: Store deler av forventet brukstid på en eventuell drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur er oppbrukt. En eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt da det er fukt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak :Det må dreneres/utføres drenerende tiltak langs utvendig grunnmur hvis kjeller skal bli tørr. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kort oppsummering:

Tak og loft bør følges opp: Det er registrert tidligere fuktmerker og svertesopp på loftet. Ventilasjonen på loftet er mangelfull. Det anbefales bedre lufting og utskifting av ventilene

Badet i 1. etasje har noen svakheter: Fuktutslag ved en plateskjøt i dusjen. Gulvet har for lite fall flere steder. Det mangler oppkant ved dørterskelen. Baderomsinnredningen har mindre kosmetiske skader

Positive forhold: Omfattende oppgraderinger etter 2019. To relativt nye bad (2019 og 2023/2024). To nyere kjøkken (2019 og 2023/2024). Nye vinduer og dører i flere omganger.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkering på egen tomt, hvor det også er lagt opp to el-bil ladere.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av takstingeniør Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegnningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegnninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Peis og elektrisk.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

E

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 213

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 15 213,- pr. 2026.

Renovasjon utgjør kr. 4 818,- per 2025. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 365 per 2026.

Eiendomsskatt

Kr 4 365

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 865 994

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 463 977

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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 salgsopgaven. 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du

som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 371 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer 412 i Arendal kommune. Gårdsnummer 305, bruksnummer

545 i Arendal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Pålegg fra kommunen om å installere vannmåler. Kjøper må regne med å påkoste dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/371:

11.12.1958 - Dokumentnr: 3041 - Bestemmelse om gjerde

05.11.1955 - Dokumentnr: 2906 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1052450 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:371

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Bakken opp til boligen er privat.

Regulerings og arealplaner

Grensene er mindre nøyaktige, se vedlagt i salgsopgaven ved reguleringsplan, arealplan og kommuneplan.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på

eiendommen eller i nærheten av eiendommen per dato 09.07.2026.

Eiendommen har i henhold til kommuneplanen Boligområde som formål Ikrafttredelsesdato 27.4.2023. I henhold til reguleringsplan er formål Friområder med ikrafttredelsesdato 14.2.1968. Dette gjelder en liten del av tomtene.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på

forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

84 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

100 540,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 475 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 490 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglere vederlag

Iht. Eiendomsmeglerloven § 6-7 andre ledd er det avtalt følgende vederlag og utlegg for dette aktuelle oppdraget (satser og beløp er inkludert mva):

Avtalt type vederlag

Oppdragsgiver har valgt type provisjon som for dette oppdraget er kr. 48 860,00

med 1,40 % i provisjonsats

salg til prisantydningen kr. 3 490 000,00

vil provisjonen beløpet seg til kr.48 860,00

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00

Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00

Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00

Registersøk, elektronisk signering og restanse
avklaringer

kr. 2 500,00

Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,
Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr
Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte
gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil
det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.
Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 116 976,00

Oppdragsansvarlig

Ove Alexander Støylen
Eiendomsmeglerfullmektig
os@exbo.no
Tlf: 977 62 688

Ansvarlig megler

Lillie Dalane
Eiendomsmegler
ld@exbo.no
Tlf: 908 47 890

Exbo avd. Arendal, Vesterveien 4

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

24.08.2026







































exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1004260020

Meglerfirma

EXBO Arendal

Oppdragsnr.

1004260020

Selger 1 navn

Daniel René Thommesen

Gateadresse

Kirkeveien 88

Poststed

HIS

Postnr

4817

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

trygg forsikring

Polise/avtalenr.

8949398

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full renovering av bad
Arbeid utført av	Egeland rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt av røropplegg samt kloakken byttet
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kloakken gikk tett 2023 All kloakk ble da byttet i den forbindelse
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt er byttet i hele huset utenom vanntilførselen. Der er det blitt lagt opp til nytt men ikke koblet til
Arbeid utført av	Egeland rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Var en vannlekkasje på soverom i underetasje i 2023 det ble da byttet vegger og gulv. Satt lagt belegg under gulvet og drenert under gulvet
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Var råttende bord på kledning. alle vi fant ble byttet i 2025
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	All trøm i huset er byttet helt ut til stolpen
Arbeid utført av	Hisøy elektro, nedig elektro, bravida elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bravida tok kontroll rett før salg
-------------	------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har 2 ladere instalert av bravida

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har bygget 2 terrasser og høytrykkspylt taket og byttet knekte taksten

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Underetasjen er delt opp som selvstendig boenhet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Underetasjen er renovert til egen boenhet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann grunnet salg og elkontroll

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel René Thommesen	116b831046662c2555ed5 e4297386c779d4d053d	17.08.2026 20:02:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004260020

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkeveien 88, 4817 HIS



ARENDAL kommune



gnr. 305, bnr. 371

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6210

Eiendomsverdi ref nr: PR1574

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1 etasje og underetasje oppført i 1960. Det er utført oppussing og oppgraderinger av boligen fra 2019 og fremover. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak og Sutaksplater som undertak. Betongtakstein fra ca. 1999 som takteking, ståltakrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med eldre liggende kledning. Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til 2025. Inngangsdør, balkongdører og boddør. Inngangsdør og balkongdører er skiftet ut. Balkongdører er fra 2013 og 2022. Veranda over carport og terrasse i treutførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat, gulvbord og teppe. Vegger med panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og inn bak murvegg i underetasjen. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje renoveret i 2019 har gulv med beleg. Baderomsplater på vegger og panel i himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med skyvedør. Bad i underetasjen fra 2023-2024 har gulv med beleg. Baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjvegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1 etasje fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut. Kjøkkeninnredning i underetasjen fra 2023-2024 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer. 282 liters varmtvannstank fra 11-18. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på plass støpt betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

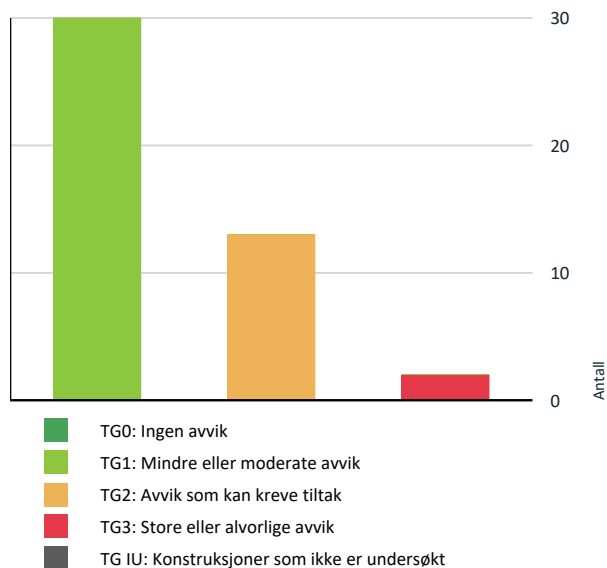
Enebolig

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

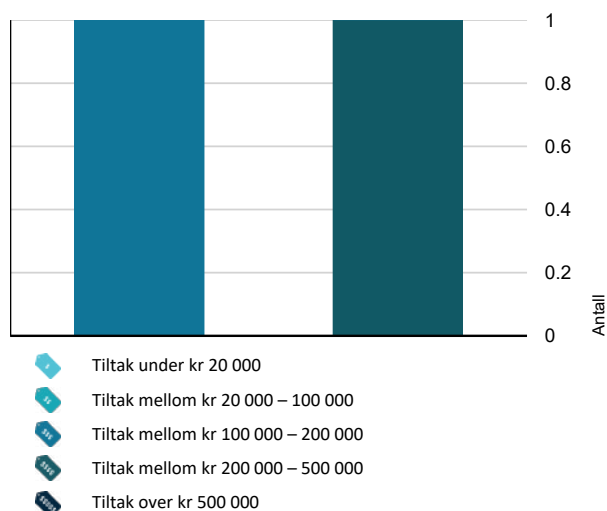
Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

[Gå til side](#)



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



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur langs oppkjørsel/tomten ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen med ok standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein fra ca. 1999 som taktekking besiktiget fra taket.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

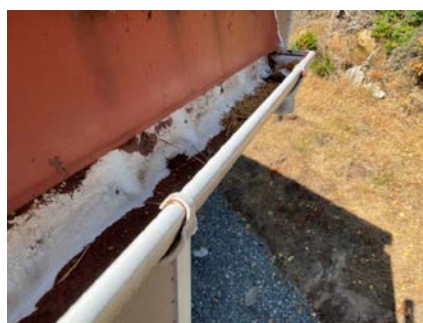
Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fall forhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler deler av/noen takrenne nedløp og er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenne nedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Manglede deler av/noen takrenne nedløp bør monteres og det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra takrenne nedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak og Sutaksplater som undertak. En del av boligen har igjen kledd skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjon har noe avvik/sig. Takkonstruksjon/loft har lufter ventiler i gavler men lite utlufting ved gesims. På undertak/takkonstruksjon er det opptørkede fukt merker og svertesopp etter tidligere lekkasjer/kondens. Flue netting i lufter ventiler i gavler er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre utlufting bør etableres og lufter ventiler i gavler bør skiftes ut. Ellers bør loft holdes et øye med.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med eldre liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med nyere liggende kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2004 til 2025.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør, balkongdører og boddør. Inngangsdør og balkongdører er skiftet ut. Balkongdører er fra 2013 og 2022.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda over carport og terrasse i treutførelse. Veranda over carport danner tak for underliggende rom. Tekking eller tetthet under terrassebord er ikke synlig/ikke kontrollert. Generelt er veranda dekker som danner tak for underliggende rom en konstruksjon som kan vær utsatt for lekkasje.



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, gulvbord og teppe.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med panel og panelplater. Himlinger med takplater og panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i 1 kjeller. Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 22mm gjennom hele rom i begge etasjer. Det er også skjevheter i himling i stue i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

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



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår. Pipe har feierluke på loft og inn bak murvegg i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på pipe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Noen av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng.

Vurdering av avvik:

- Ved hulltaking og ved fuktmåling med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng ble målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått). Det er satt opp en mur av Leca på innsiden av grunnmur bak påforede vegger. I mellomrom mellom grunnmur og mur av Leca er det kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak

- Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Fukten kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av materialer. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt og kondens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under en del av utbygg ved inngang er det en krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- I krypkjeller er det kjeller lukt og krypkjeller har lite lufting. I treverk i himling ble det målt opptil 18,5 vekt% fukt og i treverk ned mot grunnmur målt 20 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre lufting bør etableres, krypkjeller bør holdes et øye med og kan være fuktigere på andre tider av året. Dette punktet har sammenheng med punktet "Drenering". Generelt kan grunnen grunnen i krypkjellere dekkes med plast folie, slik at fukt avsondringen reduseres. Generelt er krypkjellere en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renovert i 2019.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig og delvis dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Baderomsplate i dusj er est litt ut i skjøt og det er utslag på fuktindikatoren.

Konsekvens/tiltak

- Bør holdes et øye med/undersøkes nærmere, eventuelt fuge noe i plateskjøt.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulv har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk ved vaskemaskin, opptil 15 fall til sluk i dusj men også deler av gulv i dusj uten fall til sluk. Ikke oppkant med belegg ved dør, kun fuget langs dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Fare for vannansamling i enkelte områder på gulvet. Oppkant med belegg ved dørterskel bør etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i slukene.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnise med skyvedør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

- Baderomsinnredning er est litt ut på fronter, benkeplate har litt skade og et svimerke.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023-2024.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med synlig og delvis dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og takplater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med beleg. Det er 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 52mm oppkant med beleg ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemmt under klemring i sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjvegg. Toalett og dusjvegg er eldre.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2023-2024 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

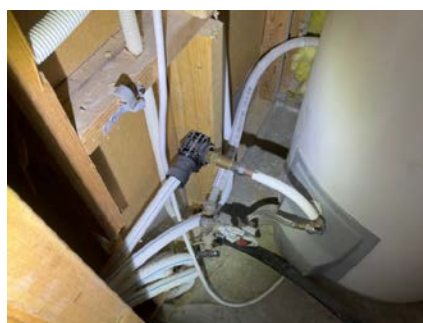
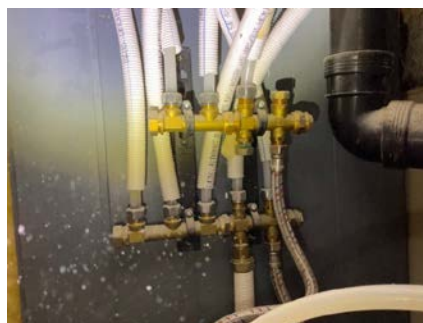
Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast og plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/vinduer.

Vurdering av avvik:

- I noen rom er vinduer og rom uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Lufteventil i vegg i enkelte rom bør monteres.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

282 liters varmtvannstank fra 11-18.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring (kontroll av sikringsskap) datert 18.08.2026.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet noen form for drenering langs utvendig grunnmur. Grunnmur står på fjell, det er derfor nærmest umulig og drenere langs utvendig grunnmur uten å sprengte bort fjell på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Store deler av forventet brukstid på en eventuell drenering/fuktsikring langs utvendig grunnmur er oppbrukt. En eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt da det er fukt i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må dreneres/utføres drenerende tiltak langs utvendig grunnmur hvis kjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på plass støpt betong grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av stablet stein.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

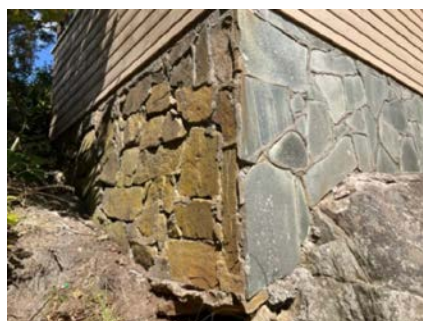
Eldre forstøtningsmur av naturstein og støpt forstøtningsmur langs oppkjørsel/tomten.

Vurdering av avvik:

- Eldre natursteinsmur med noe slitasje.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur langs oppkjørsel/tomten ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terreng/fjell på baksiden skrår ned mot bolig og videre inn under grunnmur. Terreng langs grunnmur på baksiden er flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig. Det er lagt nytt avløp fra bolig og ned til et lite stykke før kommunal tilkobling/kum i fortau. Det er også lagt ned ny vannledning på samme strekk, men denne er ikke tilkoblet.



Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig. Det er lagt nytt avløp fra bolig og ned til et lite stykke før kommunal tilkobling/kum i fortau. Det er også lagt ned ny vannledning på samme strekk, men denne er ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Eldre vannledning fra bolig til kommunalt nett.

Konsekvens/tiltak

- Vannledning fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskifting nærmer seg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur langs oppkjørsel/tomten ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

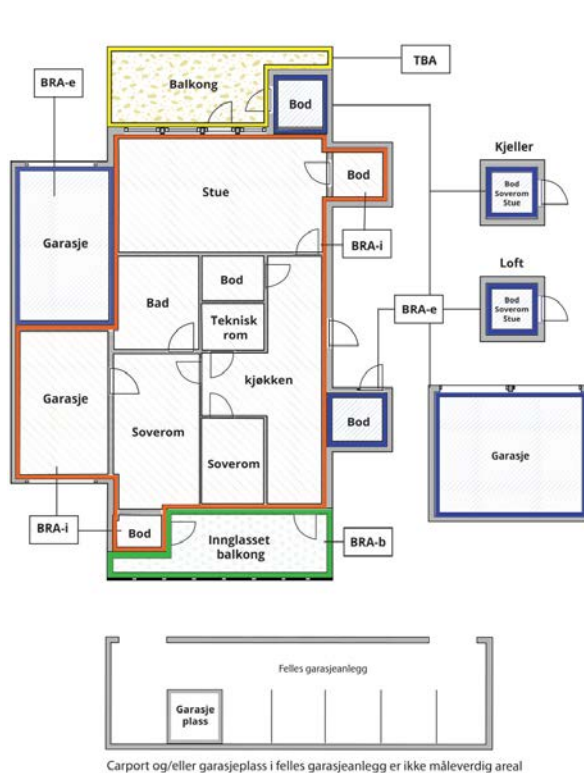
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	86			86	34
Underetasje	51	2		53	
SUM	137	2			34
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom, innredet rom, kott, bod		
Underetasje	Stue, kjøkken, bad, innredet rom	Bod	

Kommentar

Kjeller har takhøyde fra rundt 2,07m til rundt 2,10m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken av noen rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Daniel René Thommesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	371		0	909.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 88

Hjemmelshaver

Thommesen Daniel René

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.06.1960		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Reguleringsplan

Adresse: Kirkeveien 88, 4817 HIS

Gnr/Bnr: 305/371/0/0

Planident: 1910r7

Ikrafttredelsesdato: 14.2.1968

Plannavn: Hisøy Hageby - Vestre del

Formål: FRIMRÅDER



ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

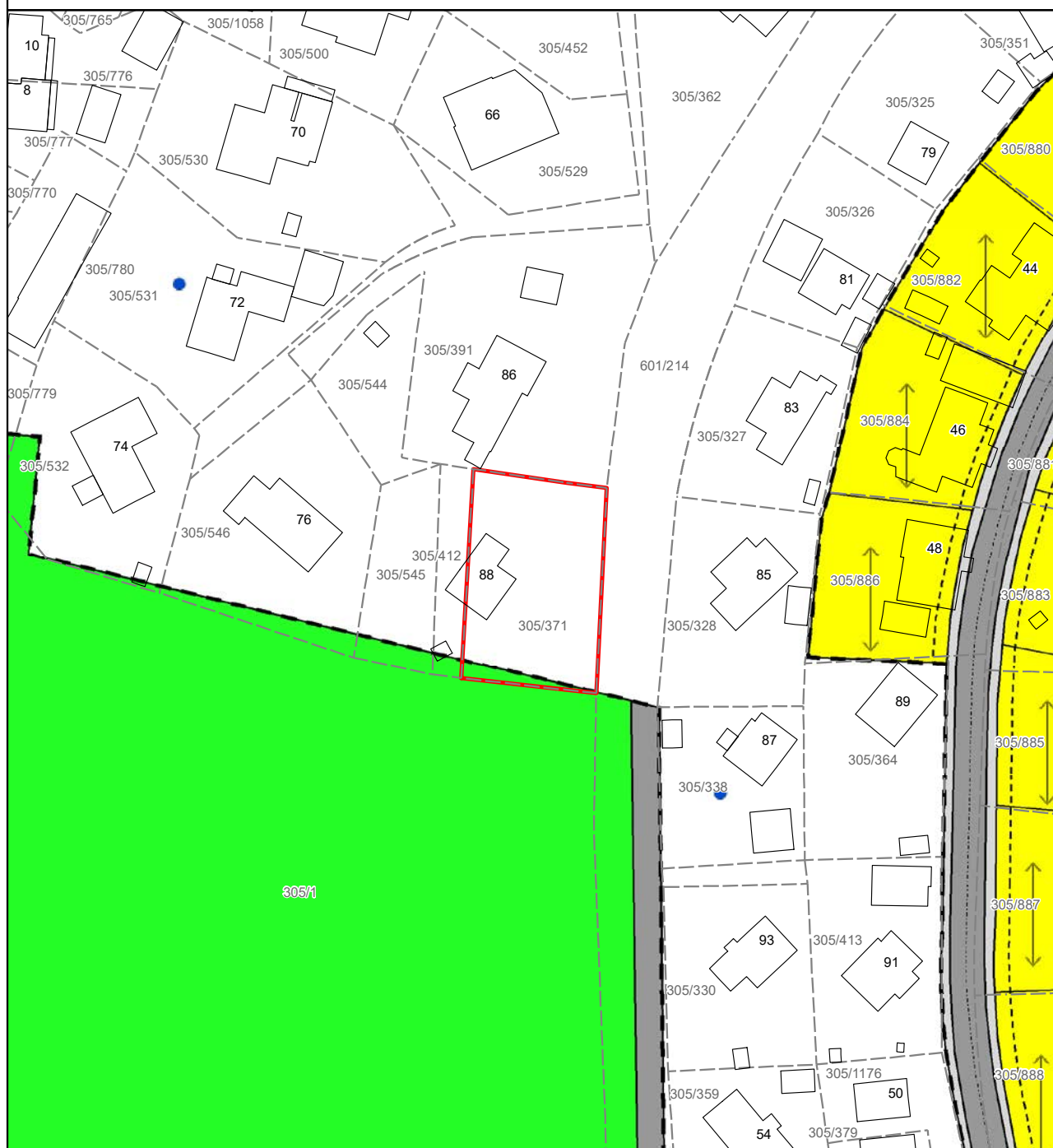
1:1,000

Dato:

2026-07-09



Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

— Eiendomsgrense

- - - Usikker eiendomsgrense



1273 - Regulert møneretning

— 1203 - Regulert tomtegrense

----- 1211 - Byggegrense

..... 1221 - Regulert senterlinje

— Reguleringsplan formålsgrense

- - - Reguleringsplanomriss

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 FRIOMRÅDER

Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- - - Usikker eiendomsgrense

 E18 - Båndleggingszone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

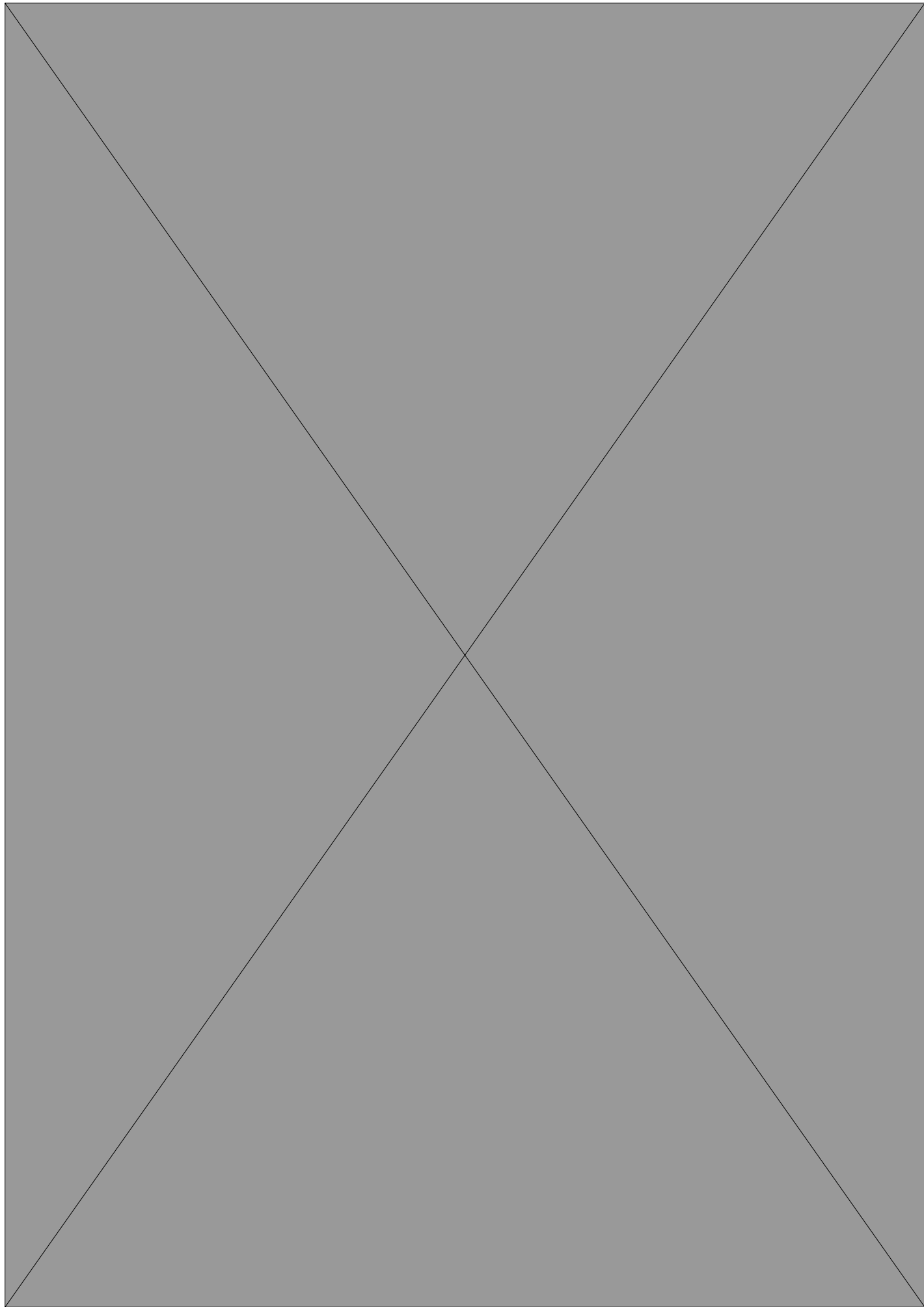
KpHensynssoneOmrade

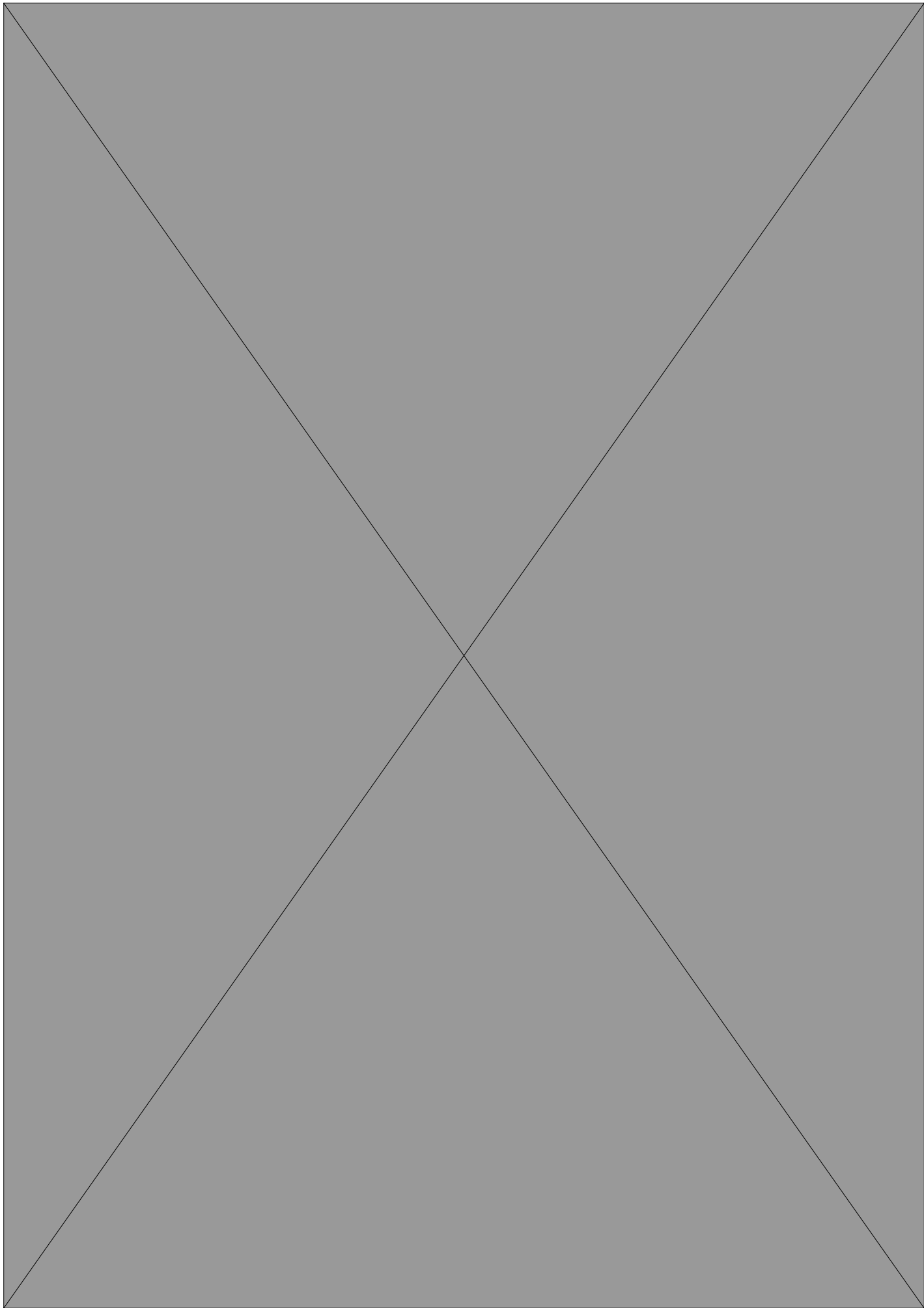
OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

KpOmrade





Kommunedelplan

Adresse: Kirkeveien 88, 4817 HIS

Gnr/Bnr: 305/371/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Formål:

Hensynssone:



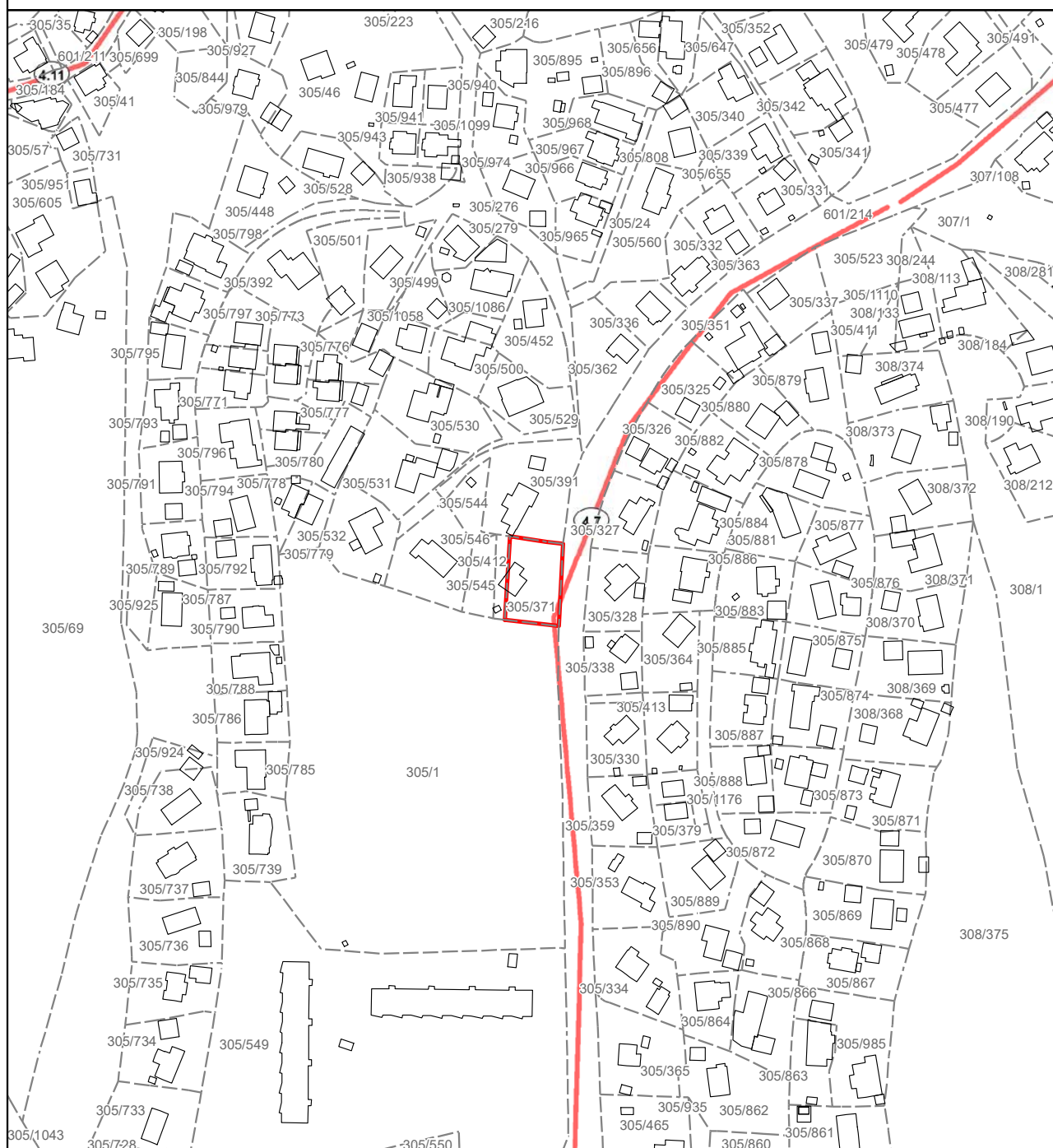
ARENDALE KOMMUNE

Målestokk:

1:2,500

Dato:

2026-07-09



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N

Vegkryss N

Vegkryss (bru) N

Vegkryss (tunnel) F

Vegkryss F

Vegkryss (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (tunnel) N

Kollektiv/knutepunkt N

Kollektiv/knutepunkt (bru) N

Kollektiv/knutepunkt (tunnel) F

Kollektiv/knutepunkt F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Kollektiv/knutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Ekstist

Framtidig

Hovedruter

Status

Ekstist

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

Santleveg (tunnel) N

Santleveg N

Santleveg (bru) N

Santleveg (tunnel) F

Santleveg F

Santleveg (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

Turvegrase (tunnel) N

Turvegrase N

Turvegrase (bru) N

Turvegrase (tunnel) F

Turvegrase F

Turvegrase (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

Skipslad N

Skipslad F

Småbåttel N

Småbåttel F

Motorferdsel i utmark N

Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringsone

Kp Faresone

Kp Stasjonsone

Kp Infrastruktursone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndeggingssone

Kp Gjennomføringsone

Kp Detaljeringsone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner

Krav om regulerings- og 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 eller annet lovverk

Nedslagsfelt drikkevann

Område for grunnvann

Flystasjonsone

Annens 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

Annens retningslinje

Bygge/anleggstilstand kan ikke tillates

Bygge/anleggstilstand kan tillates

LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser

Saksbehandlingsretningslinje

Markaområde - saksbehandlingsretningslinje

Kjølpecenteretablering - saksbehandlingsretningslinje

Andre saksbehandlingsretningslinjer

RPR for Oslofjorden

Byggeområde - Oslofjorden

Åpne områder - Oslofjorden

Strandsone - Oslofjorden

Sjøområde - Oslofjorden

RPR for venede vassdrag

Vassdragsbelte RPR

Vassdragsbelte kl. 1 RPR

Vassdragsbelte kl. 2 RPR

Vassdragsbelte kl. 3 RPR

Vassdragsbelte kl. 4 RPR

Nedersfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Erværv (N)

Industri (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennnyttig (N)

Kommunale teknisk anlegg (N)

Friluftområde (N)

Friluftområde (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, náv.

Tjonebygning, náv.

Næringsvirksomhet, náv.

Næringsvirksomhet, framt.

Grav- og urnelund, náv.

Komb. beb. og anl. form., náv.

Samf.anl., tekn. infrastr. areal, náv.

Veg, náv.

Veg, framt.

Bane, náv.

Friluftområde, náv.

LNRf, tiltak for stedsb. næring, náv.

Bruk og vern. sjø, vassdr., strands., náv.

Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.

Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.

KpOmråde

Retningslinjegrænse gammel lov

Hensynssonegrense

Bestemmelsesgrense

Restriksjonsgrense gammel lov

Arealformålsgrense

Kommunedelplangrense

Arealplaner under arbeid

Adresse: Kirkeveien 88, 4817 HIS

Gnr/Bnr: 305/371/0/0

Planident:

Plannavn:

Målestokk: 1:5,000

Dato: 2026-07-09

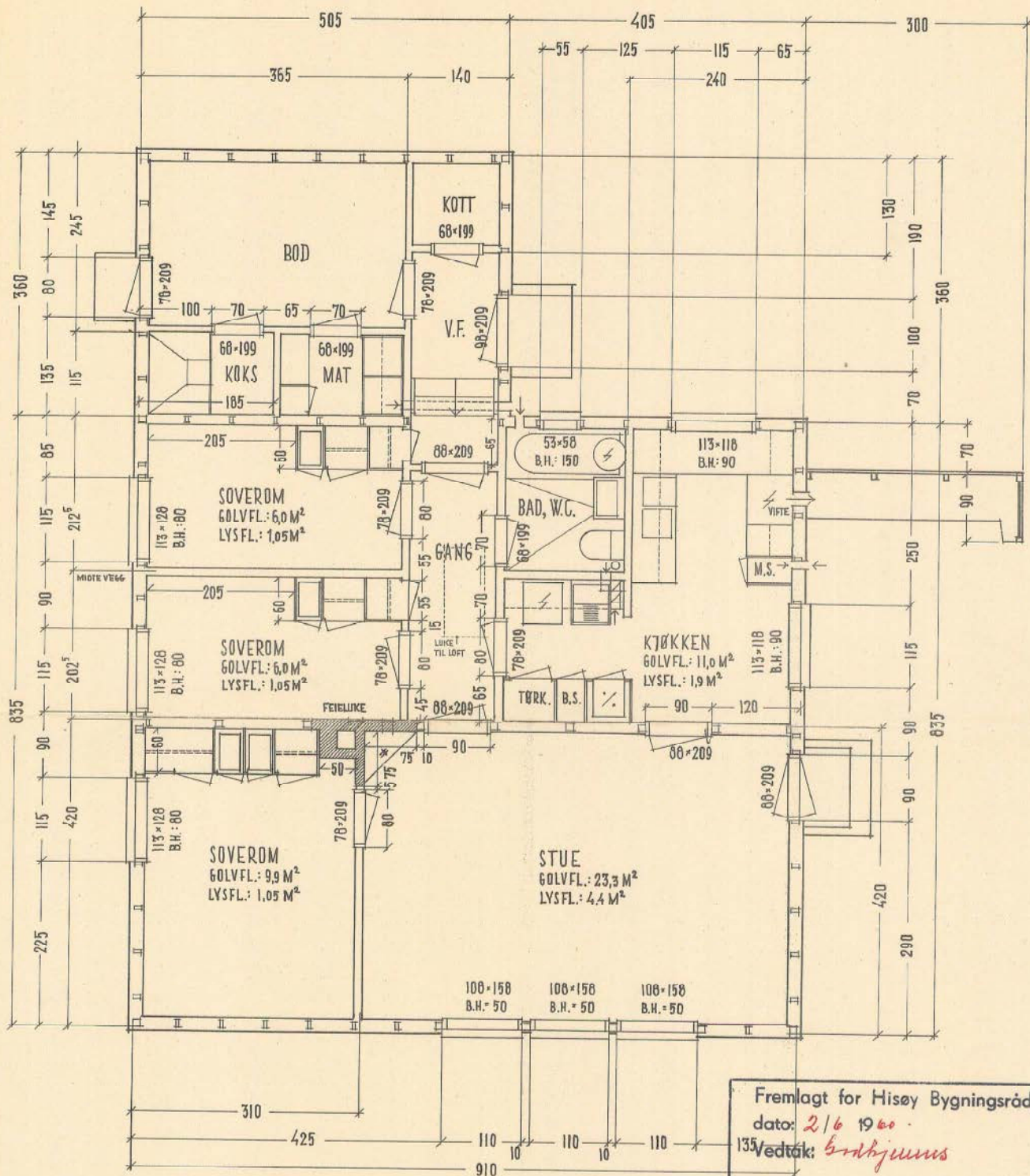


ARENDALE KOMMUNE



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen





PLAN AV 1. ETASJE

MÅSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BYGNINGSVERK, OG MUR UTEN TUGS
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG HÅRM
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLF
BRØTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLF TIL UNDERHÅNT HÅRM
Byggherren må melde fra
til bygningsrådet når
grunnarbeidet skal påbegynnes
og likeså når bygget
skal påbegynnes.

BYGGERE *Rolf Gundersen*
STED *Hisey* TOMT *Gnr. 5 bnr. 371*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPLE *STATENS DISTRIKTSARKITEK*

UNDERTEGNEDE TAKSTERNER BEVITTE AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN
DATO NAVN

Fremlagt for Hisey Bygningsråd

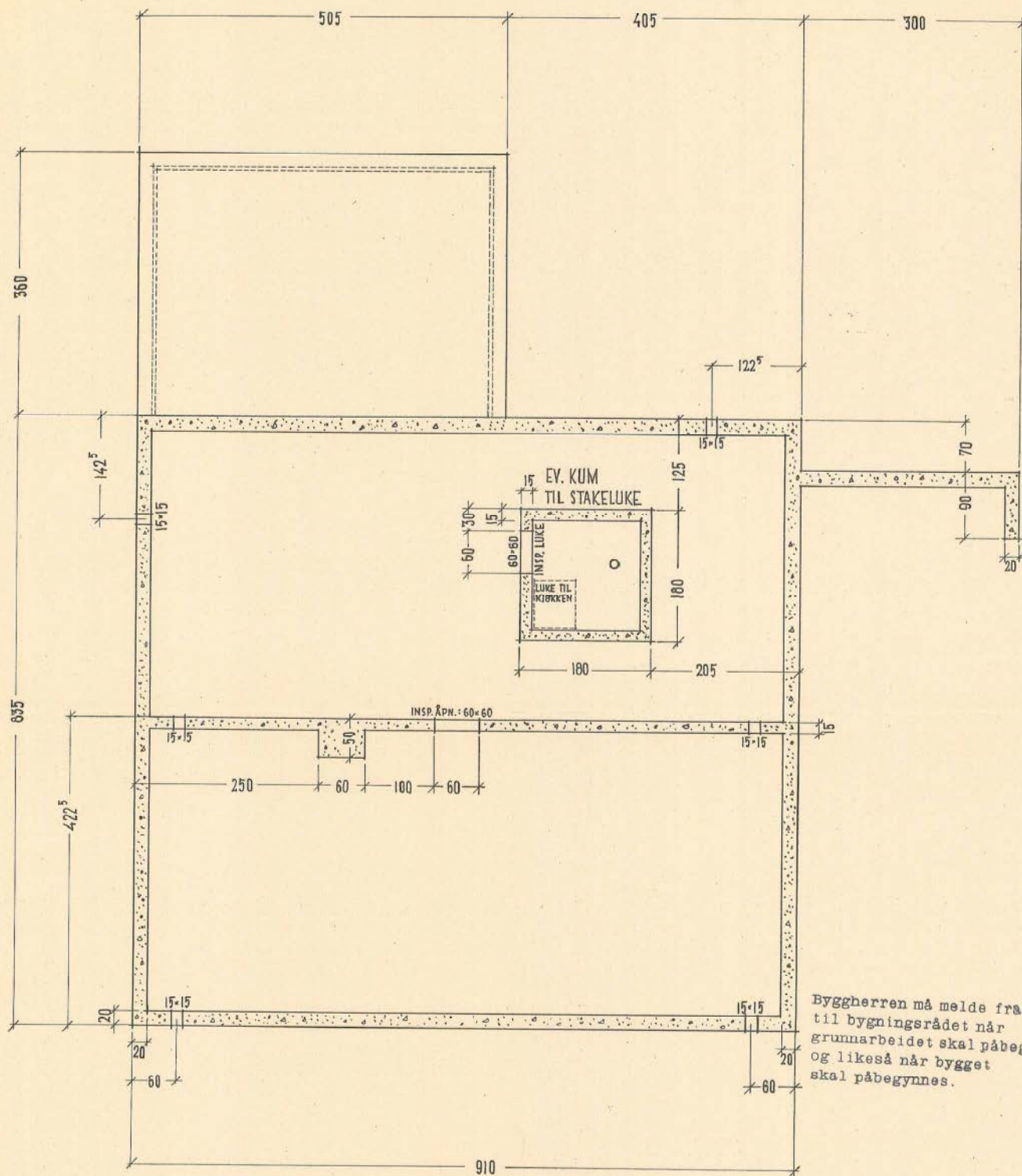
dato: *2/6 1960*

Vedtatt: *Endbjørnsen*

Se følgeskriv av *1/6 1960*

108 ÷ TEGNING NR. I
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIKONTORET
OSLO 1-8-1956. *W. M.*





FUNDAMENTPLAN

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

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 2/6 1960

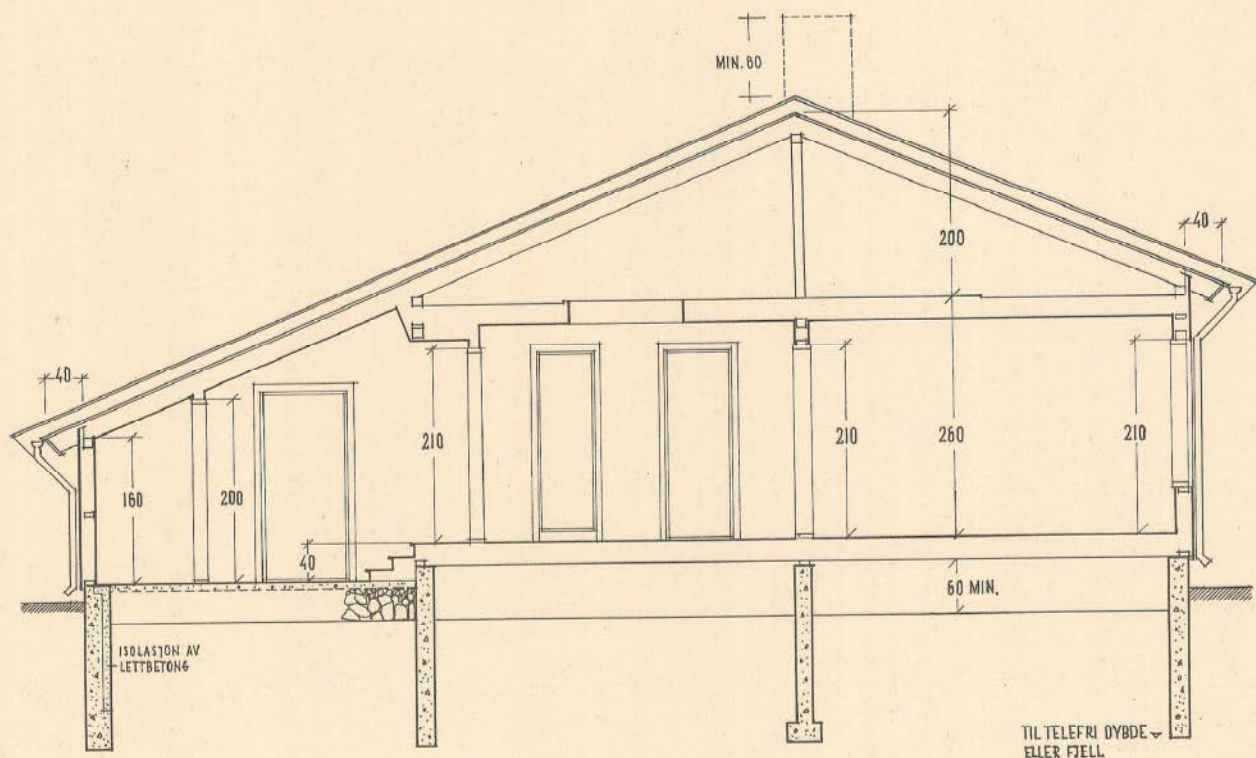
Vedtak: Erdhjernes

Se følgeskriv av 17/6 1960.

Rolf Gundersen
Gnr. 5, bnr. 371 Hisøy

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER H.N.

108 ÷ TEGNING NR. 2
FUNDAMENTPLAN
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1. 8. 1956. R. G.



SNITT

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

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd

dato: 2/6 1960

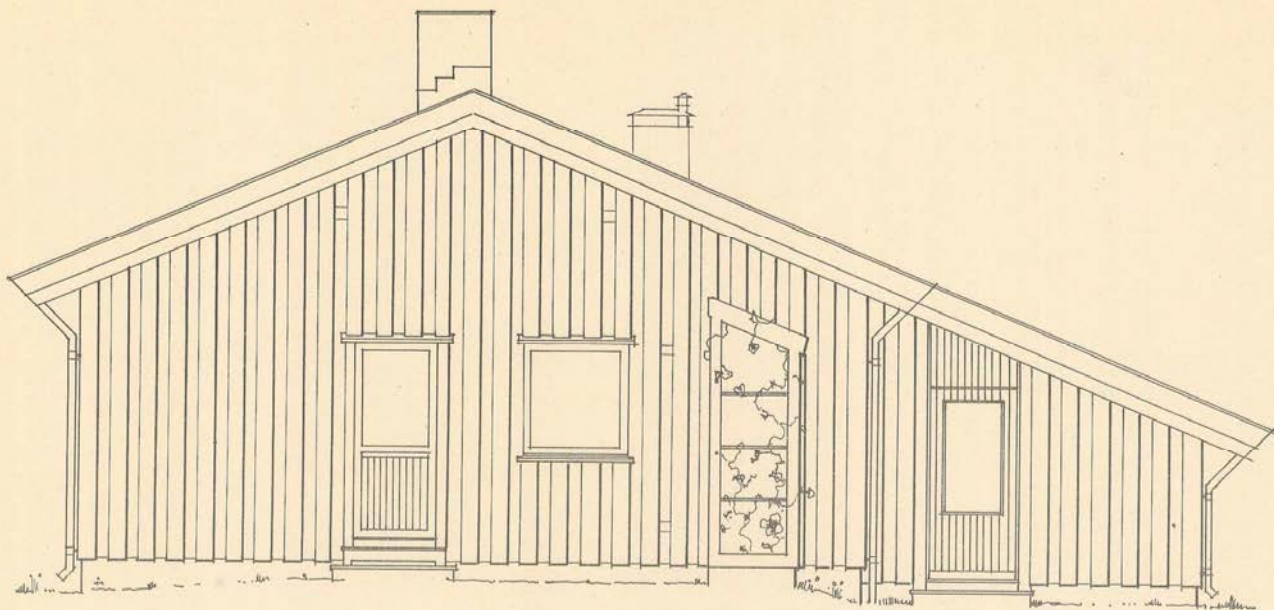
Vedtak: *Enkeltmøte*

Se følgeskriv av 17/6 1960

Rolf Gundersen
Gnr. 5, bnr. 371 Hisøy

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER
Hj.N.

108 ÷ TEGNING NR. 3
SNITT
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1956. *V. H. H.*



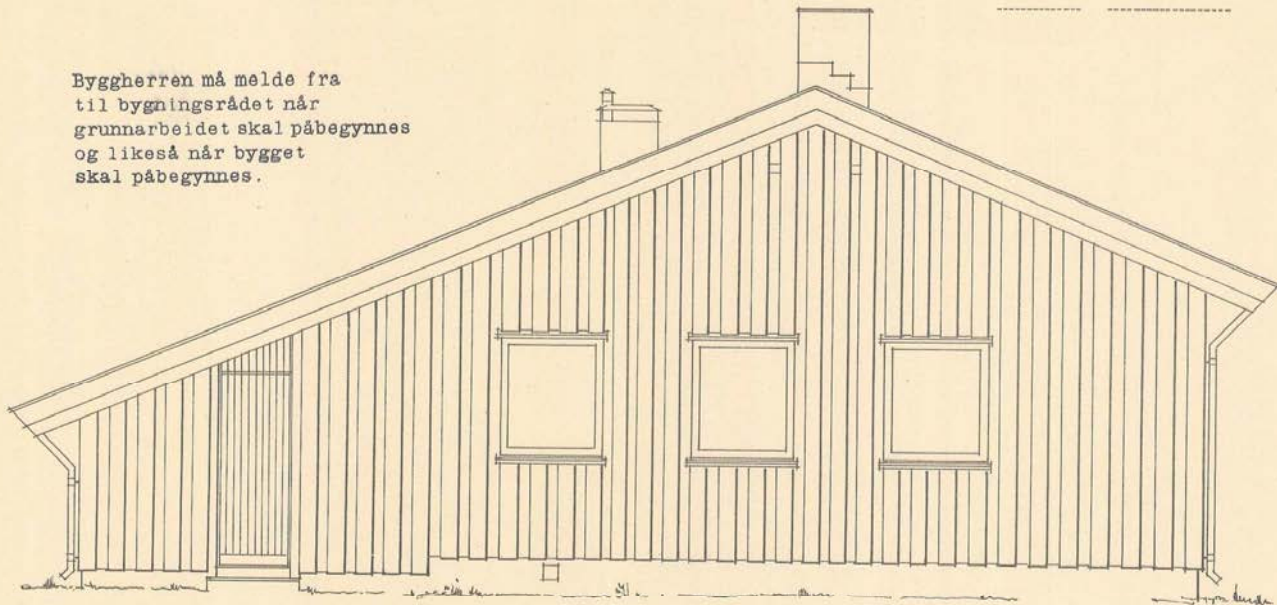
MOT SYDVEST

BYGGHERRE *Rolf Gundersen*
 STED: *Hvisø* TOMT *Gnr. 5, bnr. 371*
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
 STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR AUST-AGDER *H. N.*

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITTE AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN
 DATO NAVN

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



MOT NORDØST

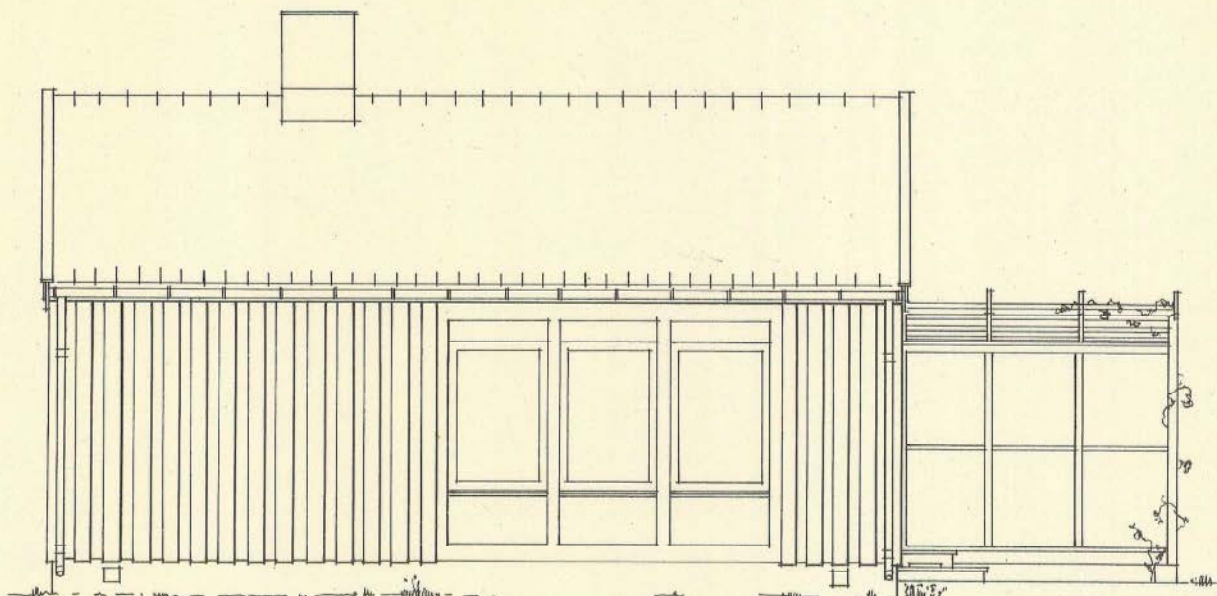
Fremlagt for Hvisø Bygningsråd

dato: *2/6 1960*

Vedtak: *Enkeltmennes*

Se følgeskriv av *17/6 1960*

108 ÷ TEGNING NR. 4
 FASADER
 MÅL 1:50
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
 BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
 OSLO 1-8-1956. *Rolf H. H.*



MOT NORDVEST

BYGGHERRE *Rolf Gundersen*

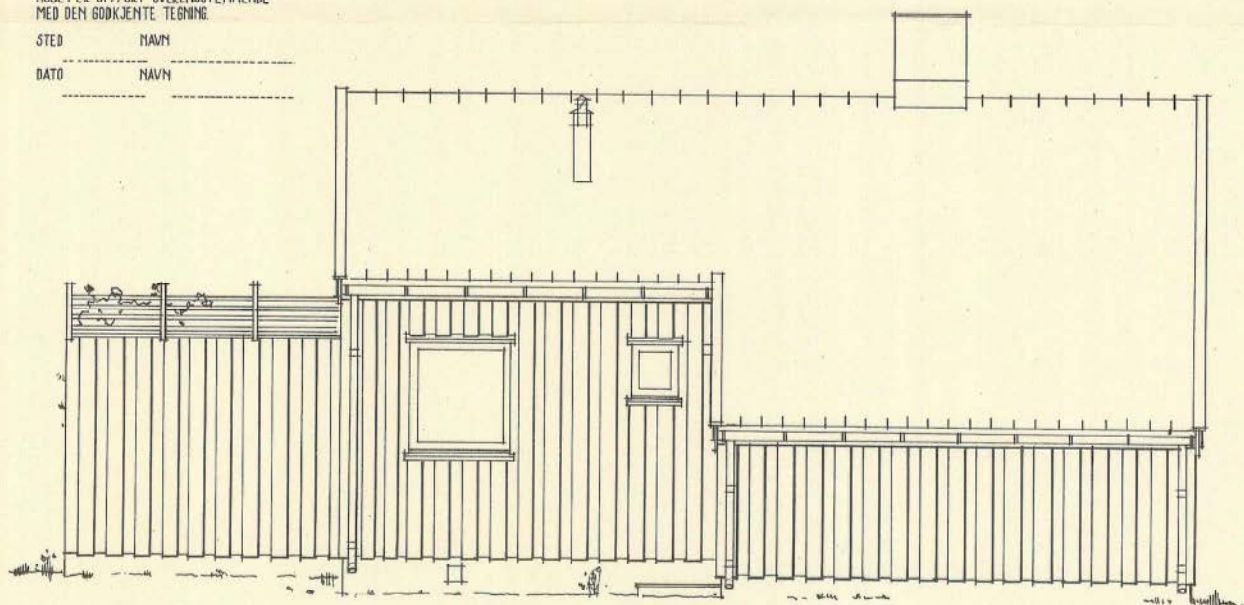
STED: *Misøy* TOMT *Gnr. 5 Bnr. 371*

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL: STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER *Nj.N.*

UNDERTEGNEDE TAKSMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN



MOT SYDØST

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

Fremlagt for Misøy Bygningsråd

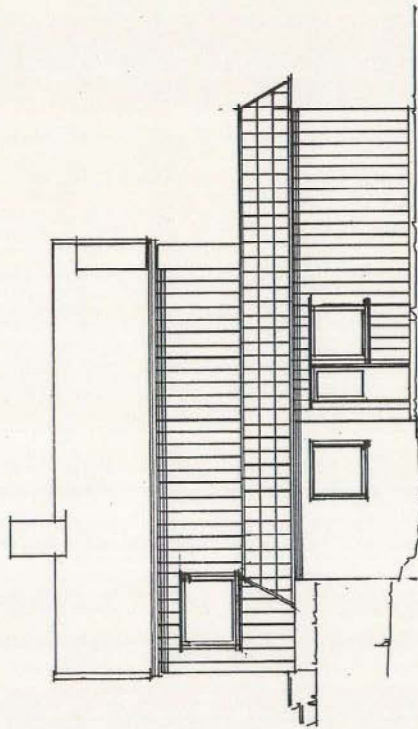
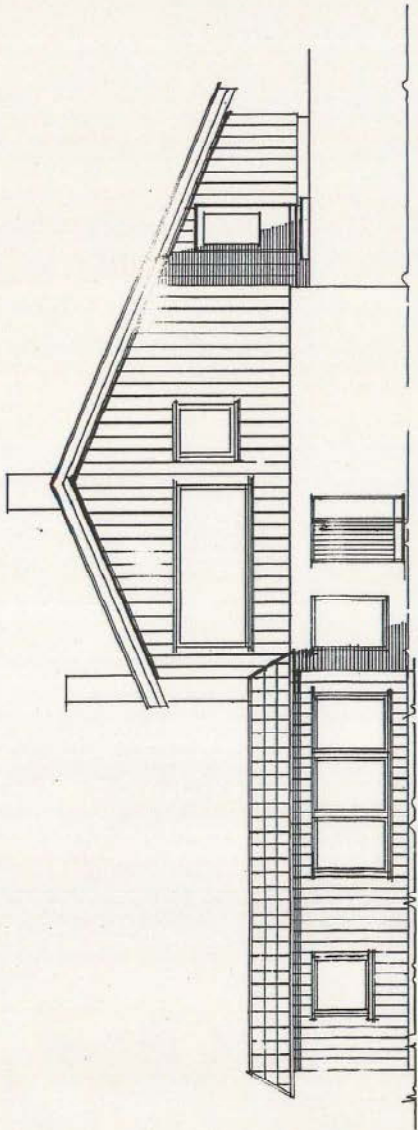
dato: *2/6 1960*

Vedtak: *Endbjuvinn*

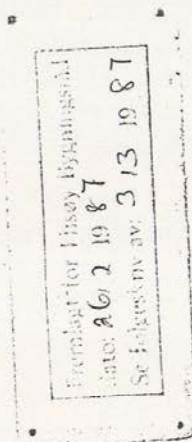
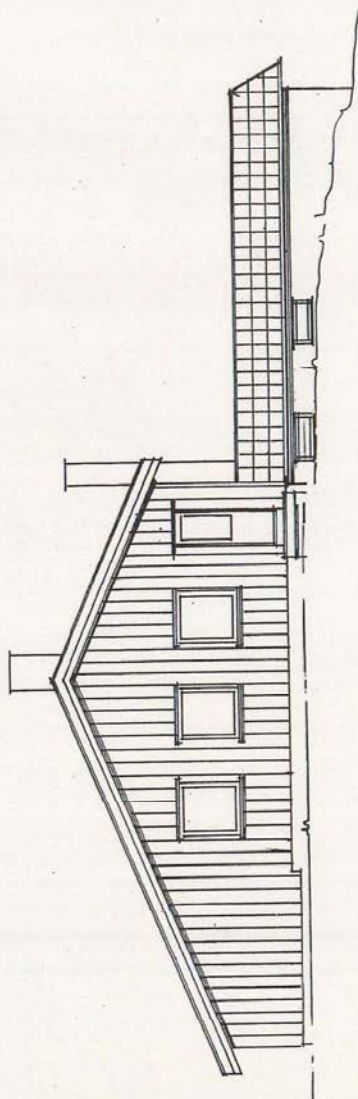
Se følgeskriv av *18/6 1960*

108 ÷ TEGNING NR. 5
FASADER
MÅL 1:50

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1956. *Rolf G.*



Prepared for Missy Higgins
 Date 26/2/87
 Se Address av. 3/3 1987



TILBYGG TIL BOLIG
FASADER
M = 1:100



Adresse

Kirkeveien 88, 4817 HIS

Dato for energimerking

17.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-333987

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8832862

Gårdsnummer

305

Bruksnummer

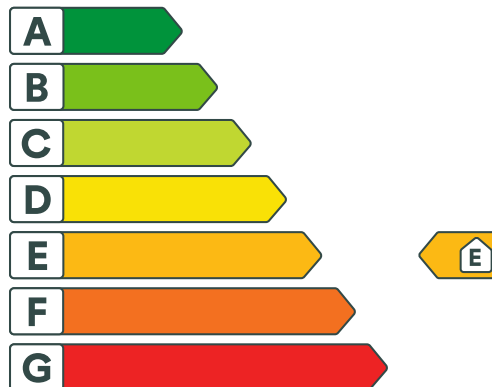
371

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

261,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

248,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 745 kWh



Kirkeveien 88, 4817 HIS



Detaljering

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



Kirkeveien 88, 4817 HIS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kirkeveien 88 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Hisøysvingen Linje 103	3 min 0.2 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	15 min 1.3 km
Norodden ferjekai Linje 191	21 min 1.8 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 4.2 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 211 elever, 10 klasser	20 min 1.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	16 min
-------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

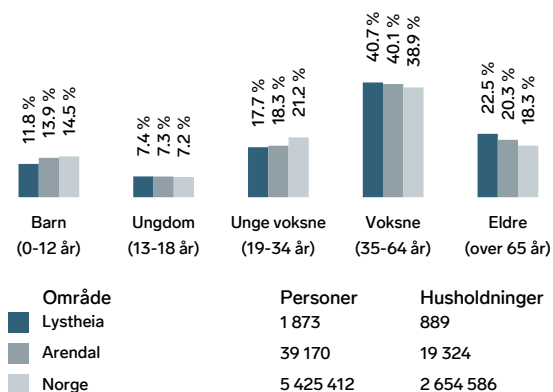
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Portveien His barnehage (0-5 år) 36 barn	15 min 1.2 km
Strømmen oppvekstsenter (0-5 år) 67 barn	18 min 1.4 km
Stemmeheien barnehage (1-6 år) 76 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Rema 1000 His PostNord	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



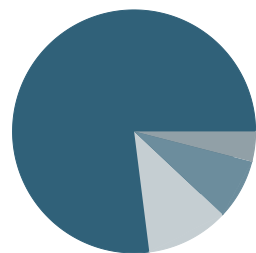
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Skovlyst aktivitetsområde	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Nyskogen balløkk og asfaltflate	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 Medvind Trening	8 min	🚲
🚴 Arendal Sport og Fitnessenter	9 min	🚲

Boligmasse

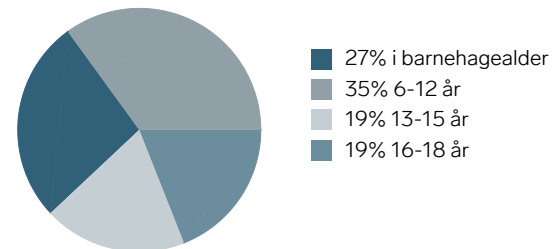


77% enebolig
4% rekkehus
11% blokk
8% annet

Varer/Tjenester

📺 Maxis Senter	22 min	🚶
📺 Vitusapotek Maxis	22 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



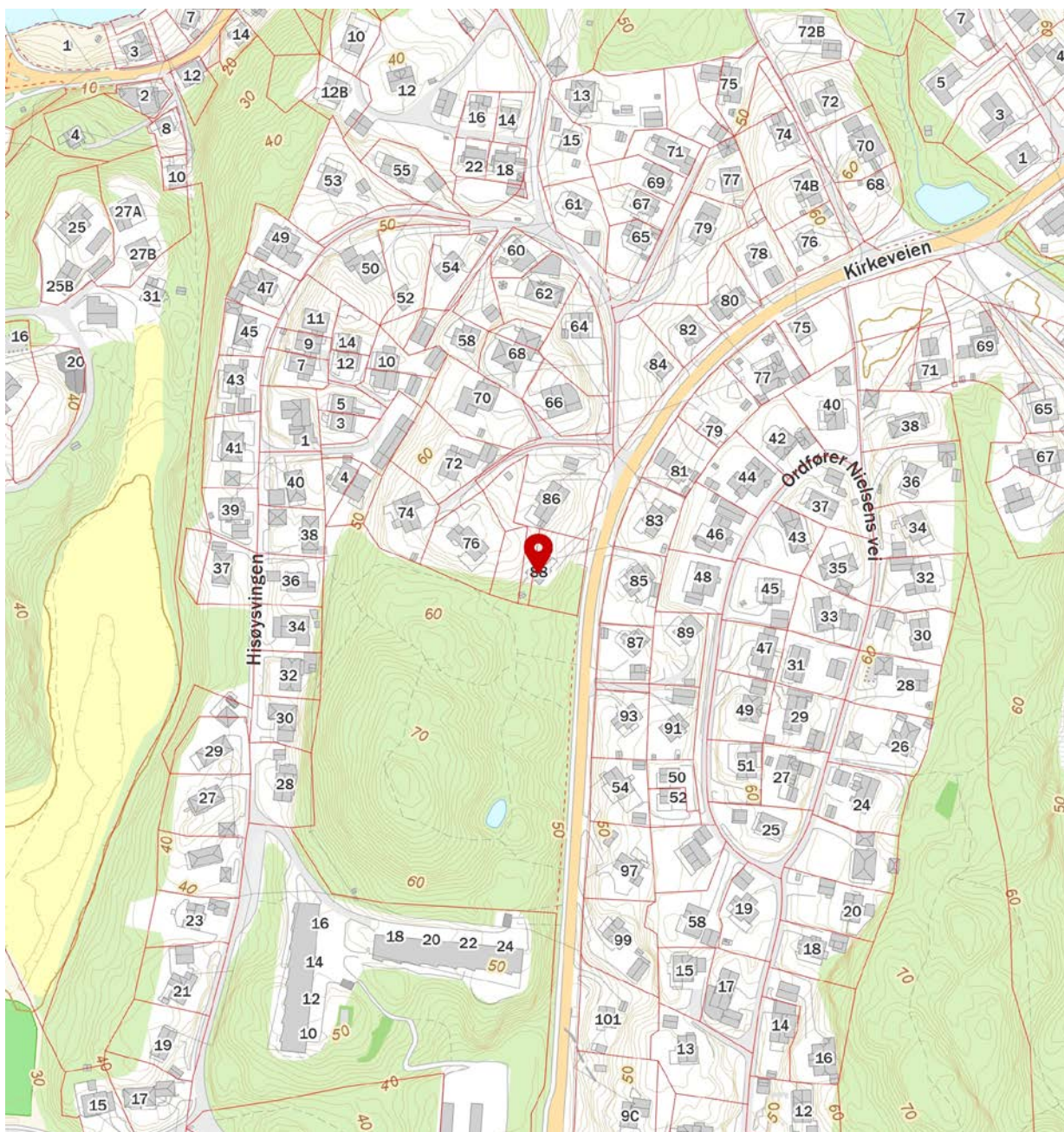
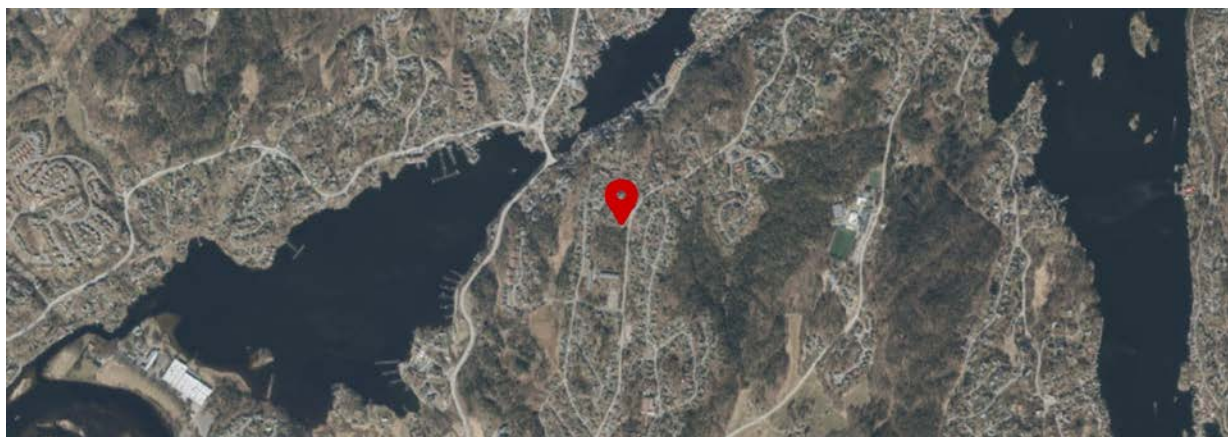
0%

44%

■ Lystheia
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

NOTATER

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Ove Alexander Støylen

T: 977 62 688

os@exbo.no

Følg oss på 

