

**aktiv.**





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 101 140,-

**Total ink omk.:** Kr 4 091 140,-

**Selger:** Heidi Huus

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1965

**BRA-i/BRA Total** 159/163 kvm

**Tomtstr.:** 1358.2 kvm

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 306, bnr. 294

Gnr. 306, bnr. 459

**Oppdragsnr.:** 1409260050

# Hyggelig enebolig med stor og solrik tomt i attraktivt boligområde!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Villaveien, Hisøy med nærhet til skole, barnehager og Kolbjørnsvik.

Eiendommen ligger høyt, fritt og usjeneret til i en avstikker til Villaveien. Stor tomt på over 1,3 mål som er pent opparbeidet med beplantning og frukttrær samt flere uteplasser og terrasser hvor man kan forflytte seg etter solforholdene. Stikkvei inn til eiendommen med god plass til parkering i tillegg til enkel garasje.

Kolbjørnsvik og områdene rundt er en ekte sørlandsidyll med antikvarisk, bevaringsverdig og særpreget sørlandsbebyggelse. Her er trange gater og fredfulle omgivelser på tross av god nærhet til Arendal sentrum, som kun befinner seg et par minutters båtutna. MF Kolbjørn har 3 avganger i timen og er et viktig bindeledd mellom Hisøy og byen, samt et kulturelt innslag med sin over 100 år gamle historie. I området forøvrig finner man flere barnehager, og det er grei gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er flere kommunale bryggeanlegg i området, hvor det leies ut båtplasser på åremål. Moringen Pub er et populært innslag og samlingsstedet for lokalbefolkningen og har åpent hver fredag



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	67
Andre vedlegg .....	70
Budskjema .....	95

# Villaveien 25

## Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 42 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 76 kvm 2 ganger, toalettrom, 2 soverom, vaskerom, 3 boder

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Vindfang, gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod/alternativt sommerstue

## TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasser

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

1358.2 kvm

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av 2 gårds- og bruksnumre:

Gnr. 305, Bnr. 294: 649,6 kvm

Gnr. 305, Bnr. 459: 708,6 kvmt

En hyggelig, solrik og pent opparbeidet tomt over flere nivåer slik at man kan forflytte seg etter solforholdene. Pent etablert med plenområder, blomsterbed, terrasser, frukttrær og bærbusker. Fra stue og del av uteområde er det fin sjøutsikt!

Ligger høyt, usjenert og fritt til innerst i en blindvei uten noen form for gjennomgangstrafikk.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Villaveien, Hisøy med nærhet til skole, barnehager og Kolbjørnsvik. Eiendommen ligger høyt, fritt og usjenert til i en avstikker til Villaveien. Stor tomt på over 1,3 mål som er pent opparbeidet med beplantning og frukttrær samt flere uteplasser og terrasser hvor man kan forflytte seg etter solforholdene. Stikkvei inn til eiendommen med god plass til parkering i tillegg til enkel garasje.

Kolbjørnsvik og områdene rundt er en ekte sørlandsidyll med antikvarisk, bevaringsverdig og særpreget sørlandsbebyggelse. Her er trange gater og fredfulle omgivelser på tross av god nærhet til Arendal sentrum, som kun befinner seg et par minutters båttur unna. MF Kolbjørn har 3 avganger i timen og er et viktig bindeledd mellom Hisøy og byen, samt et kulturelt innslag med sin over 100 år gamle historie. I området forøvrig finner man flere barnehager, og det er grei gangavstand til barne- og ungdomsskole. Det er flere kommunale bryggeanlegg i området, hvor det leies ut båtplasser på åremål. Moringen Pub er et populært innslag og samlingsstedet for lokalbefolkningen og har åpent hver fredag

### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig bebygd i 2 etasjer.

Frittstående, enkel garasje.

Det er noe avvik utfra opprinnelige byggetegninger i husets underetasje. Hybel på tegning er i dag soverom. Del av opprinnelig blindkjeller er vaskerom i dag. Det er ikke søkt bruksendring.

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

Gangavstand til Hisøy Barne- og ungdomsskole samt flere barnehager i nærområdet.

### **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp like ved med jevnlig avganger til og fra Arendal sentrum.

Kort gangavstand til Kolbjørnsvik med ferge som har avganger 3 ganger i timer.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse angående byggemåte.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Utført arbeid på garasje i 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært, 2 snekker lærlinger fra Sam Eyde skiftet bord og kledning på litt av garasjen.

Det har vært en lekkasje mellom husvegg og kjeller mur.

Dette ble utbedret av Tryg Forsikring i 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble en akutt sak der Tryg forsikring kom inn. Ingen skader på bygningsmassen.

Det er fukt på vaskerom/bad nede.

Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja i 2023

På soverom nede. Invasjon av maur. Anticimex var inne. Recover tok over koordinering av full opp-pussing av soverom inklusive isolasjon mot yttervegg samt nytt gulv og ny dør.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? Ja

Det ligger en olje tank mellom hage og kjøkken (antar jeg)

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid i 2025 av Flostad elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringssskap samt lagt opp til varmepumpe ute.

Det er bestilt Norgespris på strøm.

## **Innhold**

En innholdsrik bolig bebygd i 2 etasjer med til sammen 4 soverom, 2 våtrom samt ekstra toalettrom. Flere boder til lagring. Det er en god planløsning, og man kan variere bruken på rommene etter familiens størrelse og behov. Det er direkte inngang fra begge etasjer.

Underetasje: Inngangsparti/gang med trapp opp til hovedetasjens vindfang, vaskerom med dusj, toalettrom, 2 soverom samt kjellerrom og boder til lagring.

1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, flislagt bad, kjøkken og stue med utgang til terrasse og hage. Utvendig bod ved terrasse.

## Standard

En innholdsrik og hyggelig enebolig beliggende i et attraktivt boligområde på Villaveien, Hisøy. Flott tomt med utsikt, mye sol og flere uteplasser som er pent etablert.

Nåværende eier har foretatt jevnlig vedlikehold og oppussing på eiendommen gjennom årenes løp. Flere vinduer skiftet fra 2011 og utover. Det ble foretatt oppgradering av sikringsskap i forbindelse med montering av varmepumpe. I forbindelse med skadedyr, så ble det av forsikringsselskapet foretatt oppussing av soverom inklusive isolasjon mot yttervegg samt nytt gulv og ny dør.

Det henvises forøvrig til selgers egenerklæringsskjema samt vedlagte tilstandsrapport utført av Erik Sørensen AS.

Tilstandsrapporten avdekker at følgende forhold har TG2 og TG3:

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Årsak: Alder. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

### Drenering og fuktsikring,TG 2

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak: Alder. Konsekvens: Trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje side syd.

### Kledning,TG 2

Kledning er av type liggende og stående av ulike typer og årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut.

Musebånd/lusinger mangler. Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Fri tilgang for mus.

### Vinduer og ytterdører,TG 2

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, flere i fra ca. 2015 og noen av eldre dato.

Flere ytterdører i mangler beslag i bunnen. Enkelte av vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling. Store vinduer i stue har litt råte i bunnen av karmen.  
Årsak: Alder og vedlikehold. Konsekvens: Vinduer vil forringes raskere uten vedlikehold og vann kan renne inn under dør.

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår.

Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Er nå pga. elde moden for utskiftning.

Utstyr på tak,TG 2

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

Årsak: Manglende snøfanger. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger),TG 2

Synlige murvegger i 2 boder. Her er målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger.

Hulltaking bort valgt pga. åpne vegger.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Vil fukte inn i U- etasjen ved vegger side syd.

Bad, 1. etasje

Overflater - Gulv,TG 2

Gulvet er med fliser, har kun litt lokalt fall ved sluk.

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Overflater - Vegger,TG 2

Veggene er med fliser, har en del riss i fuger ved kar hvor det er vindu i våtsone.

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan lekke inn vann i konstruksjon ved vindu.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2

Membran synlig, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak: Membran vil ikke la seg tette til soilsluk. Konsekvens: Gulvet er ikke vanntett ved sluk.

Avløp og vannrør,TG 2

Avløp og vannrør er i plast og soil, avrenning ok.

Årsak: Alder på rør. Konsekvens: Må på sikt byttes.

Ventilasjon, TG 2

Ventil i yttervegg og himling.

Årsak: Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Fravær av mekanisk avtrekk og tilluft gir redusert luftutskifting og kan skape undertrykk i rommet. Dette kan medføre dårlig inneklima, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

Vaskerom, U-etasje

Samlet vurdering, TG 3

Årsak: Alder og slitasje. Konsekvens: Rommet er ikke lengre vanntett og står nå for renovering.

Toalett (ikke våtrom), U- etasje

Ventilasjon, TG 3

Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Liten luftutskifting.

Vaskerom - U-etasje

Samlet vurdering: 200 000,-

Toalett (ikke våtrom) - U- etasje

Ventilasjon 15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 215 000,-

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset, TG 2

Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier, skal være 4 synlige sider.

Årsak: Alder. Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging, TG 2

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Årsak: Utførelse, burde vært lufting også fra langsider. Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertaket.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran), TG 2

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i fra soverom nord-vest U- etasje i vegg syd, er ikke funksjonstestet.

Årsak: Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom),TG 2

Avløpsrør er i plast.

Årsak: Alder på rør fra byggeår. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannsbereder,TG 2

VVS bereder av eldre dato montert under trapp.

Årsak: Alder iht. NS-3600. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Mulig nedgravd oljetank i følge selgers egenerklærings skjema.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber

### **Parkering**

Enkel garasje samt god plass til parkering på egen tomt.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## Oppvarming

Ved samt elektrisk

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale eiendomsgebyr for 2026 kr. 21 324,-  
Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 6 666,00  
Renovasjon kr. 5 107,- pr. år.

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024:  
Som primærbolig: kr 959 089  
Som sekundærbolig: kr 3 836 355

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 306, bruksnummer 294 i Arendal kommune. Gårdsnummer 306, bruksnummer 459 i Arendal kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/306/294:

01.02.1964 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om gjerde

19.09.1989 - Dokumentnr: 9526 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1963 - Dokumentnr: 2676 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 656212 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:294

01.02.1964 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

14.12.1983 - Dokumentnr: 10346 - Elektriske kraftlinjer

19.09.1989 - Dokumentnr: 9526 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1983 - Dokumentnr: 4901 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 299155 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:459

4203/306/459:

01.02.1964 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om gjerde

19.09.1989 - Dokumentnr: 9526 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1963 - Dokumentnr: 2676 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 656212 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:294

01.02.1964 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

14.12.1983 - Dokumentnr: 10346 - Elektriske kraftlinjer

19.09.1989 - Dokumentnr: 9526 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1983 - Dokumentnr: 4901 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 299155 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:459

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger imidlertid tegninger som er fremlagt for Hisøy Bygningsråd, noe som var normal praksis i 1964.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp

Privat stikkvei opp til eiendommen fra Villaveien

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033  
Reguleringsplan Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle  
Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhus  
Rp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Forsikringsselskap**

Eiendommen er forsikret i Tryg, avtale nr: 7755733

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt salgsprovisjon på 1,4 % av oppnådd pris pluss fellesgjeld. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

### **Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

### **Ansvarlig megler bistås av**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

### **Oppdragstaker**

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566  
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

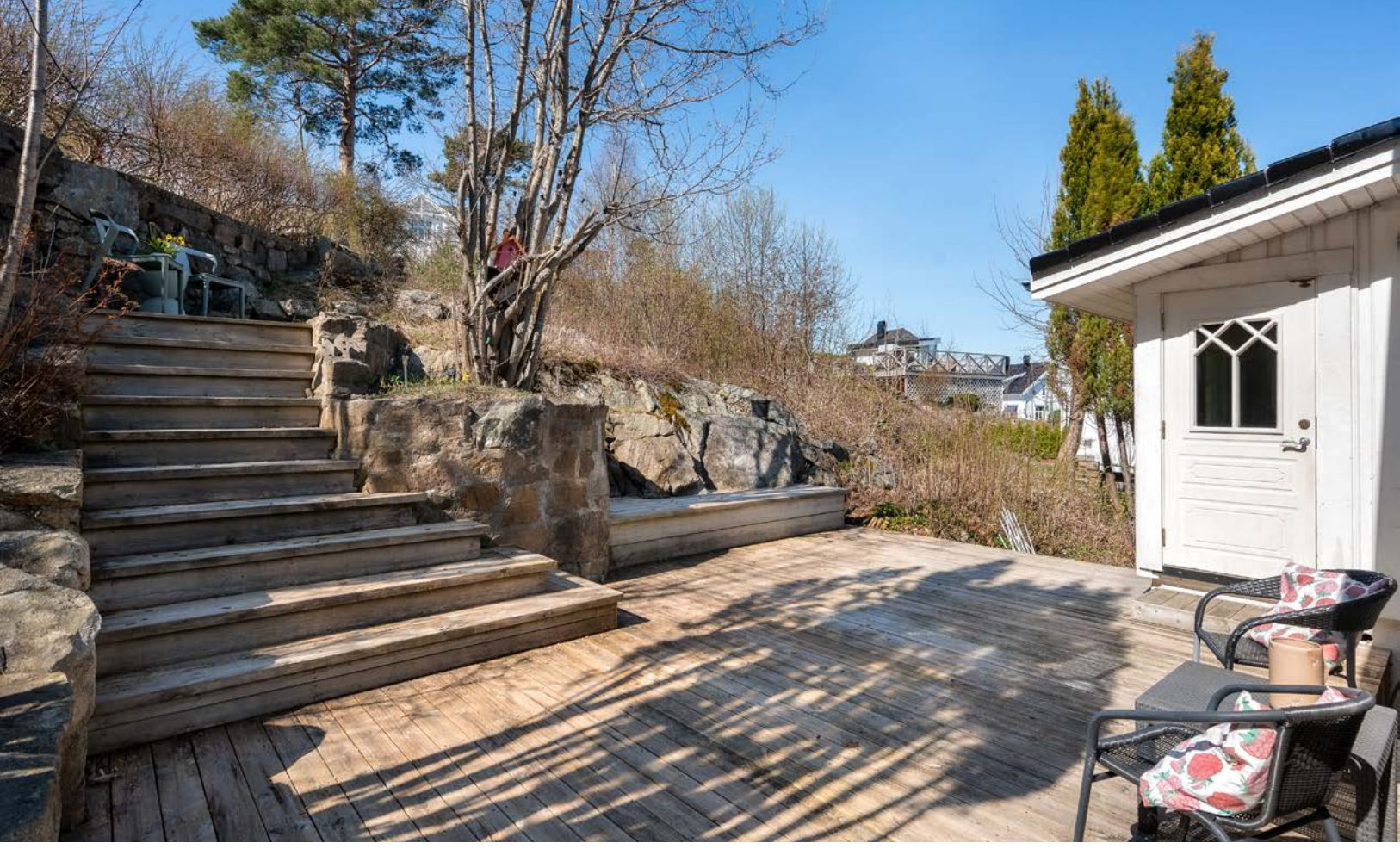
### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026

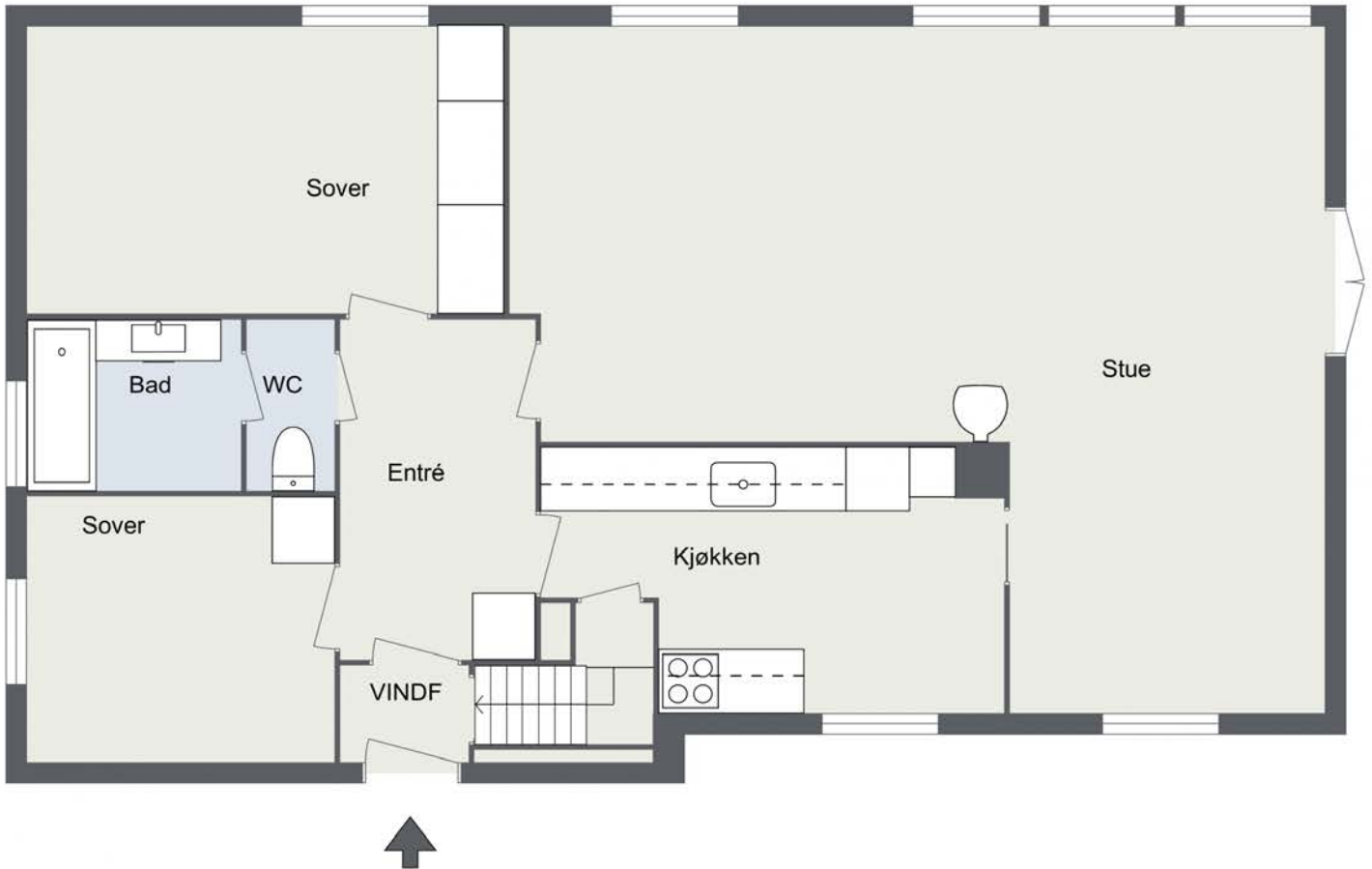








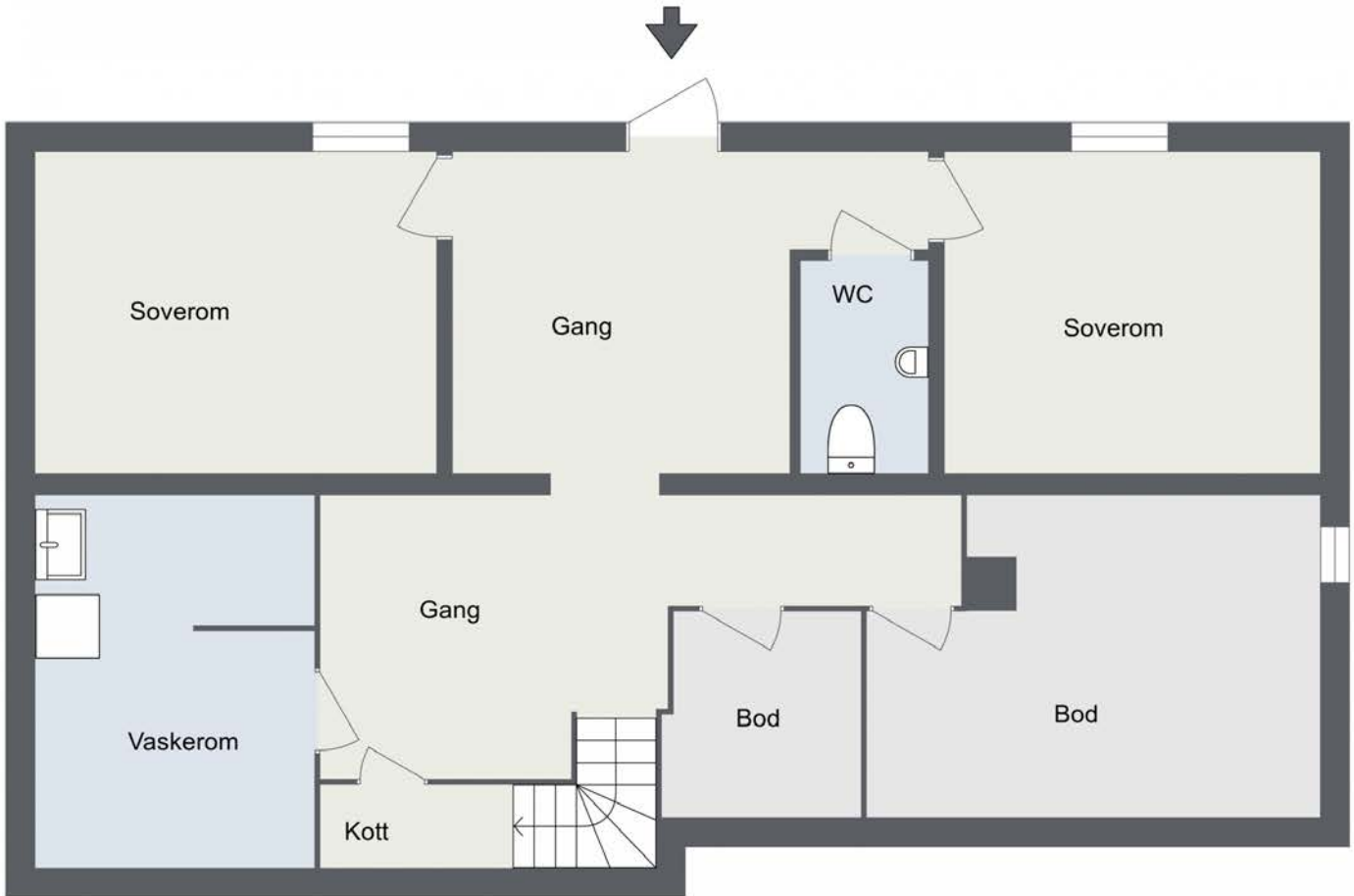
# 1. etasje



**aktiv.**

**iD**  
IMAGEDAY

## U. etasje























# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Villaveien 25

### 4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 306 Bnr: 294



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 398027

**Opprettet:** 14.04.2026

**Utskrift:** 18.04.2026



## **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

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

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
3 stk

#### Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1  
23 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

#### Bad - 1. etasje

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom) - U- etasjen

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

#### Kjøkken - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Innvendige trapper

Innvendige trapper



### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft  
varmepumpe)

TG 2  
18 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre  
rom)

Varmtvannsbereder

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



**TG 3**  
2 stk

### Vaskerom - U-etasje

Samlet vurdering: **200 000,-**

### Toalett (ikke våtrom) - U- etasje

Ventilasjon **15 000,-**

**Estimerte kostnader på TG3 215 000,-**

**TG IU**  
0 stk

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 60 tallet med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. Det er over tid utført vanlig vedlikehold utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Det som først står for tur videre utvendig er dreneringen og taktekingen.

Innvendig er det vaskerommet i U- etasje. På bad bør det monteres kabinett.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Heidi Huus **Rekvirent dato:** 05.03.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen  
Heidi Huus **Besiktigelsesdato:** 14.04.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Villaveien 25, 4816 Kolbjørnsvik

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
306	294

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Heidi Huus

## Dokumentkontroll

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

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1968	2016	Hagestue.



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
U- etasjen	76		
1. etasje	83	4	42
<b>Sum:</b>	<b>159</b>	<b>4</b>	<b>42</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>163</b>		

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> 2 ganger, WC, 2 soverom, vaskerom, 3 boder.
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. <b>BRA-e:</b> Sommerstue. <b>TBA:</b> Terrasser.

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	22
<b>Sum BRA:</b>	<b>22</b>

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Garasjeplass.



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong, har vanlig elde mht. alder.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



Konsekvens:  
Trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje side syd.

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

##### Kledning

Kledning er av type liggende og stående av ulike typer og årganger, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Musebånd/lusinger mangler.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Manglende montering.

Konsekvens:  
Fri tilgang for mus.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet, flere i fra ca. 2015 og noen av eldre dato.

Flere ytterdører i mangler beslag i bunnen. Enkelte av vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling. Store vinduer i stue har litt råte i bunnen av karrer.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og vedlikehold.

Konsekvens:  
Vinduer vil forringes raskere uten vedlikehold og vann kan renne inn under dør.



## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side øst virker ok.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8" i impregnert virke, har c/c avstand 0,8m, vanlig er 0,6m. Ingen kryssavstivning montert. Isolasjon lagt ut.

Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret på loftet. Er som forventet ut i fra alder.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder og slitasje.

Konsekvens:  
Er nå pga. elde moden for utskiftning.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfanger mangler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Manglende snøfanger.

Konsekvens:  
Manglende snøfanger kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



**TG 1**

### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål av nyere dato. Fallforhold er ikke sjekket.

**TG 1**

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulv i betong, påforet i de fleste rom.

#### Overflater - Vegger

Vegger er i mur, påforet i de fleste rom.

#### Overflater - Himling

Himling er med panel.

**TG 2**

#### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Synlige murvegger i 2 boder. Her er målt fukt i gulv og bunnen av yttervegger.

Hulltaking bort valgt pga. åpne vegger.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Vil fukte inn i U- etasjen ved vegger side syd.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert i 2016.

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, har kun litt lokalt fall ved sluk.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 2

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser, har en del riss i fuger ved kar hvor det er vindu i våtsone.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Kan lekk inn vann i konstruksjon ved vindu.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran synlig, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Membran vil ikke la seg tette til soilsluk.

Konsekvens:  
Gulvet er ikke vanntett ved sluk.

TG 2

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og soil, avrenning ok.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Alder på rør.

Konsekvens:  
Må på sikt byttes.

TG 2

**Ventilasjon**

Ventil i yttervegg og himling.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.



Konsekvens:

Fravær av mekanisk avtrekk og tilluft gir redusert luftutskifting og kan skape undertrykk i rommet.

Dette kan medføre dårlig inneklime, oppfukning og økt risiko for kondens- og fuktskader over tid.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett og kar.

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i vegger ved kar, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er utført i fra soverom nord-vest, ingen fukt målt her.

#### Samlet vurdering:

Her anbefales å ikke dusje rett på fliser, eventuelt montere kabinett.

#### Bilder



Hulltaking.

**Vaskerom U-etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Alder på rommet er ukjent.

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, hvor flere er knekt og en del har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ved vegg syd.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med baderomsplater, har gamle fuktskader ved dusjen.

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Eventuelt primer/membran er gått ut på dato og vil ikke tette seg ved soilsluk.

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast, kobber og soil, avrenning ok.

**Ventilasjon**

EL. vifte og ventil i yttervegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av kum, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved vegg syd, er relatert til utvendig drenering. Fukt er også målt i bunnen av veggene ved dusjen.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

**TG 3****Samlet vurdering:****Årsak / Konsekvens:**

Årsak:  
Alder og slitasje.

Konsekvens:  
Rommet er ikke lengre vanntett og står nå for renovering.

**Estimert kostnad:****200 000,-**



Toalett (ikke våtrom) U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med belegg.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malt panel.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt panel.

TG 3

**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Liten luftutskiftning.

**Estimert kostnad:**

15 000,-

TG 1

**Sanitærutstyr og innredning**

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med parkett.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med takess.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

**Avtrekk**

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



**TG 1**

### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca. 1985.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Innvendige trapper

Trapper er av type repo. Liten høyde i bunnen av løpet. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak:  
Manglende montering.

Konsekvens:  
Risiko for fallskader ved bruk.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Peisovn i stue 1. etasje fra 2021.

**TG 2**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier, skal være 4 synlige sider.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Kan bli fyringsforbud.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse, burde vært lufting også fra langsider.

Konsekvens:

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



Kan oppstå kondens på undertaket.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Vurdering / Avvik

##### Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

##### Årsak:

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

##### Konsekvens:

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

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

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

TG 0

##### Flomfare

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i fra soverom nord-vest U- etasjen i vegg syd, er ikke funksjonstestet.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder av eldre dato montert under trapp.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)**

Varmepumpe i fra 2025.



## Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

## Vurdering / Avvik

### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

## Grunnmur:

Mur er i betong, har noen avskallinger i utvendig puss. Gulvet er i betong, har meget ru overflate.

## Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

## Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har en del råteskade i bunnen av veggene.

## Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer uten kryssavstivning. Dim. mindre enn dagens krav.

## Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte aluminiumsplater. Undertak består av plast som nå er defekt.

Bygningen trenger nå noe vedlikehold på deler av kledningen.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord ende øst.  
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

## Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1968	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 306 Bnr.: 294

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 14.04.2026

Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2026	Sikringskap oppgradert.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	15.05.2023
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



## Bilder



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

## Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik  
Gnr.: 306 Bnr.: 294


Rapportansvarlig:  
**Erik Sørensen**  
Opprettet: 14.04.2026  
Utskrift: 18.04.2026

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 18.04.2026</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN</p>



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Heidi Huus

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Villaveien 25

4816 Kolbjørnsvik

4203-306/294/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet nede er nok klart til å renoveres. Ingen opplagte feil eller skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vinduer i huset. minus 3 tore vinduer i stua. samt 2 uskiftet vinduer i kjeller og vaskerom.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** 2 snekker lærlinger bytta bord og kledning på litt av garasjen.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Lekkasje mellom husvegg og kjeller mur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tryg forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble en akutt sak der Tryg forsikring kom inn. Ingen skader på bygningsmassen.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fukt på vaskerom/bad nede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

På soverom nede. Invasjon av maur. Antisimex var inne. Recover tok over koordinering av full opp-pussing av soverom inkl isolasjon mot yttervegg samt nyt gulv og ny dør. Elektrisitet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Antisimex og Recover

**Beskrivelse av arbeidet:** Antisimex tok seg av dette og ingen problemer i etterkant. Her kom Recover inn og koordinert full oppgradering av soverommet.

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Det ligger ein olje tank mellom hage og kjøkken.( trur eg).

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Flostad elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering av sikringsskap samt lagt opp til varmpumpe ute.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Villaveien 25 - Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rennebakktoppen Linje 103	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	12 min 5.1 km
Kristiansand Kjevik	51 min

## Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

## Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	11 min
-------------------------------	--------

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

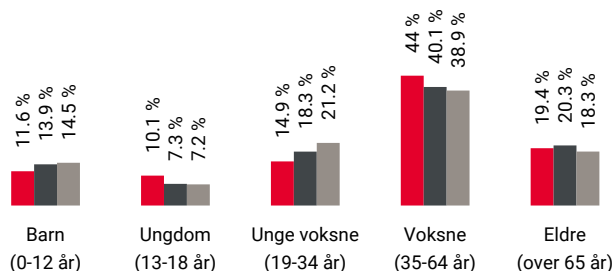
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 1.4 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	17 min 1.5 km
Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	17 min 1.5 km

## Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1.1 km
Coop Extra Maxis	6 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



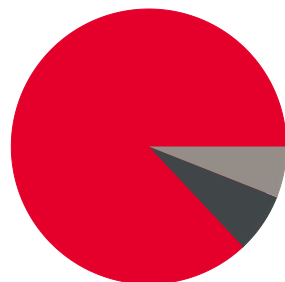
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

	Gullsmedenga ballbane Ballspill	9 min	0.8 km
	Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. ballø... Ballspill	9 min	0.9 km
	Medvind Trening	9 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	11 min	

## Boligmasse



- 87% enebolig
- 7% rekkehus
- 6% annet

«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

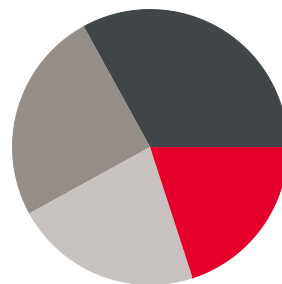
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Maxis Senter	7 min
	Vitusapotek Maxis	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 20% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

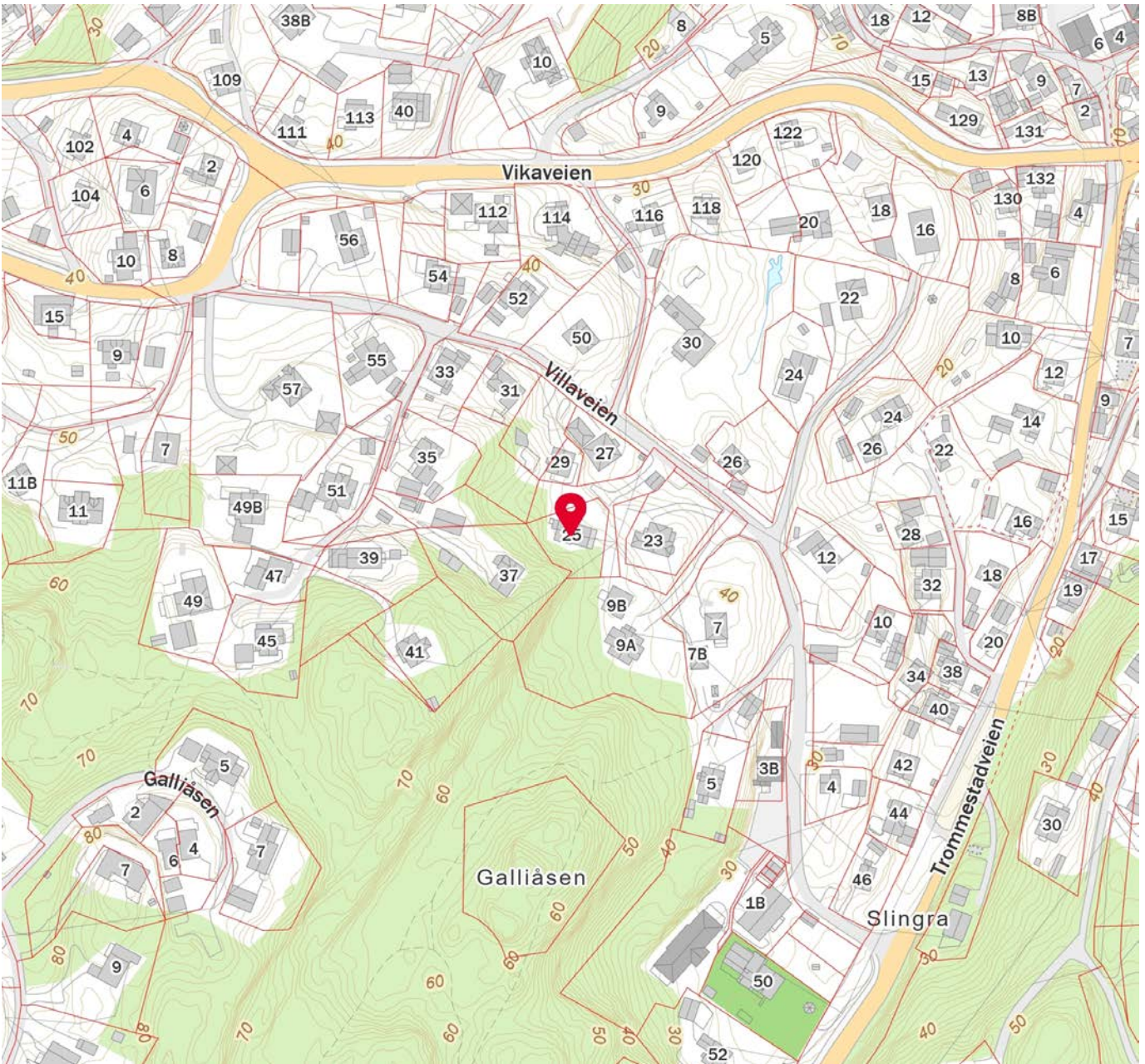
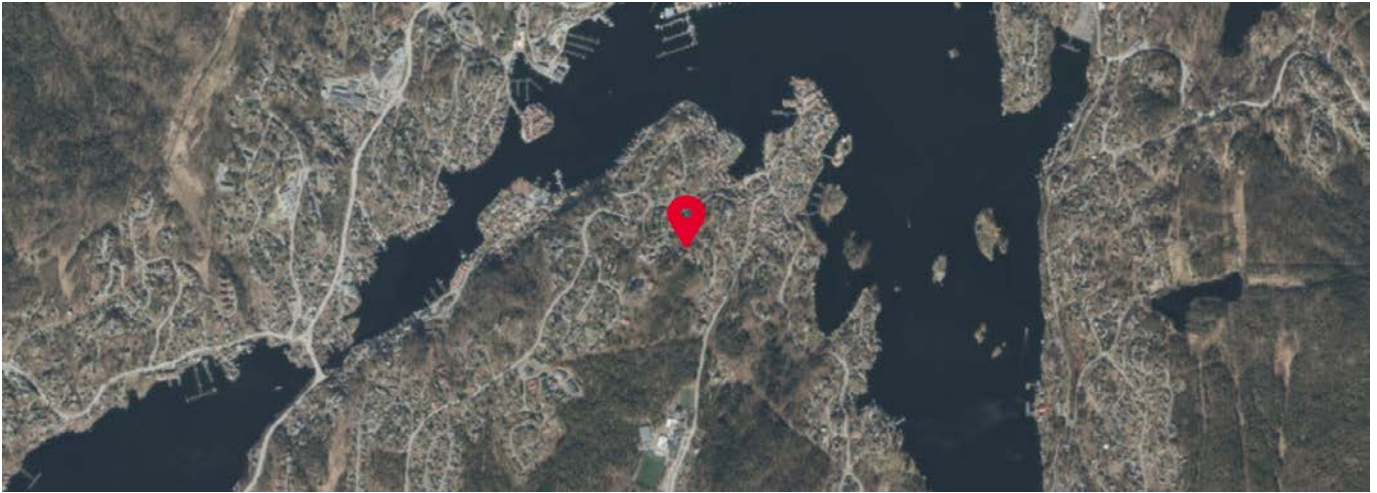


0% 44%

- Kolbjørnsvik
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.**

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	306	Bnr.:	294	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Villaveien 25, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	10.04.2026 UKN
Beregnet areal:	649,6 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

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

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

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---


Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	21 323,64
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	6 666,00

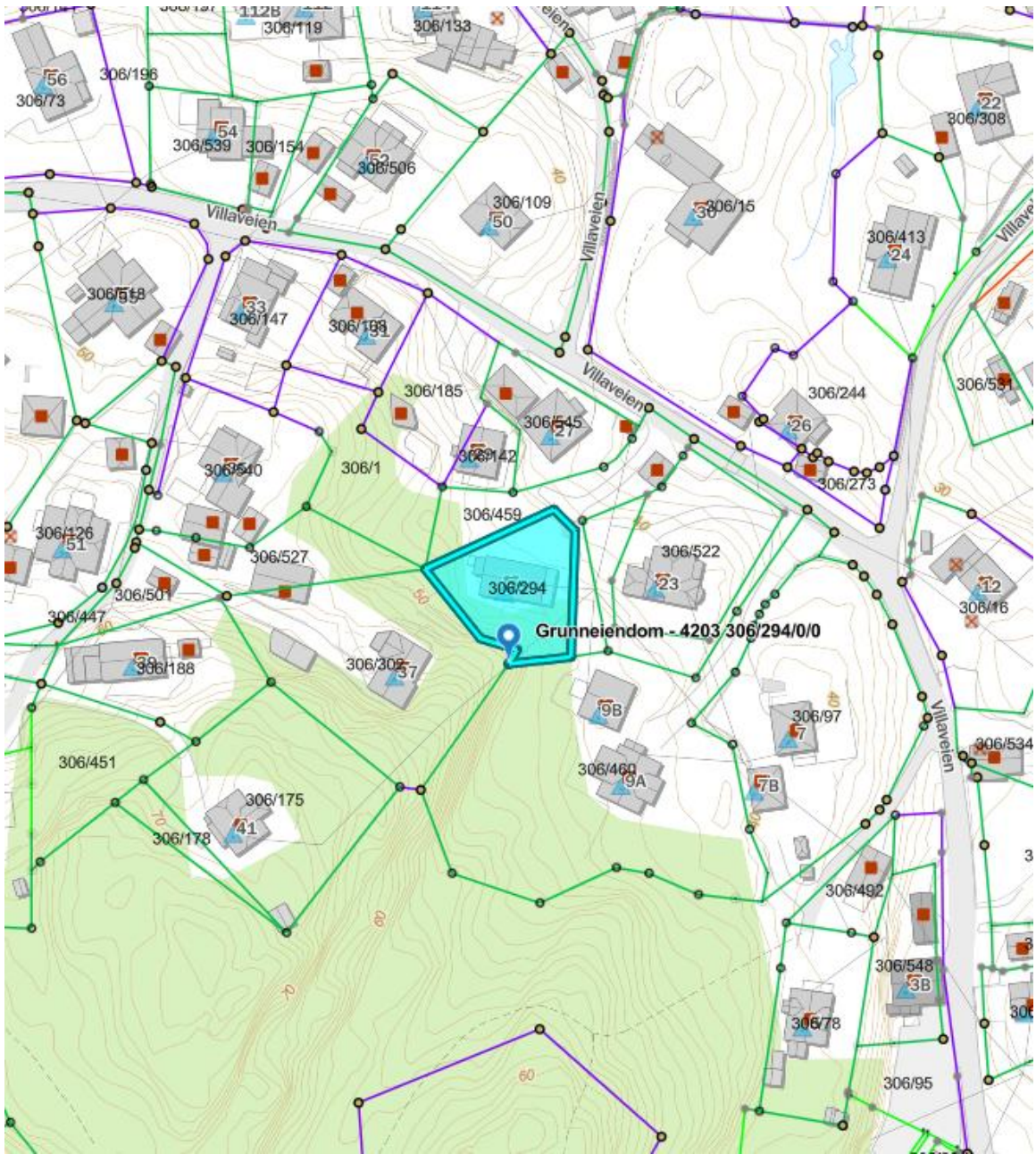
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

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




<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--

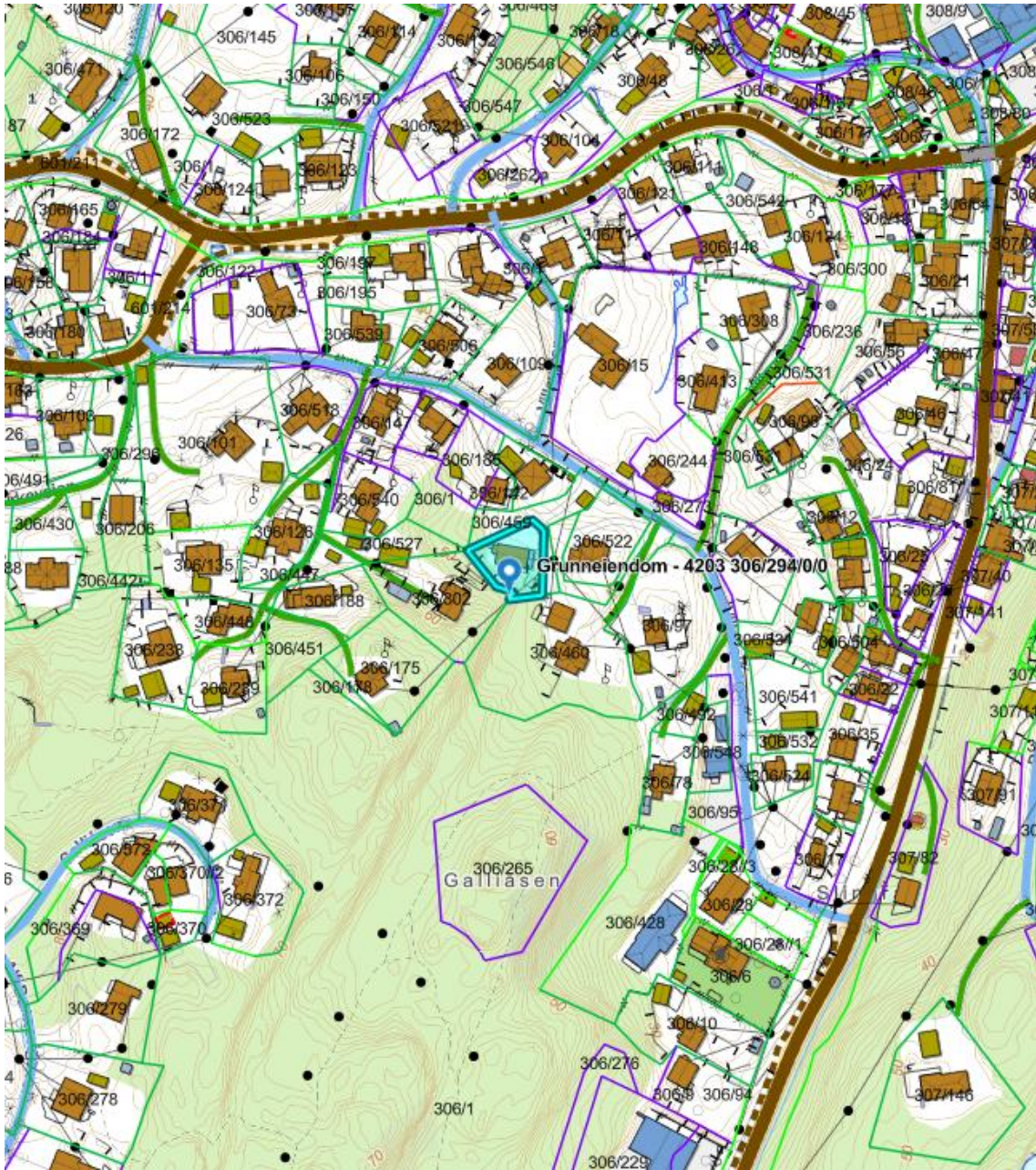


Kartet er ikke målestokkholdig





<p style="text-align: center;">Utsnitt av <b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	306	<b>Bruksnr.</b>	294	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Villaveien 25, 4816 KOLBJØRNSVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
<b>Sum</b>	<b>4 817,84 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	766,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					<b>Sum</b>	<b>5 107,56 kr</b>	<b>2 553,78 kr</b>

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

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

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

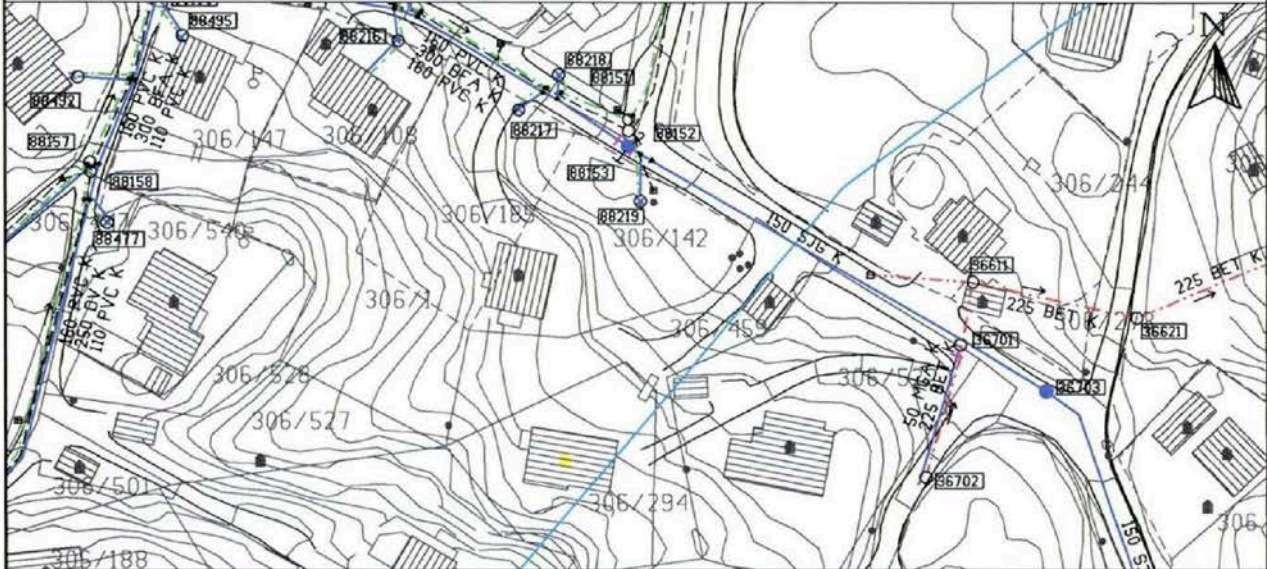
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**FERDIGMELDING AV TILTAK**  
**Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning**

Tiltaket gjelder: Gnr: 306 Bnr: 294 Fester: Seksjonsnr:  
Navn: Spur Harten  
Gate: Villaveien 25 Område: Hisøy Kolbjørnsvik

Kartutenitt: målestokk 1:1000. Berørt bygning og ledninger merkes.  
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning: utvendig bakkekan, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og må settes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

Felles med Villaen 37



00KRB  
167004970 306/294 Fer



03/61485 Ht

20 FEB 2003

306/294

006570/03

Tilkobling vann: 32 PE  
Tilkobling avløp: 110 PVC  
Tilkoblingsdato: Mai-01  
Tømming/utkoblingsdato:  
Tømmefirma:

Ansvarlig foretak: Knut Overland AS

Dato: 5/2-03 Underskrift: Knut Overland

Utfylles av Kommunalteknikk: Eks. abonnent Vt/GC

Dato: 24/3-03 Underskrift: Hanne Teitelbaum



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

306

Bruksnummer:

294

Utskriftsdato / klokkeslett: 09.04.2026 kl. 10:47

Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: FJELL-LY  
 Etableringsdato: 29.08.1963  
 Skyld: 0,01  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 306 / 294  
 Areal Kommentar  
 649,6 m2

**Eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010265	HUUS HEIDI		VILLAVEIEN 25 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		010265	HUUS HEIDI		VILLAVEIEN 25 4816 KOLBJØRNSVIK	

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478826	486289		649,6 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Tinglysing**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

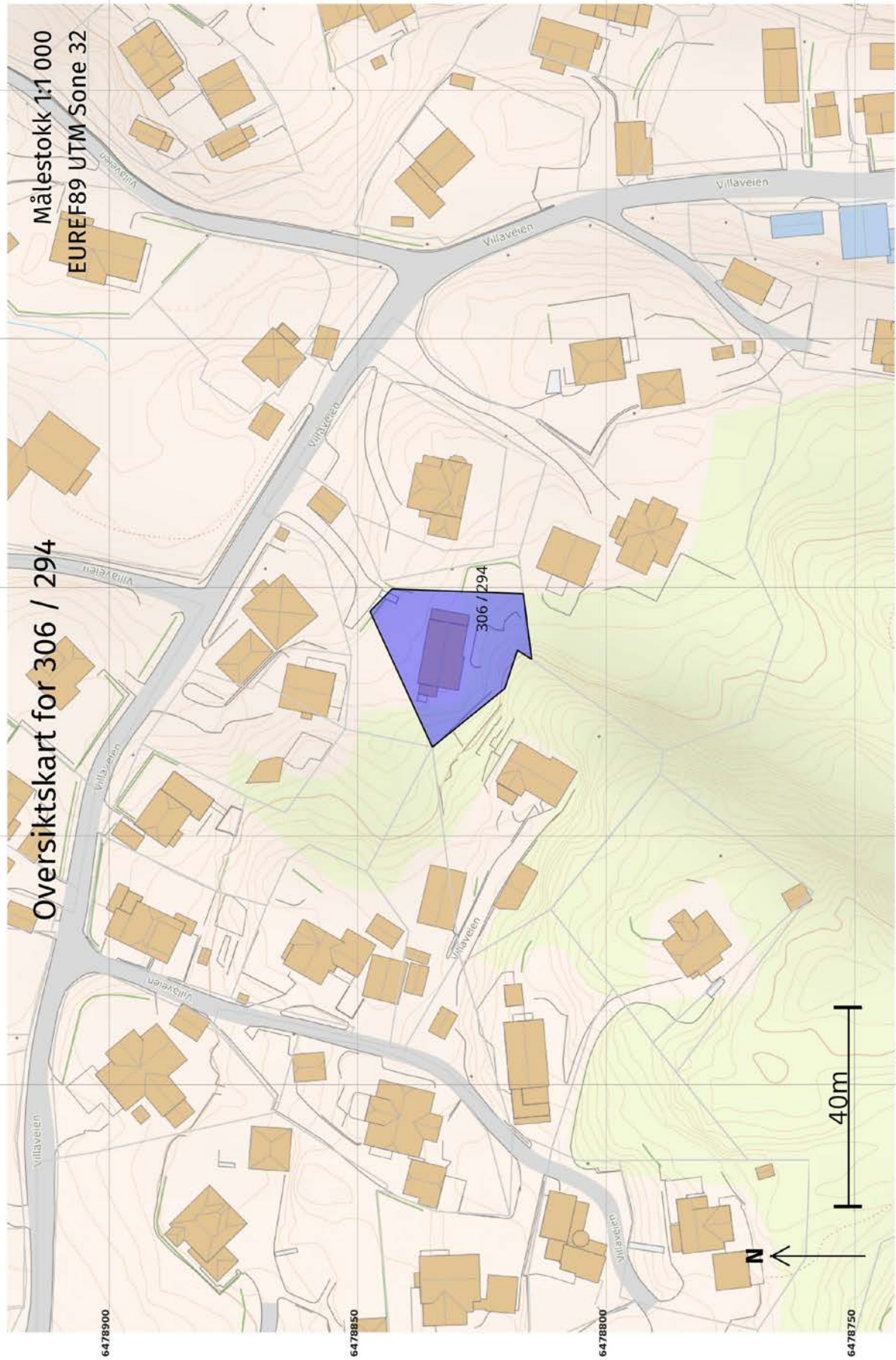
Omnummerering v/kommuneendring  
 Omnummerering

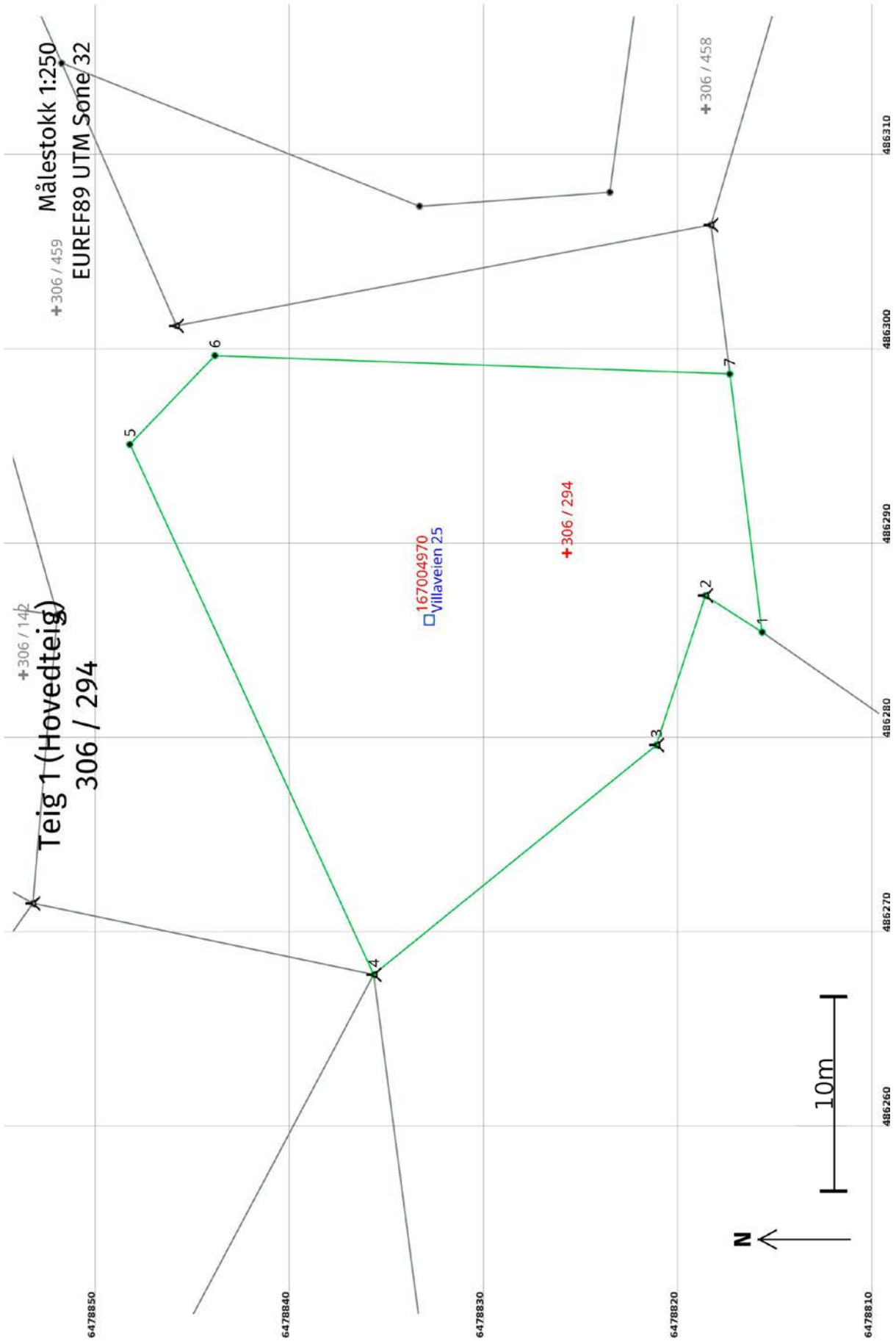
Tinglyst  
 Omnummerert til:  
 Omnummerert fra:

01.01.2020  
 4203 - 306/294  
 0906 - 306/294  
 smatmynd 01.01.2020



Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt										
U01	0	72	0	72	0	0	0										
<b>Bruksenheter</b>																	
Adresse	Bruksenhetsnummer										Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Bad	WC	Matrikkelenhet	
31410 Villaveien 25	H0101										Bolig	156	0	0	0	0	306/294





## Areal og koordinater

Areal: 649,6

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

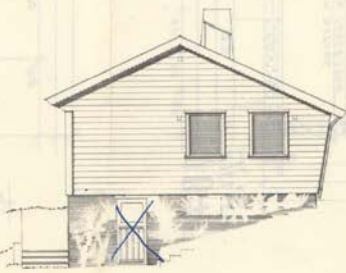
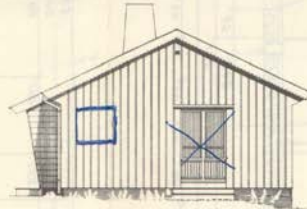
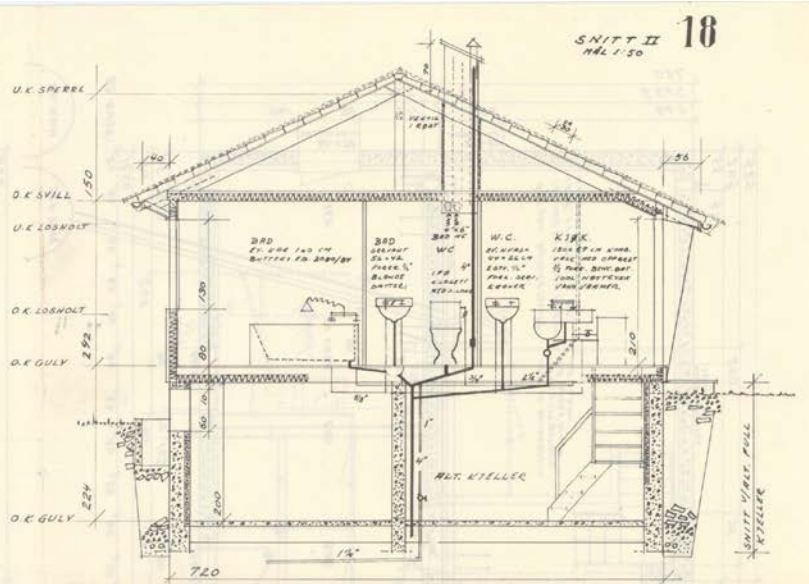
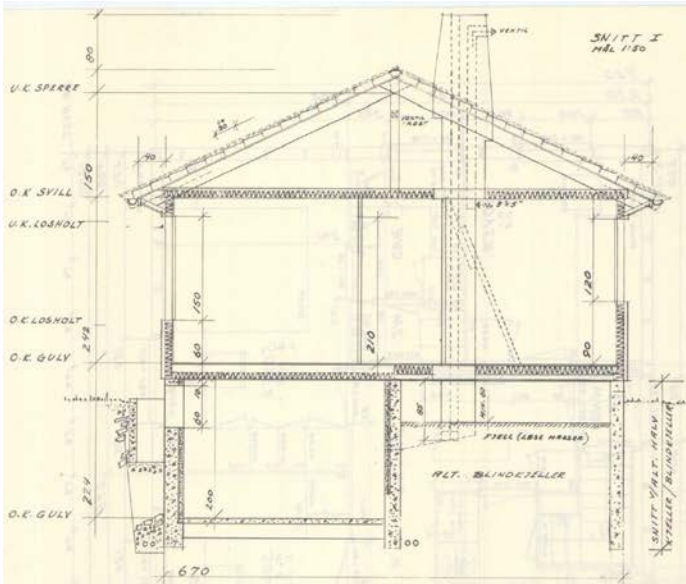
Nord: 6478826

Øst: 486289

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478815,87	486285,39	Annen detalj 3,48	10 Terrengmålt	14	14
2	6478818,80	486287,26	Bolt 8,08	10 Terrengmålt	14	14
3	6478821,31	486279,58	Bolt 18,73	10 Terrengmålt	14	14
4	6478835,85	486267,78	Bolt 30,01	10 Terrengmålt	14	14
5	6478848,40	486295,04	Annen detalj 6,32	10 Terrengmålt	14	14
6	6478844,03	486299,60	Annen detalj 26,51	10 Terrengmålt	14	14
7	6478817,54	486298,66	Annen detalj 13,37	10 Terrengmålt	14	14



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

Fremlagt for Hiseøy Bygningsråd  
dato: 11/3 1964  
Se følgeskriv av: 1313 1964

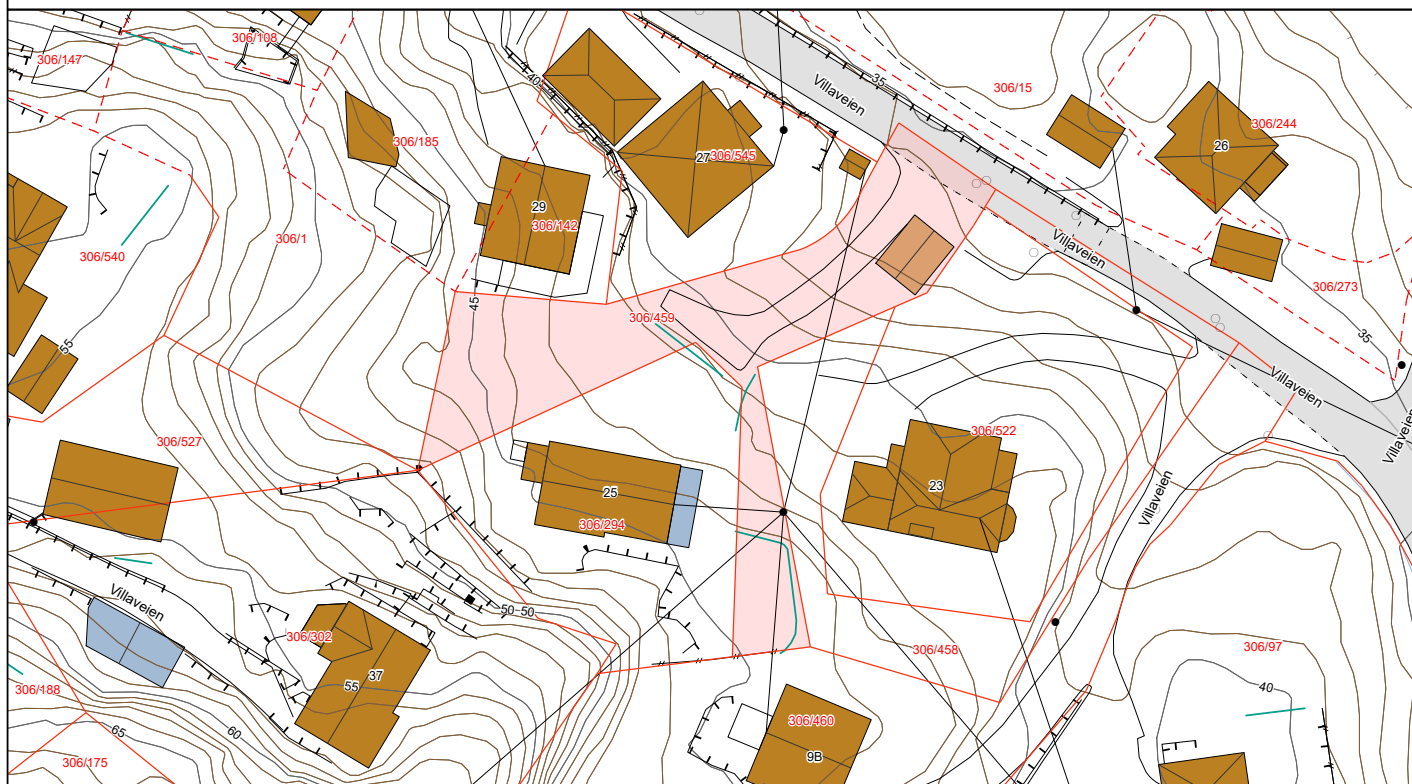


# Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 4203/306/459/0/0



Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 709 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 24.04.2026





## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 709 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6478817.54	486298.66	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	26.55	0
2	6478844.03	486299.6	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	6.33	0
3	6478848.4	486295.04	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	30.06	0
4	6478835.85	486267.78	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	17.95	0
5	6478853.39	486271.44	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	14.92	0
6	6478852.14	486286.28	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	19.89	0
7	6478857.54	486305.39	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	8.5	11.013
8	6478863.3	486311.34	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	3.22	0
9	6478866.12	486312.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	4.39	0
10	6478869.96	486314.99	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	11.57	0
11	6478863.44	486324.52	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	14	1.99	0
12	6478861.74	486323.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.18	0
13	6478859.88	486322.36	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	8.06	0
14	6478853.28	486317.76	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	3.41	0
15	6478851.91	486314.64	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	14.76	0
16	6478846	486301.14	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	28.02	0
17	6478818.51	486306.32	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	14	7.73	0



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Villaveien 25  
4816 KOLBJØRNSVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre