



aktiv.

Gml. Birketveitveien 58, 4870 FEVIK

**Fevik/Birketveit - Herskkelig  
landbrukseiendom - Kårbolig -  
Stor stallbygning med verksted**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

**E-post** leif.christian.depresno@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 14 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 373 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 15 273 890,-  
**Selger:** Lars Henrik Wold

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 254/865 kvm  
**Tomtstr.:** 80000 kvm  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 61, bnr. 25  
Gnr. 61, bnr. 26  
Gnr. 61, bnr. 28

**Oppdragsnr.:** 1409260036

# Fevik - Herskabelig landbrukseiendom - Kårbolig - Stort uthus med stall

Landlig gårdsidyll med herskabelig hovedhus av nyere dato, kårbolig og stort uthus med meget sentralt beliggenhet på Fevik.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og solrikt til, høyt og fritt på en kolle i landlige omgivelser med utsikt over dyrket mark og områdene rundt.

Herskabelig og innholdsrik bolig oppført 2008 i klassisk, moderne stil, familievennlig og funksjonelt med praktiske løsninger og alle boligens funksjoner på én flate. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har en gjennomgående meget god standard.

- Stor, klassisk og representativ bolig - Alt på én flate
- Kårbolig med mulighet for utleie/generasjonsbolig.
- Stort uthus med verksted, stallbokser og mange bruksmuligheter/rom.
- Garasjebygg
- Ca. 80 mål, fordelt på rundt 30 mål rundt bolig, skogsparsell og beitemark.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning hovedhus .....	48
Plantegning verksted .....	61
Tilstandsrapport .....	68
Egenerklæring .....	108
Kommunale opplysninger .....	136
Energiattest .....	156
Nabolagsprofil .....	158
Budskjema .....	166

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 254 kvm

BRA - e: 611 kvm

BRA totalt: 865 kvm

TBA: 172 kvm

### **Hovedbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 204 kvm Vindfang, kott, 3 soverom, 2 bad, badstue, vaskerom, kjøkken med spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

121 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Kårbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 kvm Gang, stuer, bad og kjøkken.

2. etasje

BRA-e: 41 kvm Gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

**Garasje nord**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasjeplass.

**Bu syd-vest**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Bodrom.

**Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 175 kvm Bod, verksted, lagerrom og mitting.

2. etasje

BRA-e: 187 kvm Div. stallbokser.

3. etasje

BRA-e: 72 kvm Div. innredet rom.

4. etasje

BRA-e: 13 kvm 2 innredet rom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kårbolig

Kjeller til kårbolig er ikke med i arealmålene pga. liten takhøyde.

Uthus

Deler av areal til uthus 3. etasje er ikke målbare pga. manglende takhøyde.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

80000 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Stor tomt med nydelig opparbeidelse og mange bruksmuligheter. Tomten består av flere parseller og er på tilsammen i overkant av 80 mål. Rundt hovedhuset er det opparbeidet hage og uteområder med vest bestående av stor platting langs hele husets fasade, utestue og jacuzzi. Ved hovedinngang er det hellelagt oppkjørsel og stort gårdstun. Forøvrig er det flott opparbeidelse med hage, prydbusker, hekker, murer og flaggstang.

Ved kårboligen er det opparbeidet hage med plen, terrasse og platting samt noe bed og beplantning. Forøvrig er det grusede adkomstveier mellom den spredte bebyggelsen samt garasje og god plass til parkering av både biler, maskiner og utstyr.

Mot syd er det opparbeidet ridebane rundt paddock med flere praktisk paddocker og gode beiteområder. Tomten forøvrig er åpen og lun med spredt skog og naturtomt som gir mange bruksmuligheter og variert preg og muligheter for småskala landbruk, dyrehold eller bare følelsen av å ha rikelig med plass rundt seg, selv om man bor særdeles sentralt. Tomten rundt bebyggelsen er på tilsammen i overkant av 30 mål.

Forøvrig er det tilhørende skogparsell ved Skardalsbekken bestående av skrånende skog- og landbruksareal (LNF) samt et jorde med beitemark/beite på ca. 5 mål som ligger ca. 300 meter fra eiendommen (mellom Gml. Birketveitveien og Esketveitveien). Skogparsellen er på ca. 45 mål hvorav rundt 20 mål er dyrket.

Tomteareal:

Gnr. 61, bnr. 25: ca. 19.9 da.

Gnr. 61, bnr. 26: ca. 11,8 da.

Gnr. 61, bnr. 28: ca. 50 da.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Landlig gårdsidyll med herskkelig hovedhus av nyere dato, kårbolig og stort uthus med meget sentralt beliggenhet på Fevik. Eiendommen ligger tilbaketrukket og solrikt til, høyt og fritt på en kolle i landlige omgivelser med utsikt over dyrket mark og områdene rundt. Hovedhuset ligger sydvestvendt på kollen med fine uteplasser og sol fra tidlig morgen til sen kveld. Her bor man helt for seg selv med skog- og natur, opparbeidet hage og tomt med uteplasser, ridebane og romslige utearealer rundt bebyggelsen, samtidig som man har kun få minutter til Feviktoppen med butikker, treningssenter, barne- og ungdomsskole og idrettshall.

Fevik ligger midt mellom Arendal og Grimstad med kort vei til E-18 og god kollektivforbindelse både i østlig og vestlig retning. Området er naturskjønt med flere flotte fri- og turområder med noen av landsdelens flotteste badestrender i gangavstand. Arendal og Grimstad rideklubb ligger også kun få minutter unna. I tillegg er det offentlig lyssatt rideløype i skogen ca. 500 m fra eiendommen.

### **Adkomst**

Fra Arendal mot Fevik (RV 420) til avkjørsel Lunde før Feviktoppen (Esketveitveien). Følg veien ca. 700 meter til avkjørsel på høyre hånd (Gml. Birketveitveien). Følg veien ca. 350 meter, opp til venstre til endes. Eiendommen er synlig fra hovedveien. Se forøvrig vedlagte kart.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende enebolig, kårbolig, uthus med stall og verksted, garasje, bu og carport.

### **Skolekrets**

Fevik barne- og ungdomsskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Linje 100, N100, 101, N101 ved Birketveit med hyppige avganger mellom Arendal, Grimstad og Kristiansand.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 2008.

Byggegrunnen består av fjell og fyllmasse i stein.

Grunnmuren består av såle på mark.

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, da det er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen. Kledningen er av type stående, lektet/sløyfet ut fra vindsperre og har vanlig elde.

Taket er av type saltak med valm på midtre del. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Det er ingen tilgang til midtre del av andre etasje. Isolasjon er lagt ut, og det

er observert noe muselort på loftet på østsiden.

Renner og nedløp er i galvanisert stål. Nedløp blir ledet i rør. Piper er helbeslått over tak.

Vinduer og ytterdører er i tre med isolerglass.

Det er ingen tilgang til bjelkelaget på terrassen i første etasje. Terrassen i andre etasje virker ok.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2: - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttertak - Utstyr på tak

Avvik: Snøfangere mangler.

- Bad vest 1. etasje - Overflater - Gulv

Avvik: Pga. lite fall vil vann ikke renne til sluk.

- Bad vest 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Halve brukstiden er nå passert.

- Bad nord-øst 1. etasje - Overflater - Gulv

Avvik: Vann vil ikke renne til sluk.

- Bad nord-øst 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Halve brukstiden er nå passert.

- Vaskerom 1. etasje - Overflater - Gulv

Avvik: Vann vil ikke renne til sluk.

- Vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Halve levetiden er nå passert.

- Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue -

Konstruksjonsoppbygging

Avvik: Kan oppstå kondens hovedsakelig i terskel.

- Kårbolig - Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

Avvik: Vil lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

- Kårbolig - Drenering - Drenering og fuktsikring  
Avvik: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

- Kårbolig - Yttervegg - Kledning  
Avvik: Fri tilgang for mus og råte vil på sikt eskalere.

- Kårbolig - Takkonstruksjon - Takkonstruksjon  
Avvik: Er noe underdimensjonert mht. snølast. Husbukk kan redusere bæreevnen.

- Kårbolig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)  
Avvik: Kan bli fuktig klima i kjeller.

- Kårbolig - Bad - Samlet vurdering  
Avvik: Gulvet er ikke vanntett.

- Kårbolig - Etasjeskiller og gulv på grunn - Etasjeskiller  
Avvik: Noe svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i 1. etasje.

- Kårbolig - Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging  
Avvik: Ventilert i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet, for å unngå eventuelt kondens på undertak.

- Kårbolig - Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)  
Avvik: Liten luftutskiftning.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (innredet og uinnredet) - Konstruksjonsoppbygging

- Kårbolig - Terrasser og plattinger på terreng - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 29.03.2026 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Har hatt noen dråper vann i vinduskarm stue 1 etg. ved kraftig vind kombinert med nedbør. Lagt beslag i overgang vegg - veranda i 2 etg.

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?

Ja

Firmanavn: Glassmester Karl Olav Larsen, 2023

Beskrivelse: Byttet vindu på vaskerom pga. punktering.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2011

Beskrivelse: Oppført carport av meg selv, som eier.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Har hatt besøk av mus på loft over kjøkken/soverom, tette hjørnekasser/kledning med stålull.

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

Ja

Firmanavn: Spyleservice, 2023

Beskrivelse: Service på pumpestasjon som vi har felles med naboeiendom.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei.

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

Ja

Firmanavn: Ventec, 2022

Beskrivelse: Byttet 2 stk. vifter i ventilasjon i 2022. Byttet utedel luft til vann av rørlegger Halvorsen ca. 2020.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller

andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Halvorsen, 2020

Beskrivelse: Utedel varmepumpe. (luft til vann).

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

Ja

Firmanavn: Ildstedet Agder AS, 2023 og 2021

Beskrivelse: Montert ny stålpipeline og ovn på kjøkken. Montert ny ovn i stue 2 etg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Oppført støttemur 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Stue 1 etg. 01.02.2011 - 05.04.2011 verdi 130. Soverom 1 etg. 01.02.2011 - 05.04.2011 verdi 30.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Har hatt besøk av mus i "kårbolig" i kjeller/loft. Vanninntrengning i kjeller i "kårbolig". Vann kom opp av sluk. Sluk tettet, og problemet er løst. Vanninntrengning ved rundt vindu på låven ved ett tilfelle sist vinter ved ekstremvær.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Trekke strøm til ny garasje oppført i 2025 gjort av eier. Kobles i sikringsskap av faglært selskap Bravida.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

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

Ja

Beskrivelse: Arvid Hauge har veirett ned til sitt jorde som ligger ut mot E-18.

Egenerklæringsskjema Gml. Birketveitveien 56 (Kårboligen):

Pkt. 1: Løs flis på badetrom.

Pkt. 2: Vedbod omgjort til bad i 2007, ikke membran.

Pkt. 3: Mangler dokumentasjon.

Pkt. 5: Vinduer, tak og dører byttet 2007, utført av ufaglært.

Pkt. 9: Har kommet vann opp av sluk i jordkjeller.

Pkt. 10: Har vært fukt i kjeller, ref. pkt. 9.

Pkt. 12: Kledning fasade øst byttet sommer 2025.

Pkt. 13: Anticimex har sprøytet boligen 2 ganger ved renovering i 2007.

Pkt. 15: Lagt inn nytt vann- og avløp i 2007. Utført av faglært.

Pkt. 16: Tilknyttet privat pumpekum.

Pkt. 19: Pipe renoverert i 2010.

Pkt. 20: Utført av faglært, ref. pkt. 19.

Pkt. 23: Nytt elektrisk anlegg i 2007, utført av faglært.

Pkt. 28: Mangler ferdigattest (boligen er fra ca. 1852.

Pkt. 33: Utført tilstandsrapport ifbm salg 2026.

Pkt. 42: Det er bestilt Norgespris for strøm.

- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Hovedhus:

1. etasje: Entrè/vindfang, stor hall, gjestetoalett, bod/garderobe, stue med utgang terrasse/hage, stort kjøkken/allrom med spisestue. Mastersuite med hovedsoverom og stort, privat badetrom. Soveromsavdeling med tv-stue, gang, bad med badstue, 2 soverom og vasketrom med utgang tomten.

2. etasje: Stor loftstue med utgang balkong.

Kårbolig:

1. etasje: Gang, stuer, bad, kjøkken.

2. etasje: Gang, 3 soverom.

Uthus/stallbygning:

1. etasje: Verksted, lagerrom, bod, mitting.

2. etasje: Entrè / gang, stue/oppholdsrom, wc-rom, vasketrom, diverse stallbokser.

## **Standard**

Herskapeilig og innholdsrik bolig oppført 2008 i klassisk, moderne stil, familievennlig og funksjonelt med praksiske løsninger og alle boligens funksjoner på èn flate. Boligen

fremstår som godt vedlikeholdt og har en gjennomgående meget god standard.

Fra hovedinngang og vindfang ankommer man en romslig og herskkelig hall med åpen trapp og full takhøyde mot loftsplan med stue. Oppløftet er gjennomgående med store vindusflater og mye naturlig lys, med pipeløp og peis som romdeler mot stuen som har utgang til solrike uteplasser.

Kjøkkenet er et særdeles romslig familiekjøkken/allrom med spisestue og plass til langbord samt kjøkkenøy med koketopp og barløsning. Kjøkkeninnredningen er i malt, profilert utførelse med farge østersbeige, har god skap- og benkeplass samt alt av hvitevarer integrert. Hvitevarer inkluderer komfyr, kaffemaskin, induksjonstopp, side-by-side kjølfrysenskap samt dobbelt venskap. Hvitevarer er i hovedsak fra Miele og er av nyere dato.

Boligen er praktisk utformet med de sosiale soner og oppholdsrom i midten av boligen, med 2 sidefløyer hvorav den ene inneholder master-suite med foreldresoverom og stort privat badrom. Den andre fløyen inneholder barne- og gjesterom med tv-stue, 2 soverom, bad med badstue og vaskerom.

Hovedbadet har fliser til tak, downlights i tak, bred baderomsinnredning med overspeil, wc, stor skjermet dusjnise og innebygget badekar. Bad 2 er også helfliset, av god størrelse, har bred servantinnredning, wc, stor dusjnise og badstue. Det er også et praktisk gjestetoalett med servant ved inngangsparti. I tillegg er det romslig vaskerom med utgang tomten, varmepumpe og vvs tank samt fast innredning med opphøyd plass for vaskemaskin og tørketrommel samt diverse skap.

Soverommene er alle av god størrelse og har plass til dobbeltseng og god plass til såvel garderober som kontorpult.

Innvendige overflater har i hovedsak fliser eller parkettgulv av god kvalitet. Det er vannbåren varme i alle gulv. Vegger er malt eller tapetsert utførelse med delikat uttrykk og fargevalg. Innvendige tak er pusset og malt med rikelig bruk av downlights.

Kårboligen er opprinnelig oppført rundt 1850, men ble oppusset i 2007. Denne består av gang, stuer, bad, kjøkken på hovedplan og 3 soverom i loftsetasjen. Her er normal, enkel standard med malte tregulv og noe belegg på gulv. Vegger har i hovedsak malt panel eller malte tømmervegger. Tak har i hovedsak malt panel, dels med synlige bjelker. Badet er fliselagt med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Kjøkkenet har innredning i malt, profilert utførelse, fliser over benk samt integrert komfyr med koketopp og oppvaskvaskemaskin.

Uthuset består av 3 etasjer samt hems. Underetasjen består i hovedsak av stort verksted eller garasje med meget god lagringsplass. Her er støpte gulv og malte betongflater. Hovedetasjen består i hovedsak av rom tilknyttet stall- og hestedrift med

stallbokser samt flere oppholdsrom inkludert spiserom, salrom, vaskerom, wc og forrom m.v. Her er støpte gulv eller fliser på gulv. Vegger og tak er hovedsak panelte. Loftsetasjen er registrert som høyrom, men innredet med gang og flere rom inkludert treningsrom, vaskerom og bad samt stue med kjøkken. Det er også en hemsløsning med ytterligere 2 rom. Her er i hovedsak parkett eller tregulv. Vegger og tak er pusset og malt. Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen ikke er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Kledning på vegg øst er av nyere dato i fra 2025 (kårboligen).

2022:

- Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter. Byttet 2 stk. vifter 2022

2020:

- Vannbåren varme i gulv med luft til vann. Utedel byttet i 2020

2011:

- Radon er i følge eier utført den 01.02.11-05.04.11.

2010:

- Pipe er i teglstein, nytt innerrør montert i 2010.

2007 (kårbolig):

- Renovering.
- Renovering i 2007.
- VVS er med rør i rør system i fra 2007.
- Renovering innvendig.
- Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2007
- Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass i fra 2007

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

### **Parkering**

Rikelig med parkering på egen grunn, både i flere gårdstun, opparbeidede biloppstillingsplasser og carport for flere biler. Det er også parkeringsmulighet i garasje (benyttet som traktorgarasje) og verksted / garasje i underetasjen på uthuset.

### **Radonmåling**

Radon er i følge eier utført den 01.02.11-05.04.11. Er innenfor akseptable verdier. Dokumentasjon fremlagt.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen har vannbåren oppvarming. Oppvarmingen skjer via gulvvarme med luft-til-vann-system, hvor utedelen ble byttet i 2020. Det er gulvvarme i alle rom med egen termostat.

### **Energimerke**

C

### **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.

Kårbolig er ikke energimerking. Energikarakter RØD G må derfor legges til grunn.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 14 900 000

### **Omkostninger kjøper**

14 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

372 500 (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))

---

373 890 (Omkostninger totalt)

390 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

393 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

15 273 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

15 290 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

15 293 590 (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.

### **Kommunale avgifter**

Kr 39 827 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter gjelder for Gml. Birketveitveien 56 og 58. Vann/avløp for nr. 58 betales i.h.t. forbruk (vannmåler).

### **Eiendomsskatt**

Kr 7 728 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 566 640 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 266 558 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 61, bruksnummer 25 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 26 i Grimstad kommune. Gårdsnummer 61, bruksnummer 28 i Grimstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

2008/347748-1/200 30.04.2008- Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4202 Gnr:61 Bnr:6

01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0904 Gnr:61 Bnr: 25, 26, 28.

2020/3474312-1/200 11.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.05.2009. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Ferdigattest gjelder oppføring av Gamle Birketveitveien 58.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for kårboligen (antatt oppført ca. 1850).

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.05.2009.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig VA, har vannmåler.

Tilknytning avløp: Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er uregulert. Landbruk- Hensynssone landbruk m.v. i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Følger Kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad, ikrafttredelse 24.09.2019. Arealet

er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier.

Eiendommen er delvis berørt av Kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad, som båndlegger arealet for utarbeidelse av en fremtidig reguleringsplan for ny E18.

Skogparsell (61/28) er uregulert. I kommuneplanen er det avsatt til landbruk/hensynssone m.v. Varsel om igangsatt planarbeid for Bjønnmyra med hensikt om utvikling om nytt boligområde.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen består av to bygninger som begge er SEFRAK-registrert. Dette inkluderer en enebolig og et garasjeuthus/anneks til bolig, begge merket med gul trekant.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i 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. 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. 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.

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 deknings salg 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 500 Fotograf - Stor fotopakke inkl. drone
- 4 500 Garantipremie/inneståelse
- 6 918 Kommunale opplysninger - Grimstad kommune
- 7 950 Oppgjør
- 12 800 Presentasjonspakke inkl. digital annonsering
- 4 889 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr/Klargjøring for salg
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 142 457

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

**Ansvarlig megler bistås av**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
leif.christian.depresno@aktiv.no  
Tlf: 472 01 274

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

27.04.2026

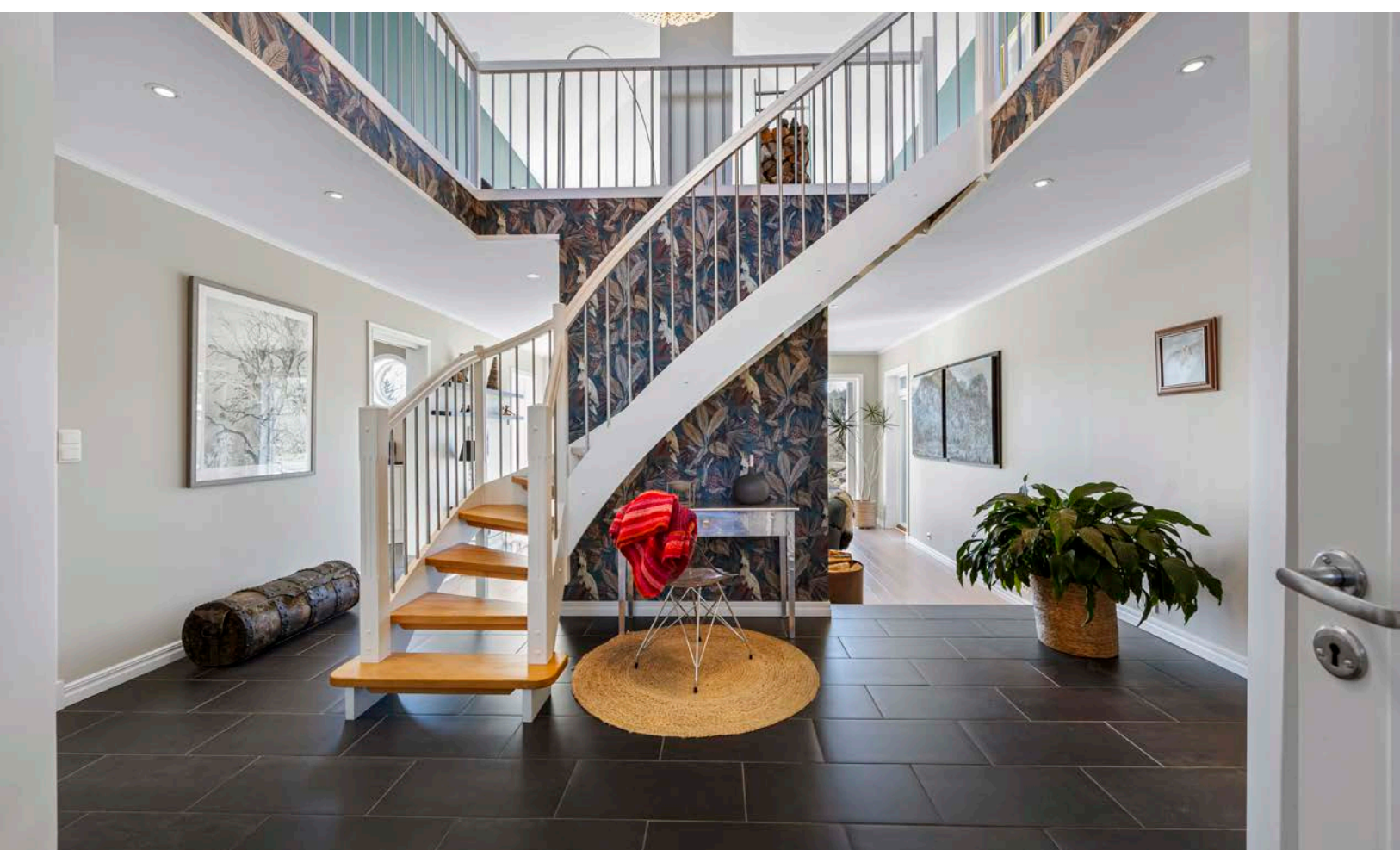










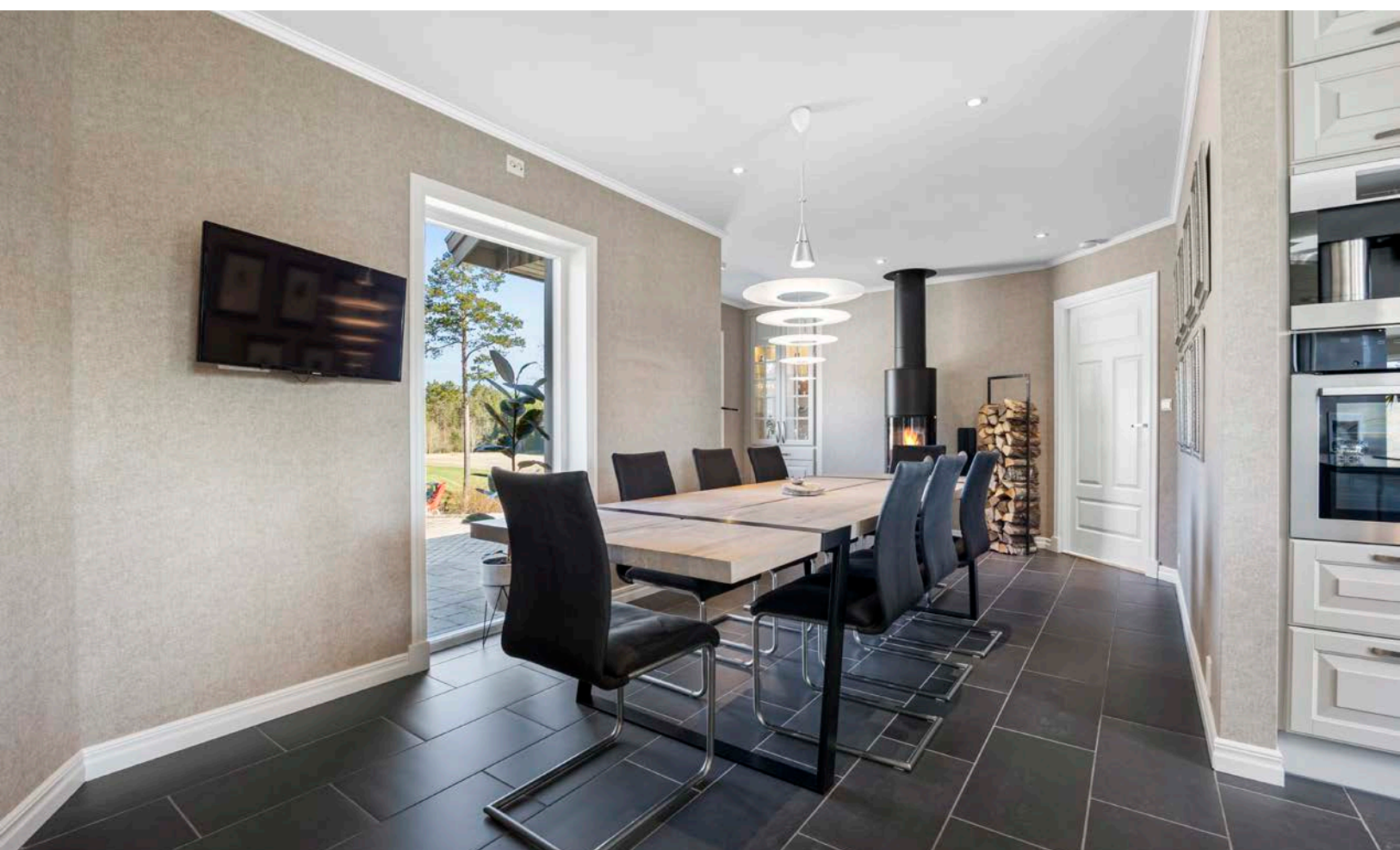










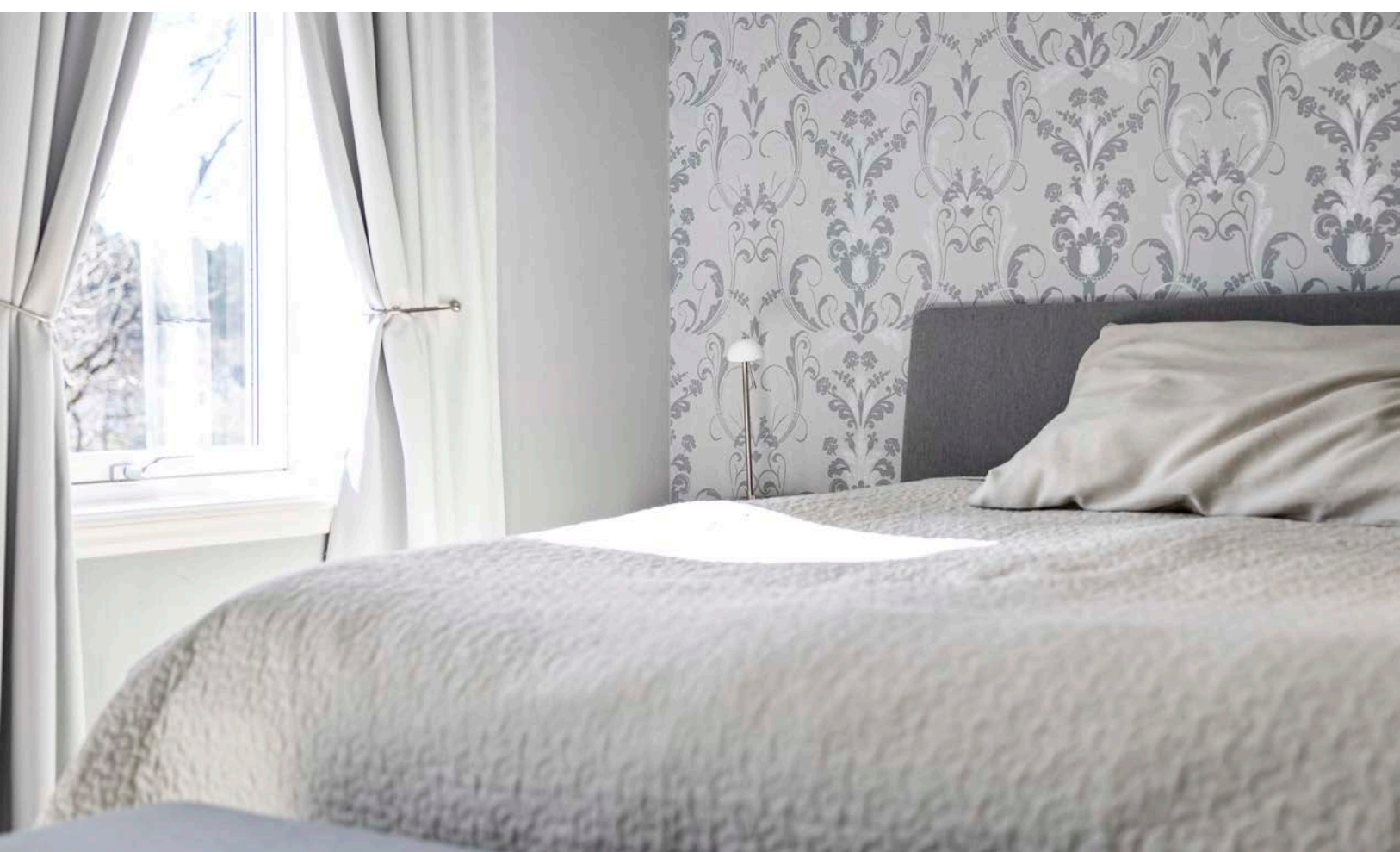




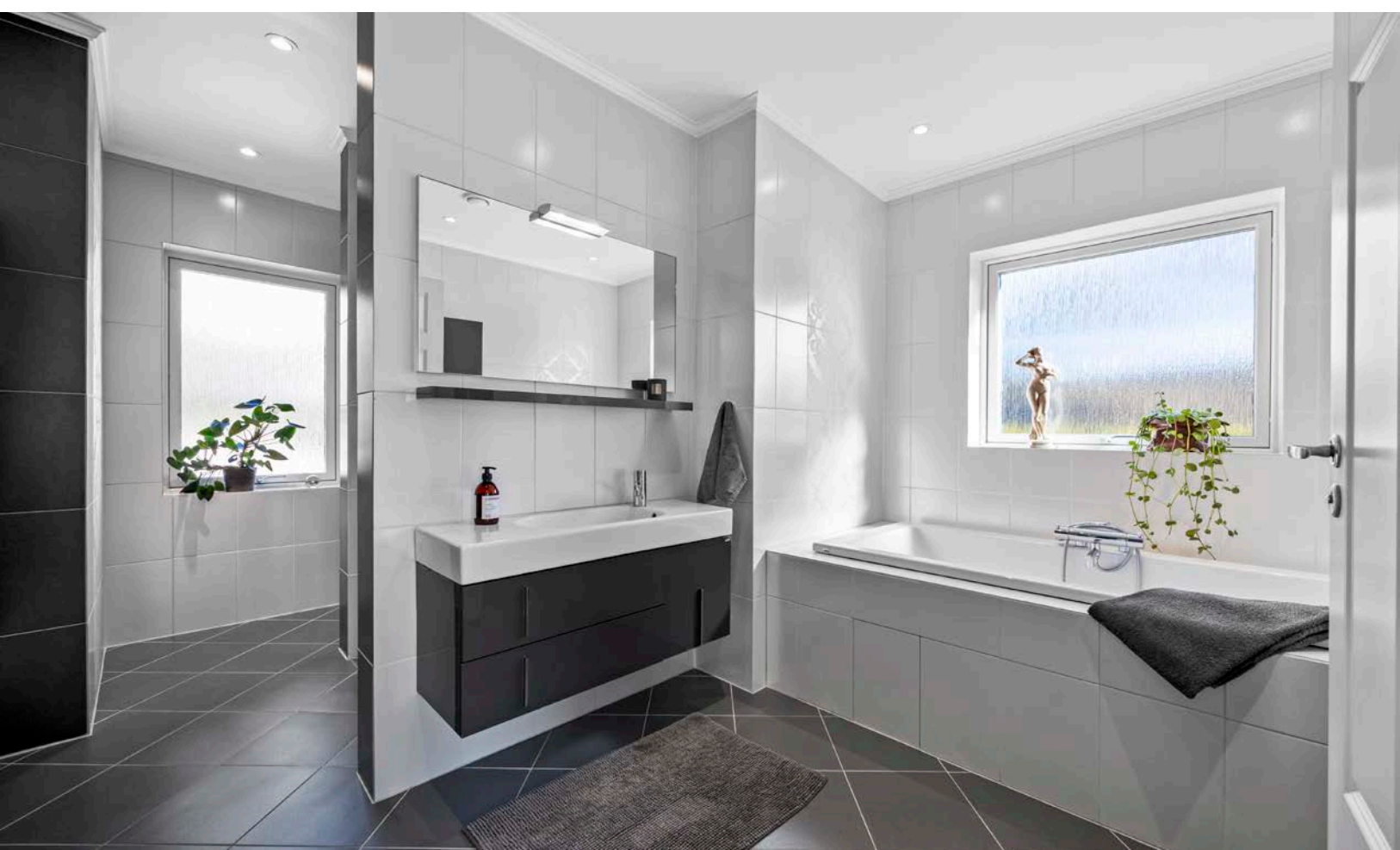




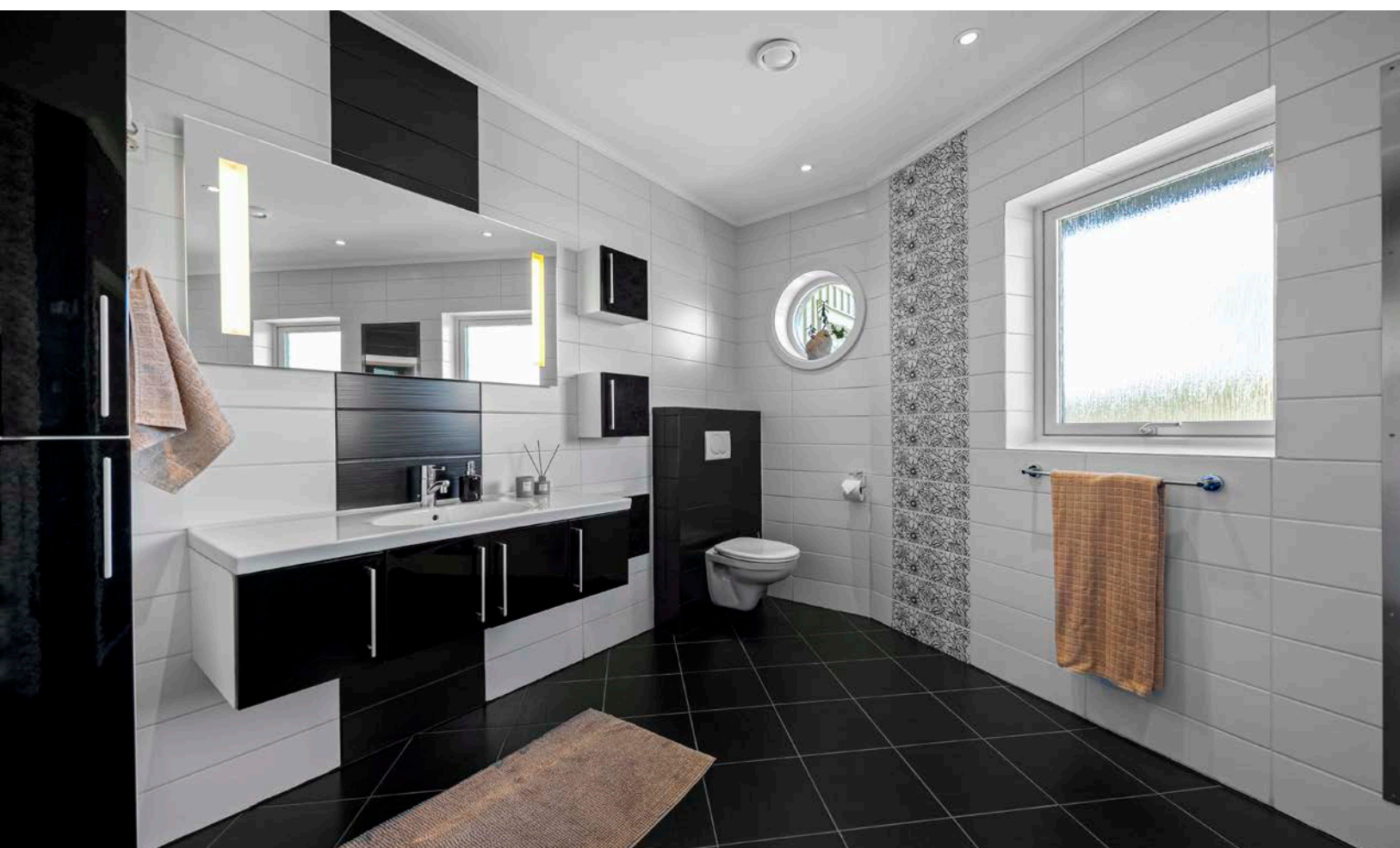


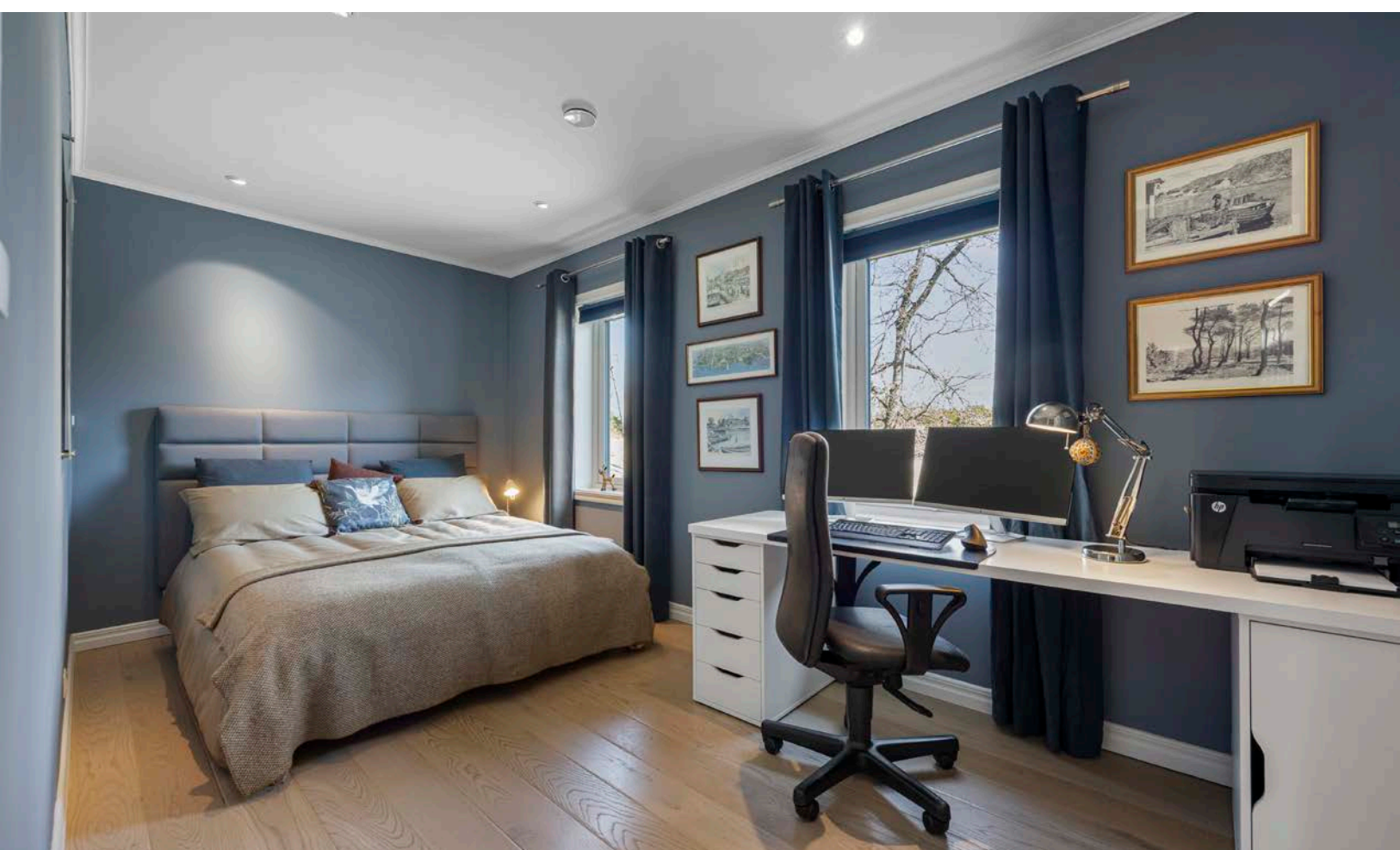


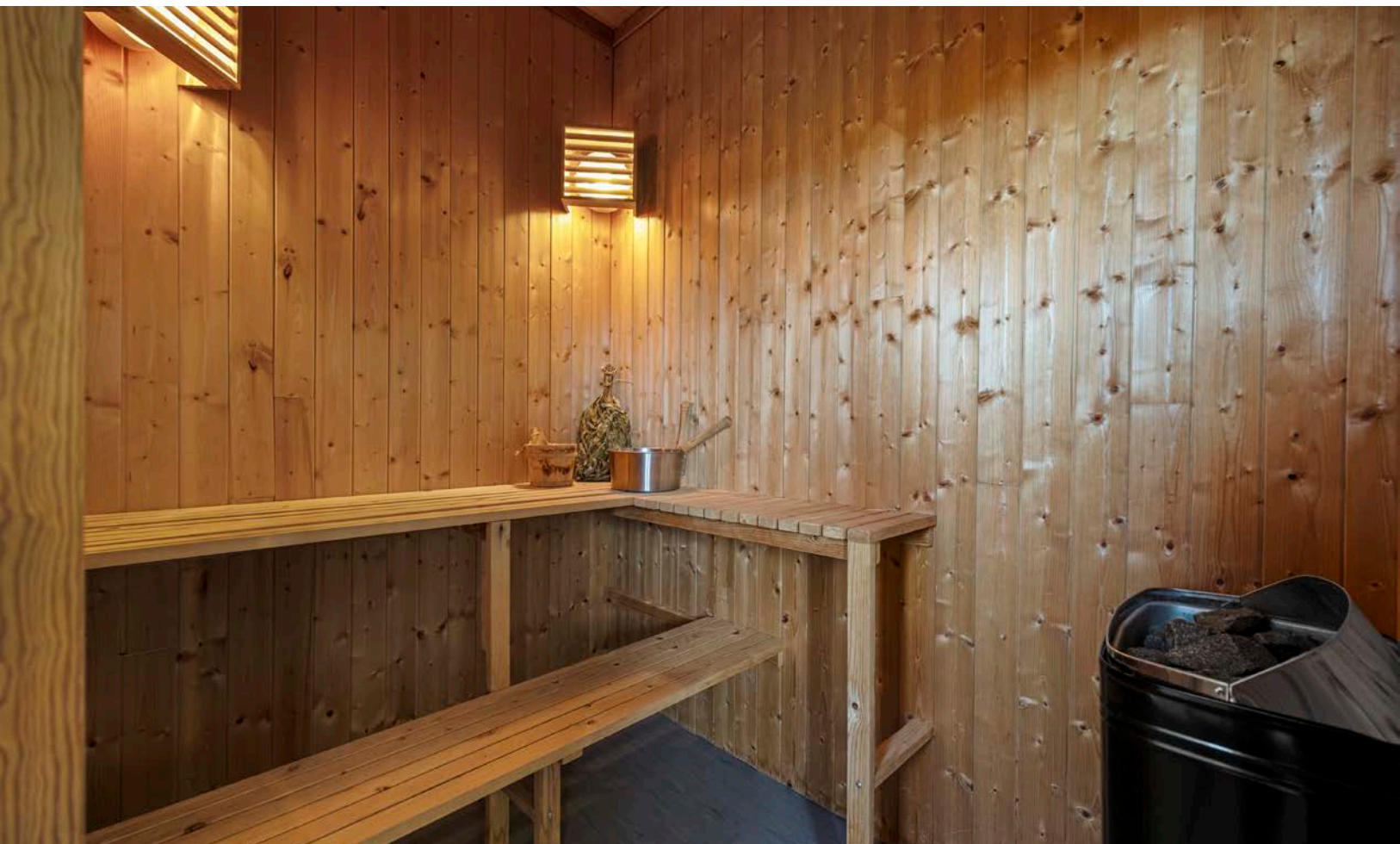
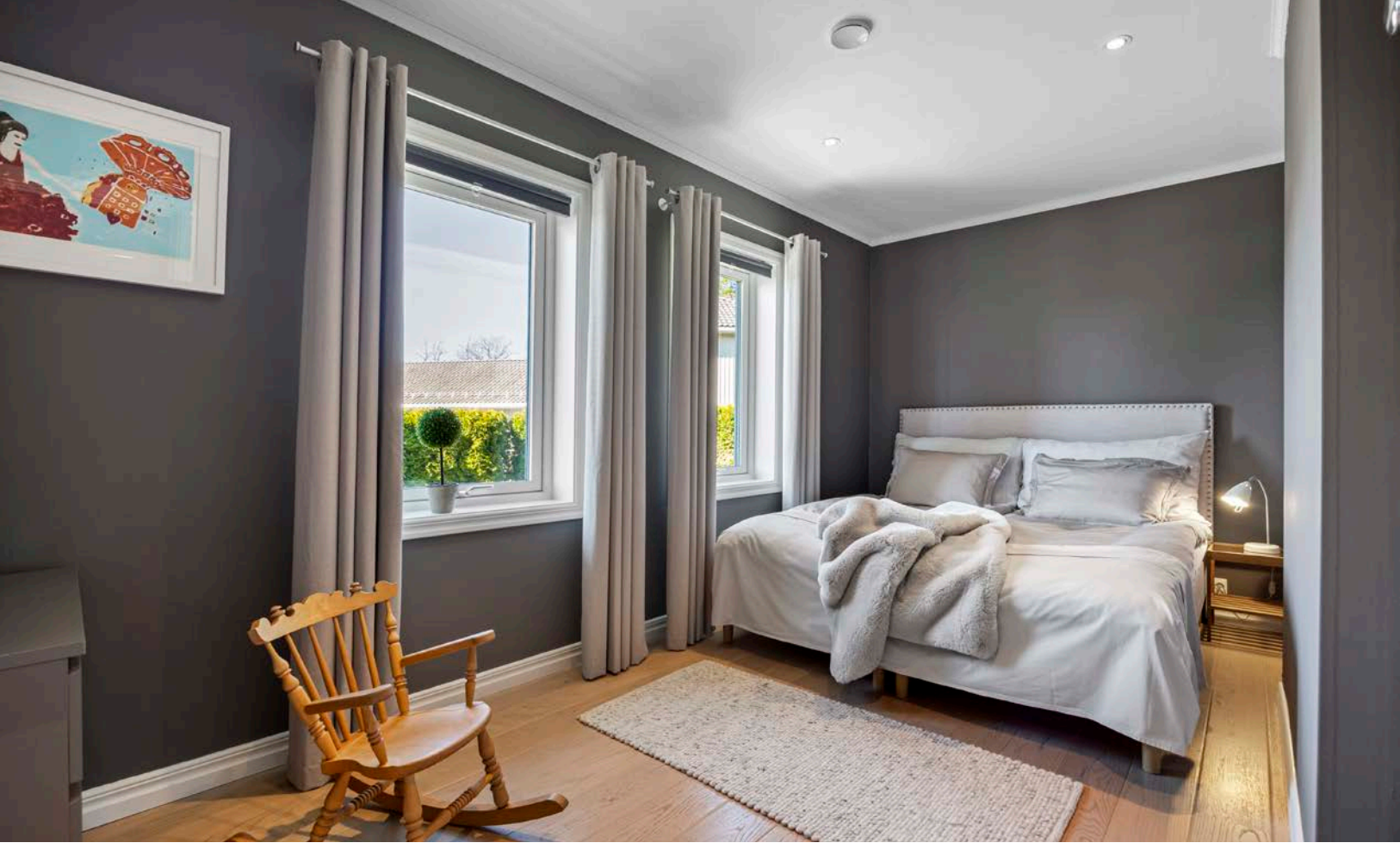






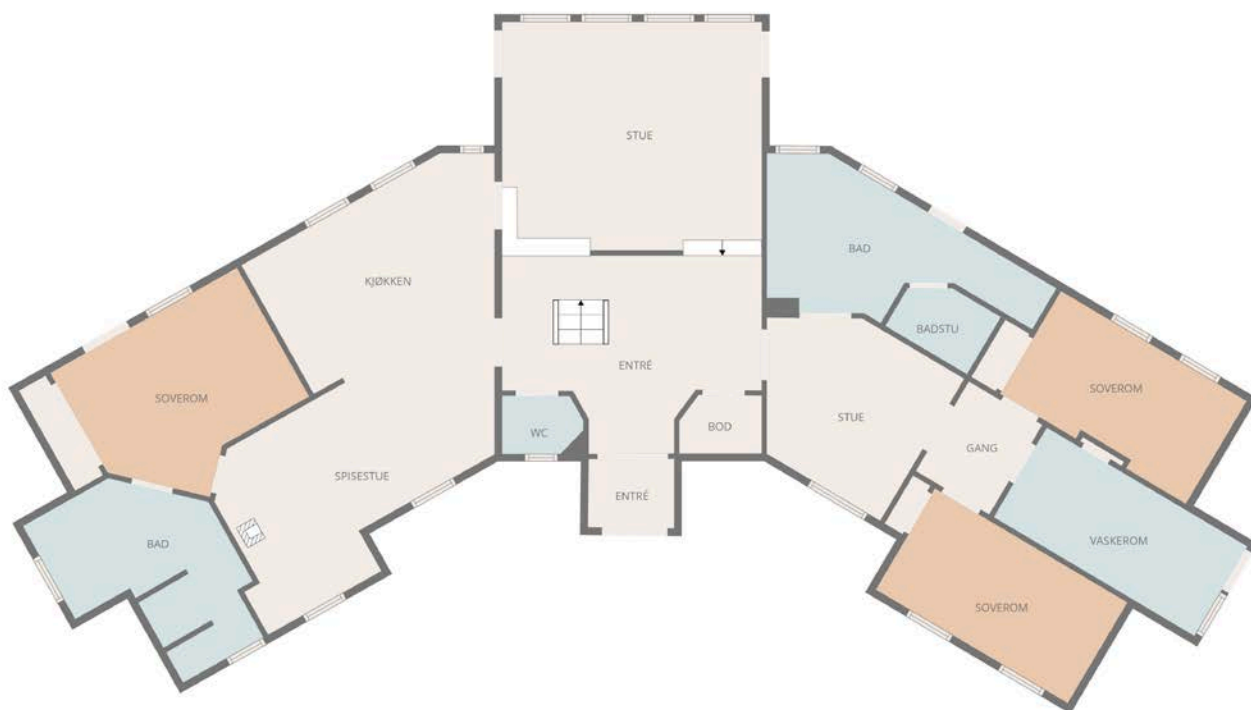




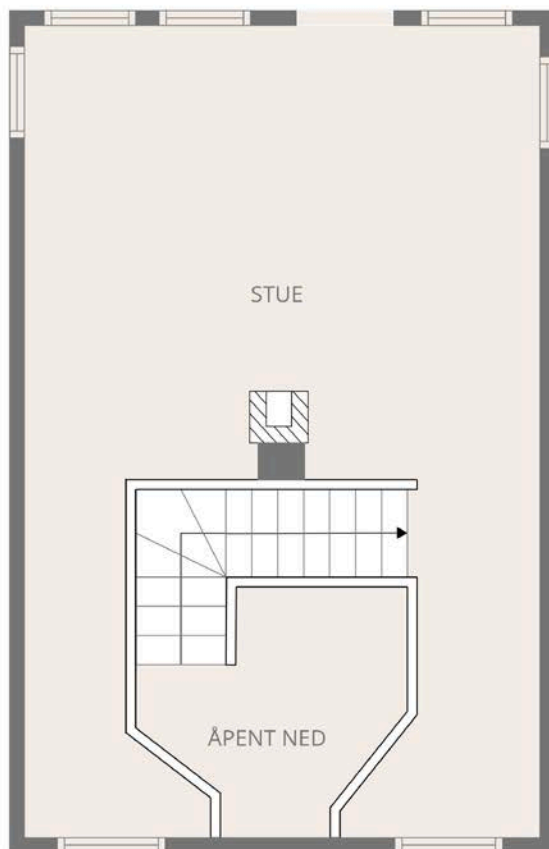








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



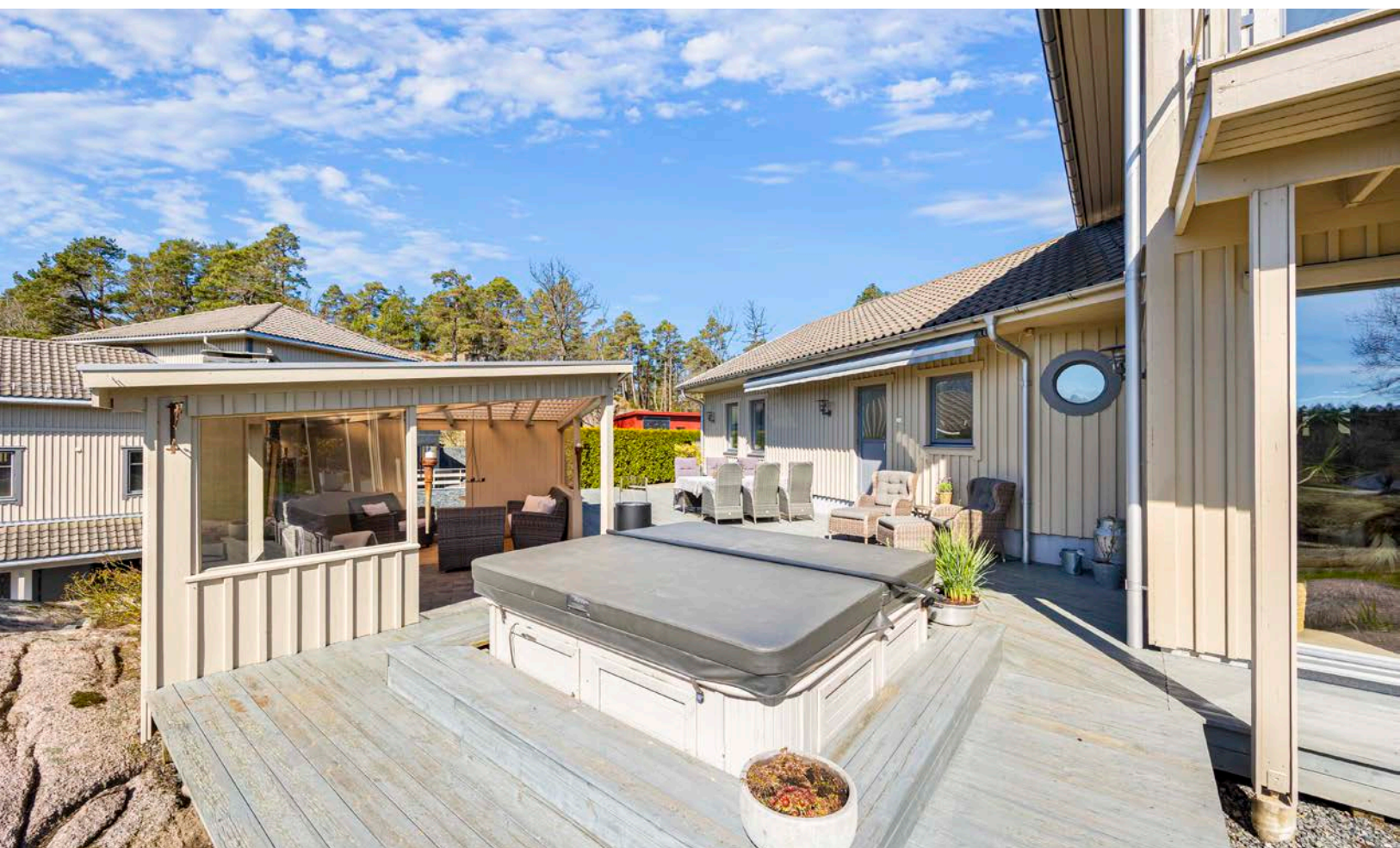
aktiv.  
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

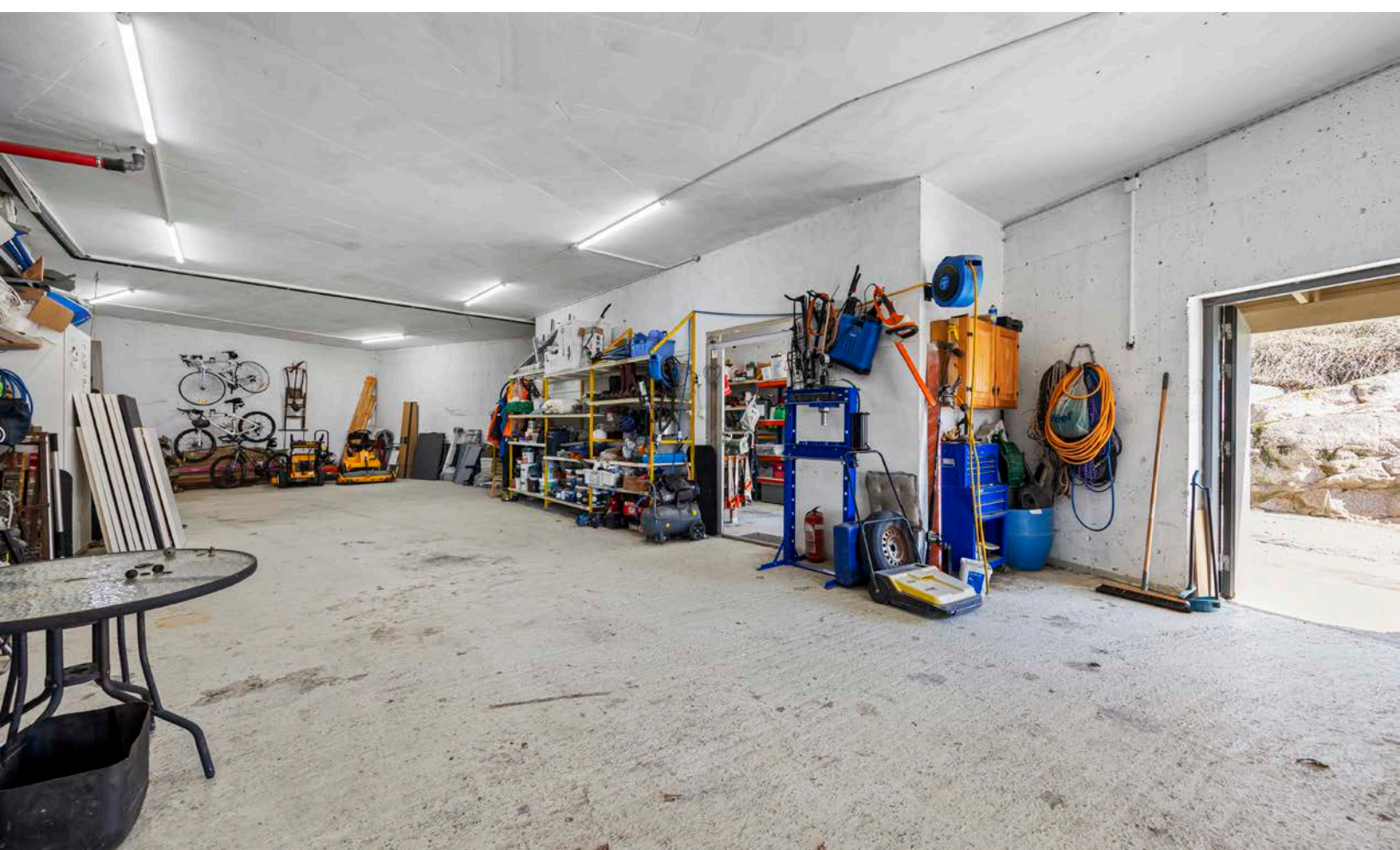


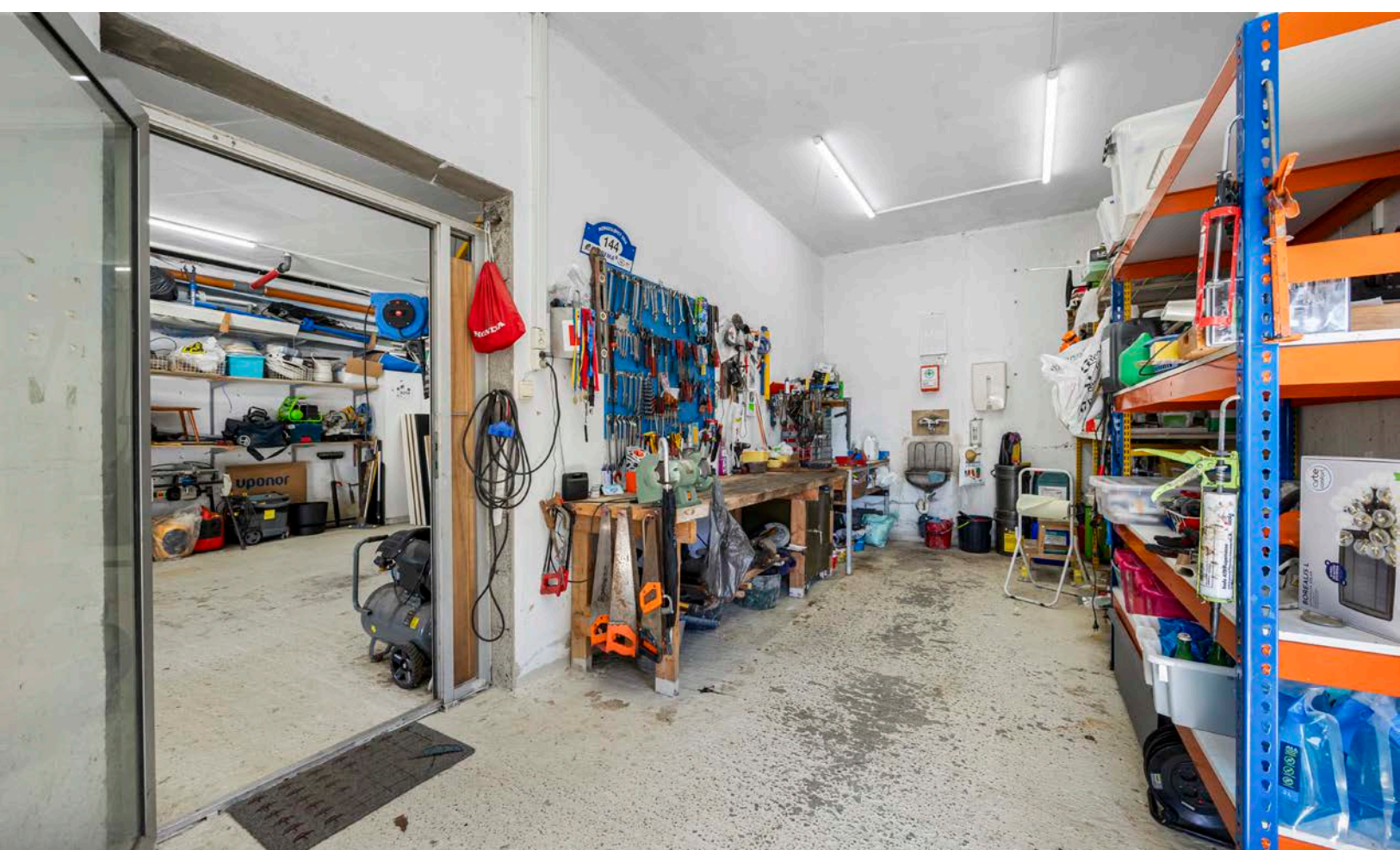


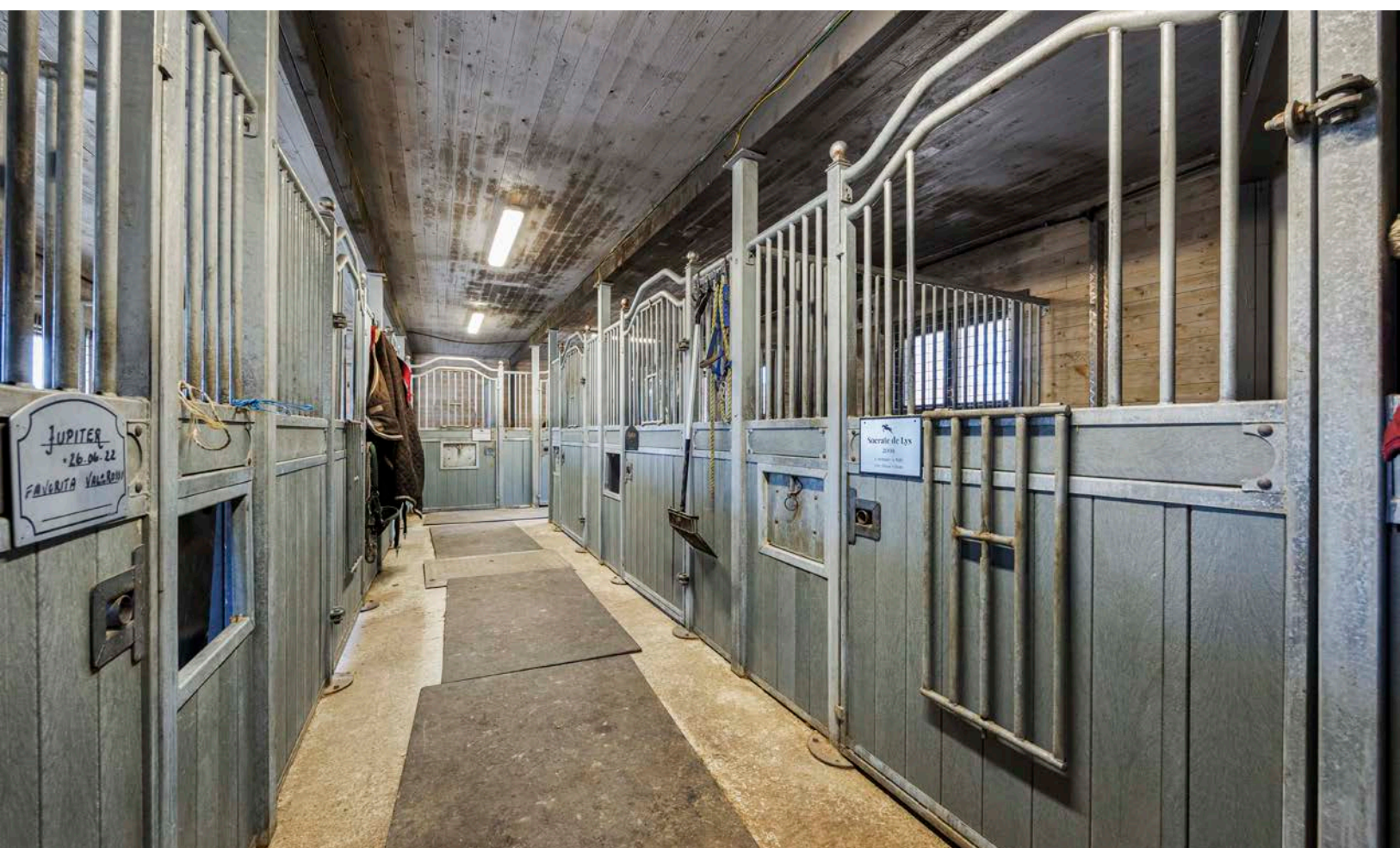


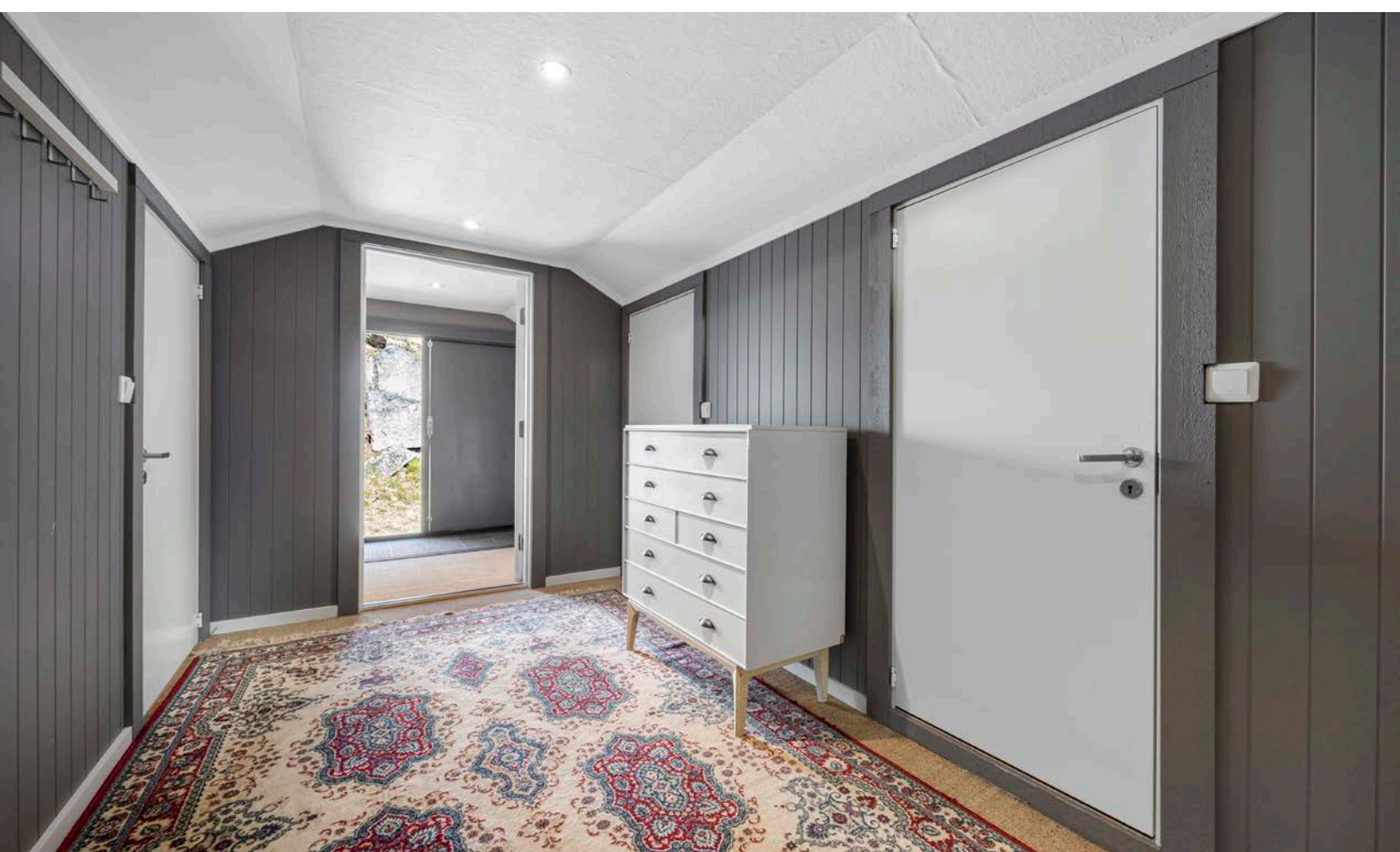


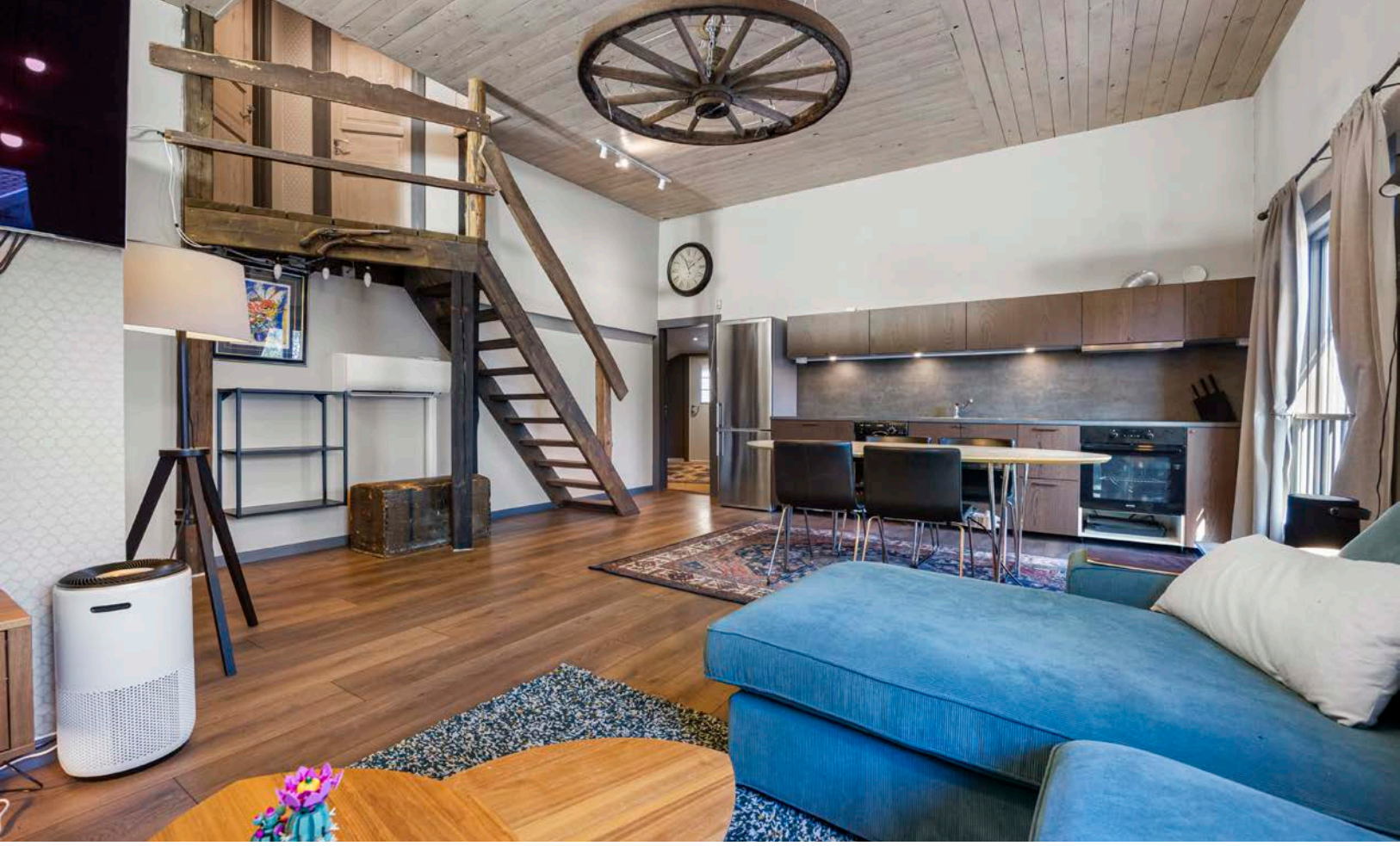


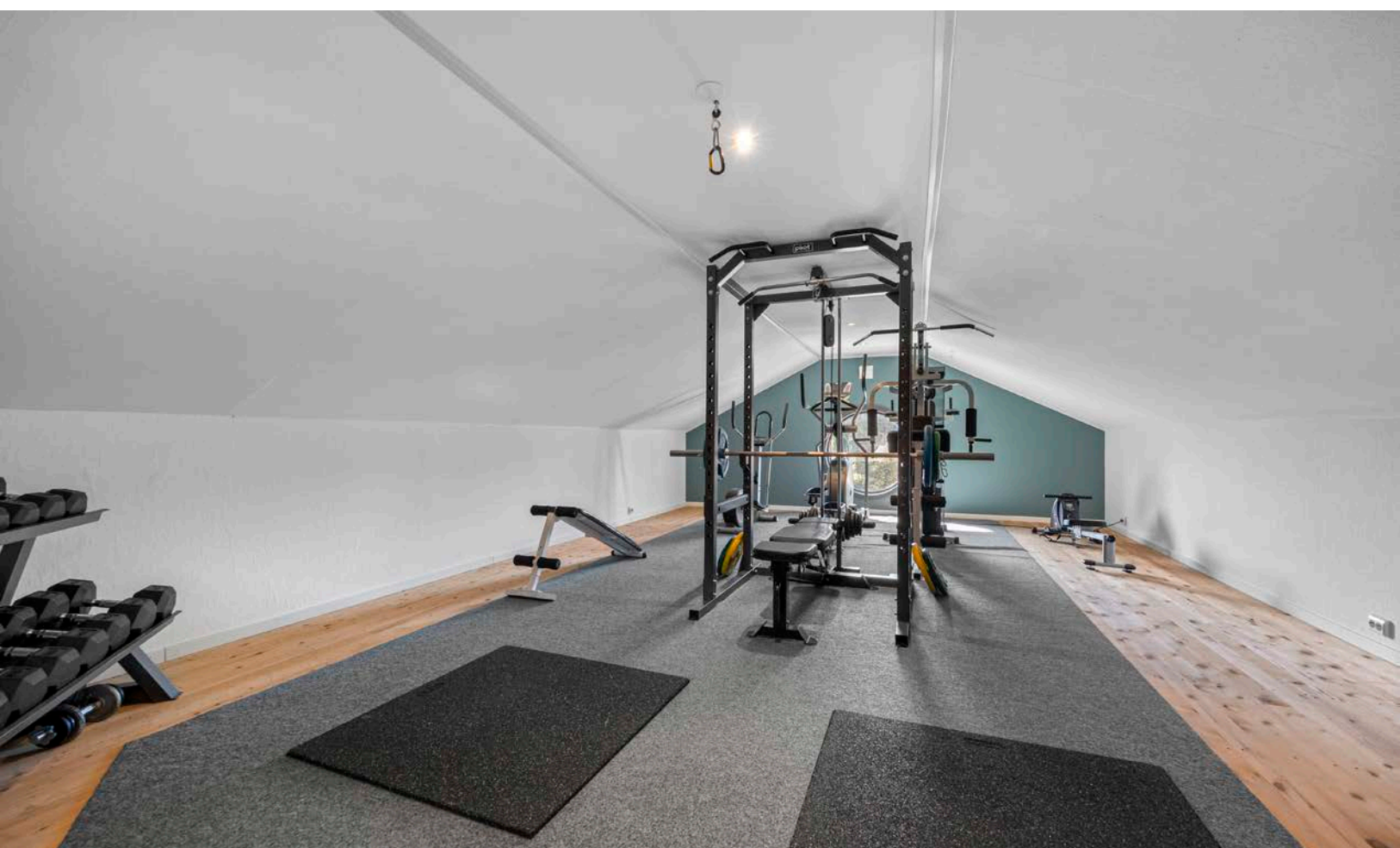


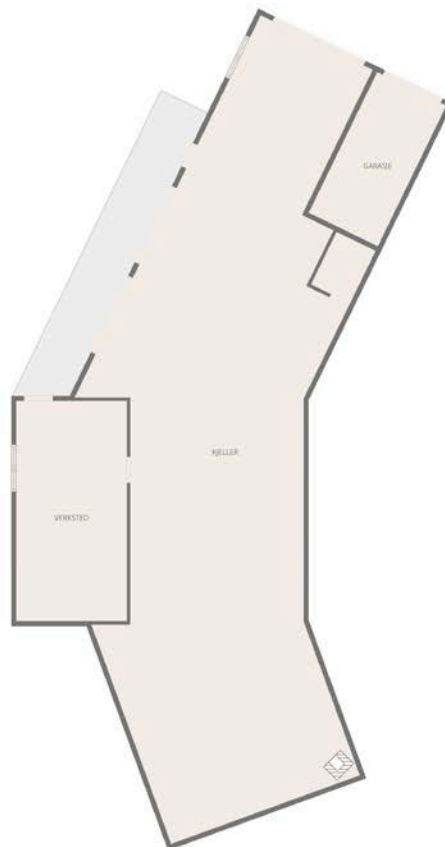










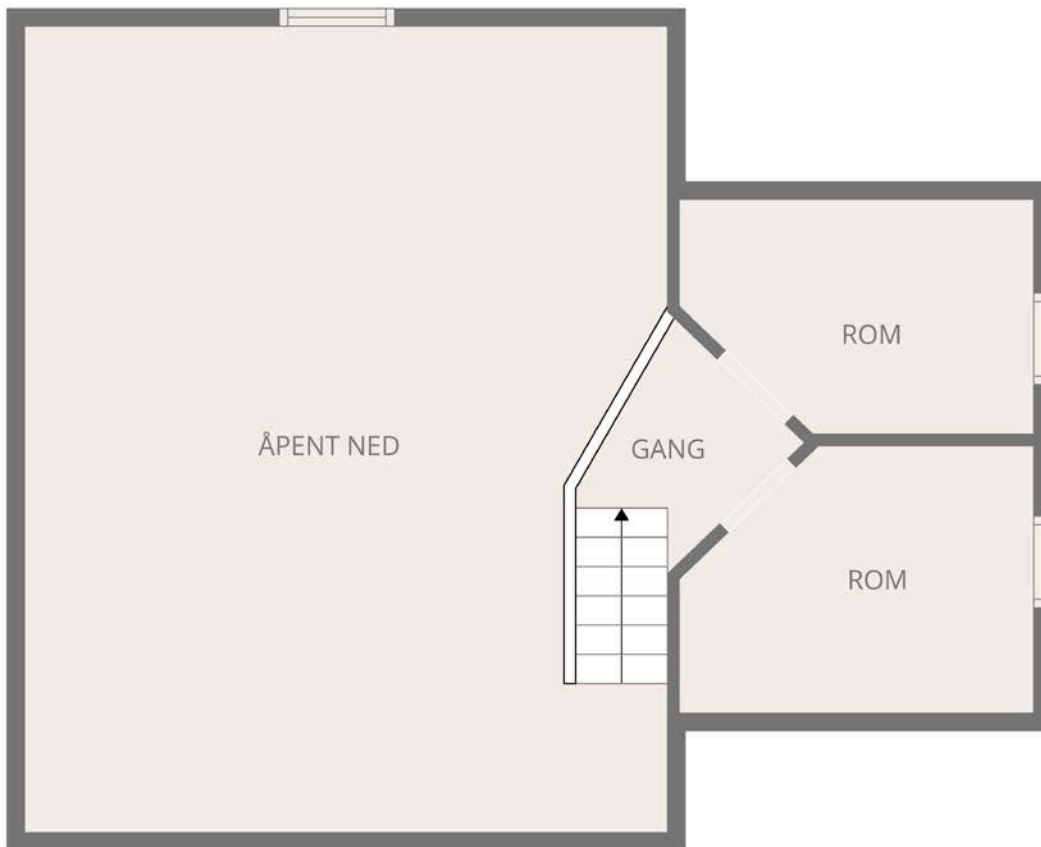




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**aktiv.**  
**HR** | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Gml. Birketveitveien 56+58

4870 Fevik

Gnr: 61 Bnr: 25



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 440139

**Opprettet:** 29.03.2026

**Utskrift:** 16.04.2026



### **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 undersøkelsene 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 undersøkelsene. 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 konsekven 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.

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

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

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

### Hovedbolig

**TG 0**  
6 stk

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Bad - vest 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

#### Bad - nord-øst 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

**TG 1**  
44 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Bad - vest 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



**Vaskerom - 1. etasje**

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Ventilasjon  
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  
Skorsteiner inne i huset

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder  
Vannbåren varme  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Bad - nord-øst 1. etasje**

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**TG 2**  
8 stk

**Yttertak**

Utstyr på tak

**Bad - vest 1. etasje**

Overflater - Gulv  
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)



**Vaskerom - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue**

Konstruksjonsoppbygging

**Bad - nord-øst 1. etasje**

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Kårbolig**

**TG 0**  
2 stk

**Geologiske forhold**

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
21 stk

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

**Yttervegg**

Konstruksjon

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak



### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

### Innvendige trapper

Innvendige trapper

### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2  
9 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

### Drenering

Drenering og fuktsikring

### Yttervegg

Kledning

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

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

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

### Bad

Samlet vurdering:

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

### Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)



TG 3  
0 stk

TG IU  
1 stk

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

#### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Småbruk bestående av bolig, kårbolig, uthus og 2 garasjer.

Utvendig på boligen er her kun vanlig elde mht. alder. Innvendig må en være obs på kommentarer til gulv på våtrommene og utførelse til badstuen.

På kårboligen trenger dreneringen utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Råte i kledning må på sikt utbedres. Innvendig er det kommentarer til badet.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Lars Henrik Wold

Rekvirert dato: 23.03.2026

### Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen  
Lars Henrik Wold

Besiktigelsesdato: 26.03.2026



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Gml. Birketveitveien 56+58, 4870 Fevik**Kommunnr:** 4202**Kommune:** Grimstad

Gnr	Bnr
61	25

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Lars Henrik Wold

## 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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	19.03.2007	
Egenerklæring.	25.03.2026	

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

## Bygninger på eiendommen

### Hovedbolig

**Byggeår**  
2008

## Gml. Birketveitveien 56+58

4870 Fevik

Gnr.: 61 Bnr.: 25

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.03.2026

Utskrift: 16.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kårbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1852	2007	Renovering.



## 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.

### Hovedbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	204	121
2. etasje	50	9
<b>Sum:</b>	<b>254</b>	<b>130</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>254</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-i:</b> Vindfang, kott, 3 soverom, 2 bad, badstue, vaskerom, stue. <b>TBA:</b> Terrasser.
2. etasje	<b>BRA-i:</b> Stue. <b>TBA:</b> Terrasser.

### Kårbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	64	
2. etasje	41	16
<b>Sum:</b>	<b>105</b>	<b>16</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>105</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Gang, stuer, bad, kjøkken.
2. etasje	<b>BRA-e:</b> Gang, 3 soverom. <b>TBA:</b> Terrasse.

### Garasje nord

#### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	42
<b>Sum BRA:</b>	<b>42</b>

# Gml. Birketveitveien 56+58

4870 Fevik

Gnr.: 61 Bnr.: 25

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.03.2026

Utskrift: 16.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Romfordeling

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

## Bu syd-vest

### Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	17
<b>Sum BRA:</b>	<b>17</b>

### Romfordeling

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

## Uthus

### Arealskjema

Etasje	BRA-e	TBA
1. etasje	175	
2. etasje	187	
3. etasje	72	26
4. etasje	13	
<b>Sum:</b>	<b>447</b>	<b>26</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>447</b>	

### Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	<b>BRA-e:</b> Bod, verksted, lagerrom, mitting.
2. etasje	<b>BRA-e:</b> Div. stallbokser.
3. etasje	<b>BRA-e:</b> Div. innredet rom. <b>TBA:</b> Terrasse.
4. etasje	<b>BRA-e:</b> 2 innredet rom.

## Kommentar til arealopplysninger

Kjeller til kårbolig er ikke med i arealmålene pga. liten takhøyde.  
Deler av areal til uthus 3. etasje er ikke målbare pga. manglende takhøyde.



## Bygningsbeskrivelse

### Hovedbolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Terrengforhold

Terrengen er flatt rundt boligen, har litt fall ut i fra mur.

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

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

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse i stein.

##### Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Drenering og fuksikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

#### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

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

TG 1

##### Kledning

Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje.

Terrasse 2. etasje virker ok.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak og med valm på midtre del. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, ingen tilgang til midtre del 2. etasje. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort på loft side øst. Er som forventet ut i fra alder.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende snøfanger.

Konsekvens:

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



TG 1

### Skorsteiner over tak

Piper er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i galvanisert stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

## Bad vest 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, enkelte ved sluk har liten limdekning. Gulvet har litt fall mot sluk.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Pga. lite fall vil vann ikke renne til sluk.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

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

Membran synlig ved dør og er av type linoleum. Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Halve brukstiden er nå passert.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

Ventiler i himlingen.



TG 1

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett med inspeksjonsluke og dusjnise.

TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er utført i fra soverom syd-vest. Ingen fukt målt her.

### Bilder



Hulltaking.

## Bad nord-øst 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk, har litt underhøyde ved vegg nord.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse

Konsekvens:



Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 2

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

Membran montert i følge eier, er av type linoleum.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Halve brukstiden er nå passert.

TG 1

**Avløp og vannrør**

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

TG 1

**Ventilasjon**

Ventiler i himlingen.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

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

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegg syd inne i dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone ved dusjen er på yttervegg og fliser bak rør.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Gulvet er å regne for flatt, har litt underhøyde ca. 5mm, ved dør vest. En knekt flis.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.



TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 2

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

Membran er i følge eier linoleum fra byggeår.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Halve levetiden er nå passert.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Ventilasjon

Ventil i himling.

TG 1

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG 0

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

### Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

#### Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

#### Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning. Ingen drengsspalte i bunnen av vegghengt klosett med inspeksjonsluke.



### Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

##### Avløp og vannrør

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

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

##### Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter.

### Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Innvendige trapper

Trapp er av type sving. Håndløpere mangler på vegg.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Risiko for fallskader ved bruk.

### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Ildsteder

3 ovner montert.

TG 1

##### Skorsteiner inne i huset

Piper er i element og stål.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

**Konstruksjonsoppbygging**

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

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**

Radon er i følge eier utført den 01.02.11-05.04.11. Er innenfor akseptable verdier. Dokumentasjon fremlagt.

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.



Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

**Overflater - Gulv**

Gulv er med belegg.

**Overflater - Vegger**

Vegger med panel.

**Overflater - Himling**

Himling med panel.

TG 2

**Konstruksjonsoppbygging**

Deler av rommet er ikke bygd som et rom i rommet mht. utlufting.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Kan oppstå kondens hovedsakelig i terskel.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerommet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerom, bad øst, WC og soverom syd-øst.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder montert i vaskerommet.

TG 1

**Vannbåren varme**

Vannbåren varme i gulv med luft til vann. Utedel byttet i 2020

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter. Byttet 2 stk. vifter 2022



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerommet på vegg syd.  
Hovedsikring 80 ampere, 9 kurser.

Sikringskap montert i WC 1. etasje på vegg øst.  
Hovedsikring 40 ampere, 12 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?	2008	
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntillop 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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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



Sikringskap.



sikringskap.

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?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensede 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	

## Kårbolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Terrengforhold

Terrengtet er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Terrengforhold.

Konsekvens:  
Vil lede vann mot mur hvor det vil oppstå ekstra fuktbelastning.

**TG 1**

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

Vann og avløp er i plast fra 2007. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.



## Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

#### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong, har vanlig elde mht. alder. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

## 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 kjeller.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

## Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Konstruksjon

Konstruksjonen består av tømmer.

TG 2

#### Kledning

Kledning er av type stående og noe liggende, har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Kledning på vegg øst er av nyere dato i fra 2025. Musebånd og lusinger mangler. Råte i enkelte kledningsbord på vegger med kledning av eldre dato, hovedsakelig i bunnen av bordene.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens:

Fri tilgang for mus og råte vil på sikt eskalere.



## Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass i fra 2007, har vanlig elde mht. alder.

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

## Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

### Vurdering / Avvik

TG IU

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

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av åser med sperrer og takbord. Isolasjon lagt ut hvor det er noe muselort på horisontal flate. Gamle spor etter husbukk, omfang er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes av saneringsfirma. Er som forventet ut i fra alder.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Er noe underdimensjonert mht. snølast. Husbukk kan redusere bæreevnen.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

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

Tekking er med betongtakstein, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2007 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

#### Utstyr på tak

Stigetrinn montert.



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 galvanisert stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. 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.

#### Overflater - Vegger

Vegger i mur.

#### Overflater - Himling

Himling er med plater. Liten takhøyde.

TG 2

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

Fukt målt i gulv og bunnen av yttervegger i mur. Mangelfull utlufting av kjeller.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse og fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Kan bli fuktig klima i kjeller.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert i 2007.

**Vurdering / Avvik**

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, rett på belegg. Flere har liten limdekning. Gulvet er å regne for flatt.

**Overflater - Vegger**

Veggene er med fliser.

**Overflater - Himling**

Himling er med malte plater.

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

Ingen membran montert.

**Avløp og vannrør**

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

**Ventilasjon**

EL. vifte i vegg.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under og klosett.

**Kontroll i tiliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tiliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utelatt pga. rør til kabinett står på yttervegg.

TG 2

**Samlet vurdering:**

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og membran. Rommet er nå modent for oppgradering.

**Årsak / Konsekvens:**

Årsak:

Alder og utførelse.

Konsekvens:

Gulvet er ikke vannnett.



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

#### Avløp og vannrør

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

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre. Litt svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i 1. etasje.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Alder.

Konsekvens:  
Noe svikt i gulv til enkelte rom, hovedsakelig i 1. etasje.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Innvendige trapper

Trapp er med rett løp av enkel type.



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Ildsteder

Vedovn i 1. etasje.

TG 1

##### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, nytt innerrør montert i 2010.

### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft hvor lufting er valgt lagt ute under tekkingen.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Ventiler i toppen av gavler kunne med fordel monteres for bedre utlufting av øverloftet, for å unngå eventuelt kondens på undertak.

### 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 1

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjeller, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system i fra 2007.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i kjelleren.

TG 2

#### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

#### Årsak / Konsekvens:

##### Årsak:

Manglende ventil.

##### Konsekvens:

## Gml. Birketveitveien 56+58

4870 Fevik

Gnr.: 61 Bnr.: 25

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 29.03.2026

Utskrift: 16.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Liten luftutskiftning.

### Frittstående byggverk Garasje nord

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2025.

Grunnmur:

Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning av ulike typer. Luke i vegg vest.

Takkonstruksjon:

Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Undertak består av OSB-plater. Vannbord mangler side nord.

Bygningen er i enkel utførelse. Luke på vegg vest bør monteres sammen med manglende vannbord.



Frittstående byggverk Bu syd-vest

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ukjent.

Grunnmur:

Mur er med betong og noe Leca. Gulvet er i betong, trenger utbedringer.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider nord og vest av grunnmur.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, av ulike typer.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser.

Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagt stålplater av nyere dato. Undertak ikke montert.

Bygningen er av eldre dato i enkel utførelse, har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Uthus

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er med betong. Gulvet er i betong i 1. og 2. etasje, tre i 3. etasje.

Drenering:

Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Vindu:

Vindu er med isolerglass og noen type koblet, har vanlig elde mht. alder. Et punktert glass i 2. etasje.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde mht. alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, lar seg kun delvis inspisere i fra lukeåpninger. Øverloft kunne med fordel vært bedre utluftet.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av bord.

Kjøkken:

Kjøkken med vanlig standard på kjøkkeninnredning.

Bad 3. etasje:

Gulvet med beleg, er tilnærmet flatt. Veggene og tak er med plater. Ventil i himlingen.

Vanlig standard på baderomsinnredningen. Ingen fukt målt her.

Strøm og vann lagt inn. Eget sikringsskap og egen varmpumpe.

Bygningen har utvendig vanlig elde mht. alder.



## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

## Beskrivelse

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg vest.  
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?		
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?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2007	Renovering innvendig.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 brannsløkkingsutstyr 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	
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 røykvarsler (brann-detektor) 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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Signatur

### Signatur

Rykene - 16.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



# 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

Lars Henrik Wold

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gml. Birketveitveien 58

4870 Fevik

4202-61/25/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Har hatt noen dråper vann i vinduskarm stue 1 etg. ved kraftig vind kombinert med nedbør. Lagt beslag i overgang vegg - veranda i 2 etg.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt på beslag mellom kledning og veranda for at vannet ikke skal renne mot veggen

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Byttet vindu på vaskerom pga. punktering.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Glassmester Karl Olav Larsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vindu på vaskerom pga. punktering

---

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?: 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppført carport av meg selv, som eier.

---

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?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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?

- ♦ **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**

Har hatt besøk av mus på loft over kjøkken/soverom, tette hjørnekasser/kledning med stålull.

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

- ♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt inn stålull i hjørnekasser, og kledning.

---

## 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?

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



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

**Firmanavn:** Spyleservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på pumpestasjon som vi har felles med naboeiendom.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **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, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Byttet 2 stk. vifter i ventilasjon i 2022.

Byttet utedel luft til vann av rørlegger Halvorsen ca. 2020

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Ventec

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet 2 stk. vifter i ventilasjonsanlegg.

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rørlegger Halvorsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Utedel varmpumpe.(luft til vann)

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Ildstedet Agder AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny stålpipeline og ovn på kjøkken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021  
**Firmanavn:** Ildstedet Agder AS  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny ovn i stue 2 etg.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **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?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

- ♦ **Ja**

Oppført støttemur 2024

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **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?

♦ **Ja**

Stue 1 etg. 01.02.2011 - 05.04.2011 verdi 130

Soverom 1 etg. 01.02.2011 - 05.04.2011 verdi 30

---

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?

♦ **Ja**

Har hatt besøk av mus i "kårbolig" i kjeller/loft.

vanninntrengning i kjeller i "kårbolig". Vann kom opp av sluk. Sluk tettet, og problemet er løst.

Vanninntrenging ved rundt vindu på låven ved ett tilfelle sist vinter ved ekstremvær.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** "Kårbolig"; Skummet gammelt sluk som vannet kom opp i når det regnet ekstremt, problemet løst. Bruk av musefeller.

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



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

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekke strøm til ny garasje oppført i 2025 gjort av eier. Kobles i sikringsskap av faglært selskap Bravida.

---

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. kilowattime (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?

♦ **Ja**

Arvid Hauge har veirett ned til sitt jorde som ligger ut mot E-18.

---



## 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.

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232  
Hammersborggata 8, 0187 Oslo  
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo  
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Dans Henrik Wold</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

Adresse <i>Gml Birketveitveien 56</i>	Postnummer <i>4870</i>	Sted <i>Fesik</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>2007 mars</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer

*DHW*

Side 1

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>døs flis</i></p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>2007 Vedbod -omgjort til bad</i></p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> <p><i>Ikke membran</i></p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>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?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Vinduer, tak og dører byttet (2007)</i></p>

Selgers initialer: *MS*

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Vann opp av sluk i jordkjelleren</i></p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>(Ref. pkt. 9)</i></p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer: *W*

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Kledning fasade øst - byttet sommer 2025</i></p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Anticimex har sprøytet boligen 2 ganger ved renovering i 2007.</i></p>

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Vann og avløp lagt inn i 2007.</i></p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustøilt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Privat pumpekum</i></p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: *WSE*

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Piperenovnering i 2010</i></p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Ref. pkt. 20</i></p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>2007. Nytt elektrisk anlegg</i></p>

Selgers initialer: *MLL*

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Eiendommen er fra 1852</i></p>

Selgers initialer: *MS*

Side 6

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleieeelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Tilstandsrapport ifbm. salg</i></p>

Selgeres initialer:

*MS*

Side 7

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere

## Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer

*MSW*

Side 8

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (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.</p>

## Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: *WUU*

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker			

## Signatur

Selger 1: sted	<i>Fevik</i>	Selger 1: dato	<i>25.04.2026</i>	Selger 1: underskrift	<i>[Handwritten Signature]</i>
Selger 2: sted		Selger 2: dato		Selger 2: underskrift	
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her					

## Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Om boligen

### Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

## Våtrom, tak og fasade

### Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

### Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

### Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

### Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

### Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

### Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

### Spørsmål 8

Setningskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

## Drenering, fukt og lekkasje

### Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

### Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

### Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

### Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmen. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

### Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

## Tekniske installasjoner

### Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

### Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

### Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

### Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

### Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

### Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

### Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

### Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

## Eiendommen og omgivelsene

### Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

### Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

### Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

### Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

### Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

### Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

### Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

### Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

### Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

### Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers  
egenerklæring  
Salg av bolig

## Generelt

### Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

### Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

### Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

### Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

### Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



# Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

## 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 unntatt enebolig	4,3%	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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. ff 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)

## Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET  
Selskap: Fremtind Forsikring AS



### Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



#### Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



#### Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



#### Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



#### Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



#### Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



#### Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

# Fremtind

## Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-005 av 01.01.2026

### 1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

### 2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

### 3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra tidspunktet for budaksept. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom budaksept og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag), gjelder forsikringen fra det tidspunktet en skriftlig kjøpekontrakt er signert av begge parter. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom kontraktsignering og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

Kjøper kan reklamere til Fremtind før overtakelse er gjennomført. Saken vil likevel ikke bli vurdert før overtakelse er gjennomført.

Forsikringen gjelder i hele perioden som kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

### 4. Hva omfatter forsikringen?

#### 4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
<ul style="list-style-type: none"><li>selgers mangelsansvar etter avhendingsloven, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand</li><li>salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen mer enn 14 dager i løpet av de siste 12 måneder</li><li>når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen. Forsikringen omfatter likevel privatpersoner som eier inntil to utleieenheter pr. kalenderår</li><li>ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk</li><li>ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig</li><li>ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk</li><li>ansvar for bygning der mer enn 50 % av bygningsarealet benyttes i næringsvirksomhet</li></ul>

#### 4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
<ul style="list-style-type: none"><li>selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>ansvar som utelukkende bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger direkte til kjøper eller i salgsdokumentasjonen. Dette gjelder også dersom selgers garanti eller lovnader er videreformidlet av andre</li><li>krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen</li><li>krav knyttet til at tilbehør har blitt fjernet fra eiendommen</li><li>nye skader eller forhold som oppstår i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse</li><li>verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller,</li></ul>

# Fremtind

	<p>mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat</li><li>• bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen</li></ul>
--	--

## 5. Salg som ikke er omfattet av forsikringen

Ved salg som i henhold til punkt 4.1 ikke er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å annullere forsikringen med tilbakevirkende kraft med refusjon av betalt forsikringspremie.

## 6. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

## 7. Selgers plikter ved reklamasjon

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal. §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis selger ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal. § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Selger må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

## 8. Behandling av krav under boligselgerforsikring

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller betale kravet innenfor forsikringssummen, dekker selskapet ikke eventuelle videre utgifter eller omkostninger som selger skulle pådra seg i saken.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle selger uten ugrunnet opphold og holde selger orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

## 9. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

# Fremtind

Hvis selger kan forlange at en tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

## **10. Klagemuligheter**

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på [www.fremtind.no/klage](http://www.fremtind.no/klage). Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal. § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-61/25/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	19 905.4
Etablert dato	28.04.2008	Historisk oppgitt areal	19 919.5
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LARS HENRIK WOLD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.04.2015	01.07.2015		
OP - Oppmålingsforretning	15.04.2015	01.07.2015	M10593	
DL - Kart- og delingsforretning	28.04.2008		M 9152	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	19 905.4	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18895668	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	FA - Ferdigattest
25785703	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
166824605	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
166824621	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
166824648	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300904443	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300904446	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 18895668: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	487.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	487.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.06.2007	24.10.2007
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.2007	24.10.2007
FA - Ferdigattest	30.05.2009	15.06.2009

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	200.0	200.0	0.0
L01	0	0.0	87.0	87.0	0.0
H01	0	0.0	200.0	200.0	0.0

**Bygning 25785703: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	227.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	227.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.02.2008	23.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	01.03.2008	23.09.2008
FA - Ferdigattest	15.05.2009	05.06.2009
EB - Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	227.0	7	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	189.0	0.0	189.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0

**Bygning 166824605: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Bygning 166824621: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Bygning 166824648: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	90.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	90.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		20.02.2009
EB - Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	90.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	60.0	0.0	60.0	0.0
L01	0	30.0	0.0	30.0	0.0

**Bygning 300904443: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		09.07.2021

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

**Bygning 300904446: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	18.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	18.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		09.07.2021

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gml. Birketveitveien	56		4870 FEVIK
Gml. Birketveitveien	58		4870 FEVIK

# Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 61/25/0/0



Grimstad  
kommune

Målestokk: 1:2,000  
Beregnet areal: 19905 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-04-14



# Kommuneplan

Adresse:  
Gnr/Bnr: 61/25/0/0  
Planident: 0  
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019  
Plannavn: Grimstad  
Bestemmelser: [https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn\\_grimstad/?plan=0](https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0)  
Formål: LNRF, náv.

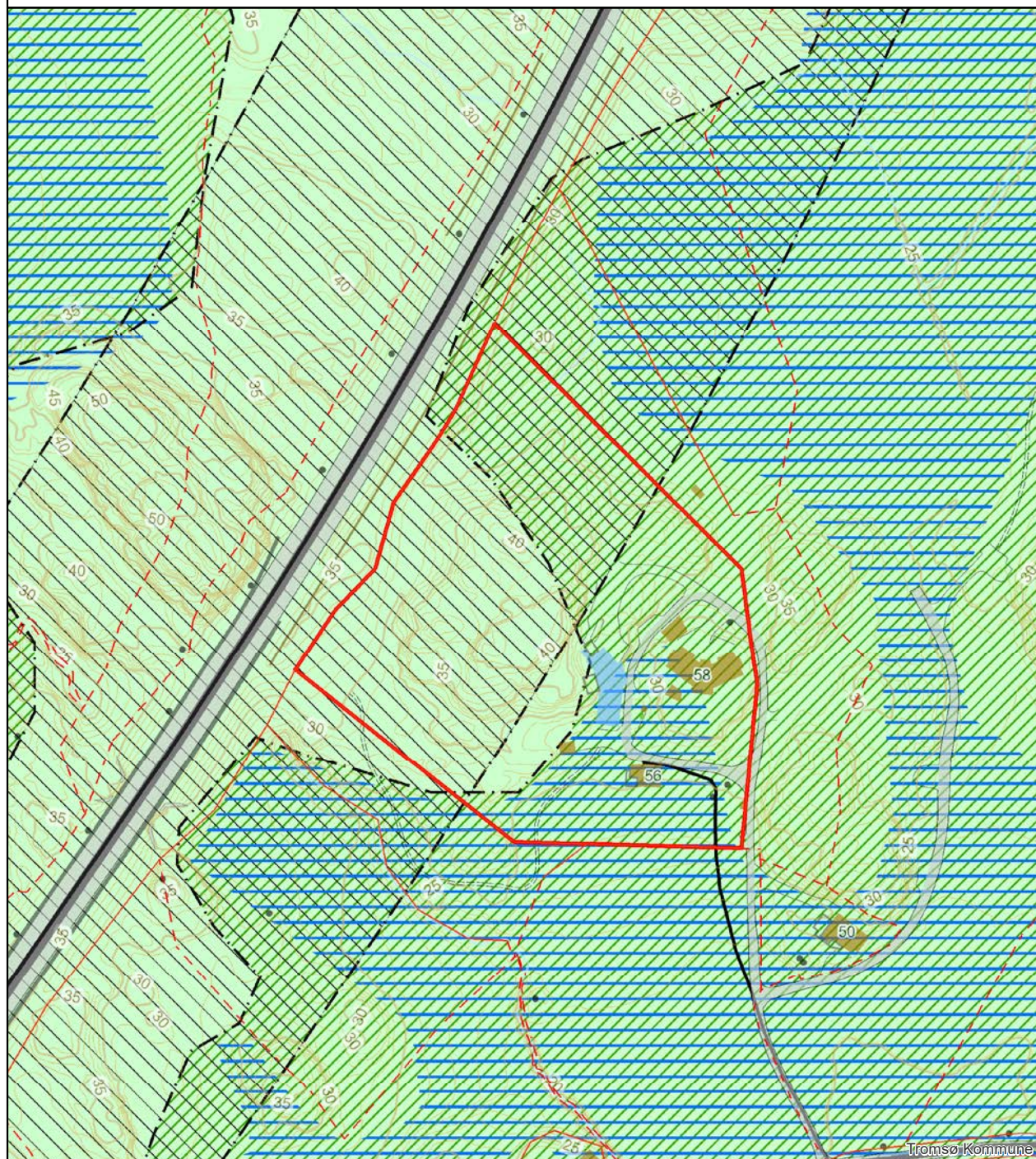


Grimstad  
kommune N

Målestokk: 1:2,000  
Dato: 2026-04-14



Hensynssone:

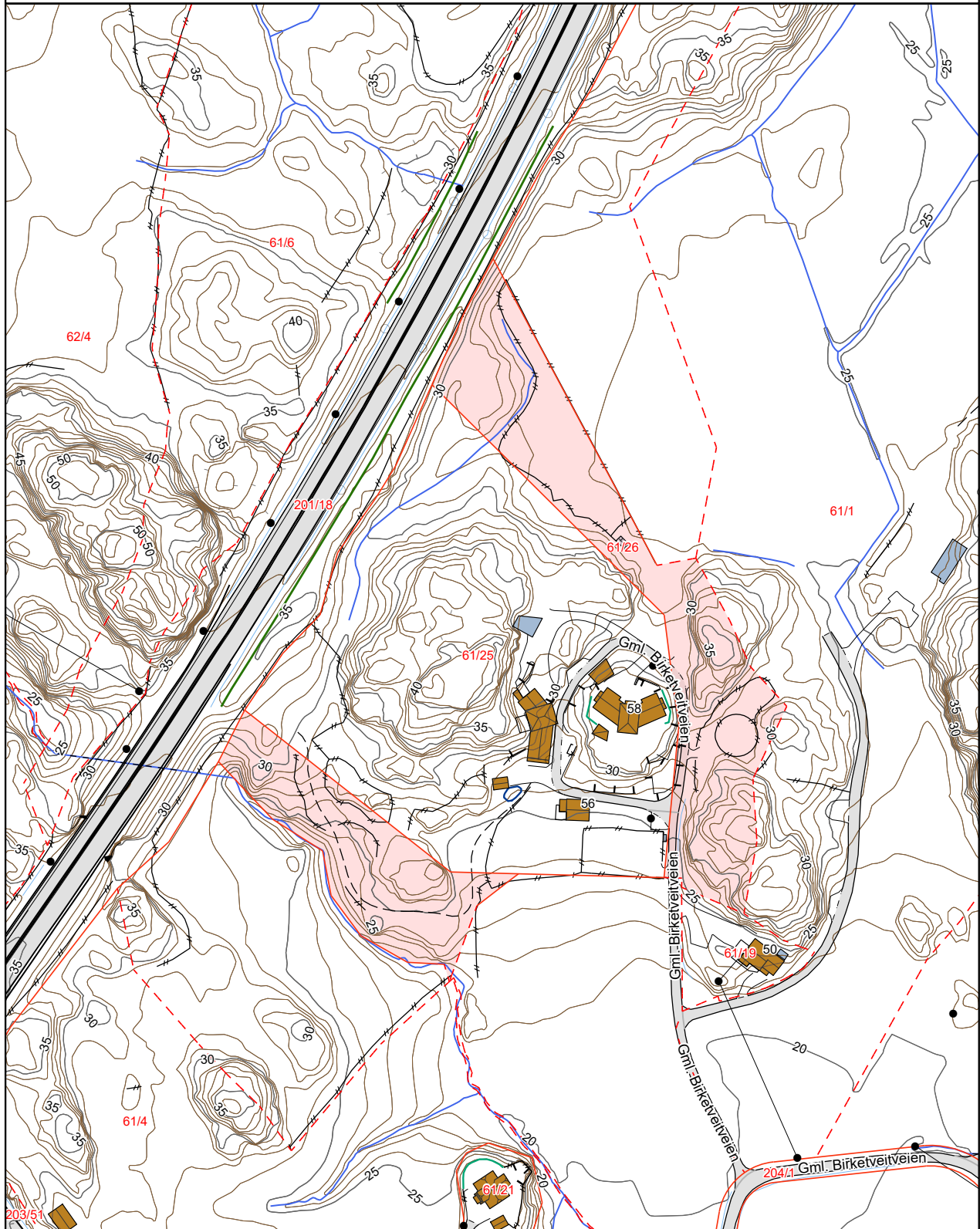


# Oversiktskart



Adresse:  
Gnr/Bnr: 4202/61/26/0/0

Målestokk: 1:2000  
Beregnet areal: 11773 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 14.04.2026



## REGULERINGSPLAN FOR FV 51, BIRKETVEIT - KVIKSHAUG

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder

Bolig

Landbruksområder

Trafikkområder (§ 25.3)

Kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau; trafikkdelere, grøft m.v.

Spesialområder

Privat vei

Fellesområder

Felles adkomst

#### 2. Fellesbestemmelser

- 2.1 Etter at reguleringsplan og -bestemmelser er gjort gjeldende, er det ikke tillatt ved private avtaler o.l. å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.
- 2.2 Innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bestemmelser som er gitt i medhold av denne, kan kommunen gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger og etter at vegsjefen har uttalt seg.

#### 3. Områder for offentlige trafikkformål

- 3.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og fortau med trafikkdelere, grøfter og rabatter som vist på planen.
- 3.2 Avskjørsel skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler og forskrifter.
- 3.3 I frisktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m av tilstøtende vegers planum.

#### **4. Felles adkomst**

- 4.1 Felles adkomst FA1 skal være felles for eiendommene gnr. 60, bnr. 68 og gnr. 60, bnr. 42.
- 4.2 Felles adkomst FA2 skal være felles for eiendommene gnr. 65, bnr. 21 og gnr. 66, bnr. 4 og 6.

G.T.E. 31.08.98

Vedtatt av kommunestyret 31.08.1998, sak 66/98

## Kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad

### Planbestemmelser

Kommune:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Arkiv:
Bamble kommunestyre	23.09.2019	52/19	17/01292
Kragerø kommunestyre	26.09.2019	86/19	17/01677
Gjerstad kommunestyre	26.09.2019	19/57	19/10024-22
Vegårshei kommunestyre	24.09.2019	19/84	19/10044
Risør bystyre	26.09.2019	19/85	19/10077-35
Tvedestrand kommunestyre	15.10.2019	19/84	19/10173
Arendal bystyre	26.09.2019	19/144	17/9842-62
Grimstad kommunestyre	24.09.2019	19/103	17/1250

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-8 d) og 11-9 gis følgende bestemmelser til båndleggingssonen

## 0 FORMÅL

---

Kommunedelplanen skal avklare korridor for ny E18 med tilhørende anlegg mellom Dørdal og Grimstad.

## 1 OMFANGET AV BÅNDLEGGINGEN (§ 11-9, NR. 1)

---

Arealet er båndlagt for utarbeidelse av reguleringsplan for ny E18 med tilhørende kryss, øvrige anlegg og atkomstveier.

Veianleggets endelige plassering og utstrekning skal fastlegges i reguleringsplan.

Der er ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny firefelts E18 med tilhørende anlegg samt arealer til anleggsgjennomføring.

## 2 KRAV TIL NÆRMERE ANGITTE LØSNINGER (§11-9, NR. 3)

---

På strekningen hvor veilinja i plankartet «KDP Arendal – Grimstad – Strekning 23 – Kartutsnitt 6» er vist som tunnel, skal veilinje anlegges/etableres i tunnel. Nøyaktig punkt for plassering av tunnelportal avklares i reguleringsplan.

### 3 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

---

#### 3.1 KRYSS, TILFØRSELSVEIER OG SIDEANLEGG

Nødvendige kollektivtiltak, inklusiv park- and rideplasser ved E18-kryss og nødvendige tilførselsveier fra/til nye E18 samt gang-sykkelveier som må etableres eller justeres som følge av ny E18 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veianlegget på den aktuelle strekningen.

Rasteplasser, døgnhvileplasser for tungtransport og kontrollplass samt mindre justeringer av tilførselsveier og gang- sykkelveier og park- and rideplasser skal ferdigstilles innen ett år etter åpning av veianlegget på den aktuelle strekningen.

### 4 FUNKSJONSKRAV TIL VEIANLEGGET (§ 11-9, NR. 5)

---

#### 4.1 GENERELLE BESTEMMELSER – HELE PLANOMRÅDET (H710)

##### 4.1.1 Ny E18 - veistandard og utforming

Hovedveien skal bygges som firefelts vei med fysisk midtdeler mellom kjøreretningene i samsvar med den Vegnormalen som gjelder på det tidspunkt reguleringsplanen vedtas.

Estetisk veileder for Nye Veier, datert 15.02.2018 skal legges til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplan.

Risikoreduserende tiltak for anbefalt linje beskrevet i Dok-F-001 (ROS-analysen) skal følges opp i påfølgende planfaser.

##### 4.1.2 Vassdrag

Alle bekker og elveløp, jfr.def. i Vannressursloven §2, langs og på tvers av veitraséen opprettholdes. Bruløsnings og kulverter med naturlig bunn bør benyttes framfor rørkulverter. Når fiskeførende vassdrag legges i kulvert skal de utformes slik at naturlig fiskevandring og gytning opprettholdes. Ved kryssing av gytebekker skal det være naturlig substrat i bunnen av bekken.

Veianlegget skal ikke påvirke vannstrømmen ved 200-årsflom med klimapåslag. Det skal innregnes et klimapåslag for utredninger i reguleringsplanfasen for å sikre at konsekvenser av klimaendringer blir ivarettatt i reguleringsplan.

##### 4.1.3 Jordvern

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå omdisponering av dyrka mark. Ved inngrep skal matjorda tas vare på slik at den kan disponeres til jordbruksformål, på en slik måte at det ikke fører til spredning av plantesykdommer.

##### 4.1.4 Støy og luftforurensning

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

##### 4.1.5 Vannkvalitet

Økologisk tilstand i vannforekomster som ligger i influensområdet til ny E18 skal ikke forringes til en dårligere tilstandsklasse-som følge av bygging og drifting av veianlegget.

Rensetiltak skal tilpasses vannforekomstenes sårbarhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det avsettes tilstrekkelig areal for etablering av renssetiltak.

#### 4.1.6 Vilt

Det skal bygges tilstrekkelig med planfrie faunapassasjer til at ny E18 ikke blir en betydelig barriere for trekk av storvilt på strekningen Dørdal – Tvedestrand og tilsvarende for rådyr og småvilt på strekningen Arendal – Grimstad.

De viktigste faunapassasjene er vist i plankartet med hensynssoner, de øvrige plasseres i forbindelse med reguleringsplanen. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

#### 4.1.7 Myr

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes å unngå nedbygging av myr.

## 4.2 SPESIELLE BESTEMMELSER TIL DELOMRÅDER

### 4.2.1 H710\_1 Kryss og lokalveier – standard og utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal kryssene tilpasses tilstøtende veisystem, og sammenhengen i eksisterende gang-/sykkelveisystem skal opprettholdes.

*Kryss Gjerdemyra, Kragerø:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse fra kollektivknutepunkt til fv. 38.

*Kryss Fikkjebakke, Kragerø:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Tangen.

*Kryss Brokelandsheia, Gjerstad:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for gang- og sykkelvei gjennom kryssområdet til eksisterende kollektivknutepunkt som opprettholdes med minimum dagens standard.

*Kryss til Risør og Vegårshei:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vinterkjær.

*Kryss Harebakken – Stoa, Arendal:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for nytt kollektivknutepunkt ved Høgedal med gang- og sykkelveiforbindelse til fv. 42 og fv. 410. Ved Harebakken skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Stoa skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

*Kryss Asdal – Nedenes:*

Ved Asdal skal det etableres halvt kryss med østvendte ramper og ved Nedenes skal det etableres halvt kryss med vestvendte ramper.

*Kryss Spedalen, Grimstad:*

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilrettelegges for kollektivknutepunkt med gang- og sykkelveiforbindelse til Vik.

#### 4.2.2 H710\_2 Drikkevann

Delområdet viser nedslagsfelt til kommunale vannkilder.

Veianlegget skal utformes på en slik måte at vannkilden ikke forurenses.

#### 4.2.3 H710\_3 Nærmiljø

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer inngrep og gir god ivaretagelse av friluftslivs-, bo- og nærmiljøkvalitetene.

Tunnellengder skal optimaliseres innenfor det som er teknisk og økonomisk forsvarlig. For løsninger med vei i dagen skal det legges vekt på støyskjerming og estetisk utforming, jf. Estetisk veileder for Nye Veier. Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompensierende tiltak.

#### 4.2.4 H710\_4 Viltpassasjer

Innenfor området skal faunapassasje etableres. Oppdatert kunnskap skal legges til grunn for plassering og utforming av faunapassasjer og tilliggende terreng for å sikre deres funksjon.

#### 4.2.5 H710\_5 Kulturarv

Delområde med verdifullt kulturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av og fysiske inngrep i kulturminneverdier og deres landskapsrom. Reguleringsarbeidet skal søke løsninger som minimaliserer visuell påvirkning av omkringliggende landskap og kulturminneverdier. Dette gjelder både ved utforming av veianlegget, midlertidige anleggsområder og i byggefasen.

Gravfeltet ved Bringsvær er av spesielt stor betydning. Det skal tilstrebes løsninger som ikke går nærmere gravfeltet enn dagens E18.

#### 4.2.6 H710\_6 Naturmangfold

Delområde hvor veilinja har nærføring til viktige naturtyper og funksjonsområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som unngår inngrep i verdifulle naturtyper og funksjonsområder – det gjelder både utforming av veianlegget og midlertidige anleggsområder.

Inngrep som ikke kan unngås følges opp med skadereduserende og/eller kompensierende tiltak.

#### 4.2.7 H710\_7 Faresone kvikkleireskred

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan oppnås for tiltak i området.

#### 4.2.8 H710\_8 Jordvern

Delområde som inneholder områder med særlig verdifull dyrket mark. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tilstrebes løsninger som minimaliserer tap av dyrket mark. Dersom jord med særlig høy verdi i dette området går tapt, skal det planlegges skadereduserende og/eller kompensierende tiltak.

## 5 UTREDNINGSKRAV (11-9 NR.8)

---

### 5.1 MILJØHENSYN

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, jfr NS 3466, i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utredes og beskrives tiltak som er planlagt for å unngå,

begrense, istandsette og ev. kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn i bygge- og driftsfasen. Funksjonskrav knyttet til avbøtende tiltak for naturmiljø, forurensning og ressursbruk skal konkretiseres i miljøoppfølgingsplanen.

## 5.2 FORUNDERSØKELSE FOR BERØRTE VANNFOREKOMSTER

Det skal iverksettes forundersøkelse av alle vannforekomster som kan bli påvirket av veianlegget. Utredning og forundersøkelsen skal gjennomføres legges til grunn ved valg av løsninger ved utarbeiding av reguleringsplan.

Det skal utredes hvilke kjente elvemuslingforekomster som kan bli påvirket av veien. Det må også utredes om det finnes elvemusling i andre deler av traseen. Det skal utarbeides en tiltaksplan for å sikre at elvemusling ikke blir negativt påvirket.

## 5.3 KOLLEKTIVTRANSPORT

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjennomføres en utredning av behov for tilrettelegging og framkommelighet for kollektivtransport i områdene:

- Tangen – Fikkjebakke – Gjerdemyra, Kragerø kommune
- Brokelandsheia, Gjerstad kommune
- Savann – Vinterkjær, Risør kommune
- Harebakken – Stoa - Myrene, Arendal kommune
- Asdal – Nedenes, Arendal kommune
- Spedalen – Øygardsdalen - Morholt, Grimstad kommune

Utredningen skal belyse tilretteleggingsbehov knyttet til framkommelighet for kollektivtrafikk, samt kollektivknutepunkt, herunder løsninger for overgang mellom lokale, regionale og nasjonale ruter, tilgjengelighet for gående og syklende og dimensjonering av park & ride for bil og sykkel. Eksisterende kollektivtilbud legges til grunn for utredningen. Utredningen skal avklare virkningene ny E18 med nye kryss vil få på kollektivtilbudet og evt. behov for avbøtende tiltak.

## 5.4 MASSEFORVALTNINGSPLAN

Det skal utarbeides en masseforvaltningsplan med konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

## 5.5 OMRÅDESTABILITET – SIKKERHET MOT KVIKKLEIRESKRED

I områder med marine avsetninger skal sikkerhet mot kvikkleireskred utredes og områdestabilitet ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

## 5.6 TRAFIKALE VIRKNINGER FOR LOKALVEINETTET

Trafikale virkninger for lokalveinettet skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

I utredningene skal det inngå en vurdering av behov for omklassifisering av avlastet veinett som følge av ny E18.

På bakgrunn av utredningene skal dimensjoneringsklasse for lokalveier fastsettes. Behov for støytiltak, trafiksikkerhetstiltak og framkommelighetstiltak for alle trafikantgrupper som følge av

etablering av ny E18 skal belyses og ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. Støyutredninger gjennomføres for de delene av lokalveinettet som inngår i nyanlegget – i tråd med T-1442.

### **5.7 TRAFIKALE VIRKNINGER FOR MORHOLTKRYSSET**

Trafikale virkninger av etablering av ny E18 for Morholtkrysset skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

### **5.8 FORURENSET GRUNN**

I områder der det er begrunnet mistanke om forurenset grunn skal det gjennomføres kartlegging i forbindelse med reguleringsplan.

### **5.9 BARN OG UNGE**

Områder som er i bruk til lek og opphold for barn og unge skal kartlegges blant annet gjennom aktiv medvirkning fra barn og unge tidlig i reguleringsplanfasen. Det skal utarbeides en tiltaksplan med kompensierende tiltak, jfr. Rundskriv T-2/08, dersom slike arealer berøres.

### **5.10 KLIMA**

Det skal utarbeides et klimabudsjett for reguleringsplanen hvor effekten av aktuelle klimatiltak kvantifiseres.

### **5.11 SKORSTØL - TVEDESTRAND**

På strekningen Skorstøl – Tvedestrand skal blant annet mulighetene for bru- og tunnelløsninger utredes som skadereduserende tiltak, særlig med tanke på naturmiljø og friluftsliv.

## **6 BÅNDLEGGING ETTER ANNET LOVERK (§ 11-8, D)**

---

### **6.1 H720 – SÆVELI NATURRESERVAT**

Sæveli naturreservat er båndlagt iht. forskrift FOR-1977-12-09-4195.

### **6.2 H740 – TRANSMISJONSNETTLEDNING**

Båndlagt område for transmisjonsnettledning i henhold til energiloven § 3-1 første ledd.

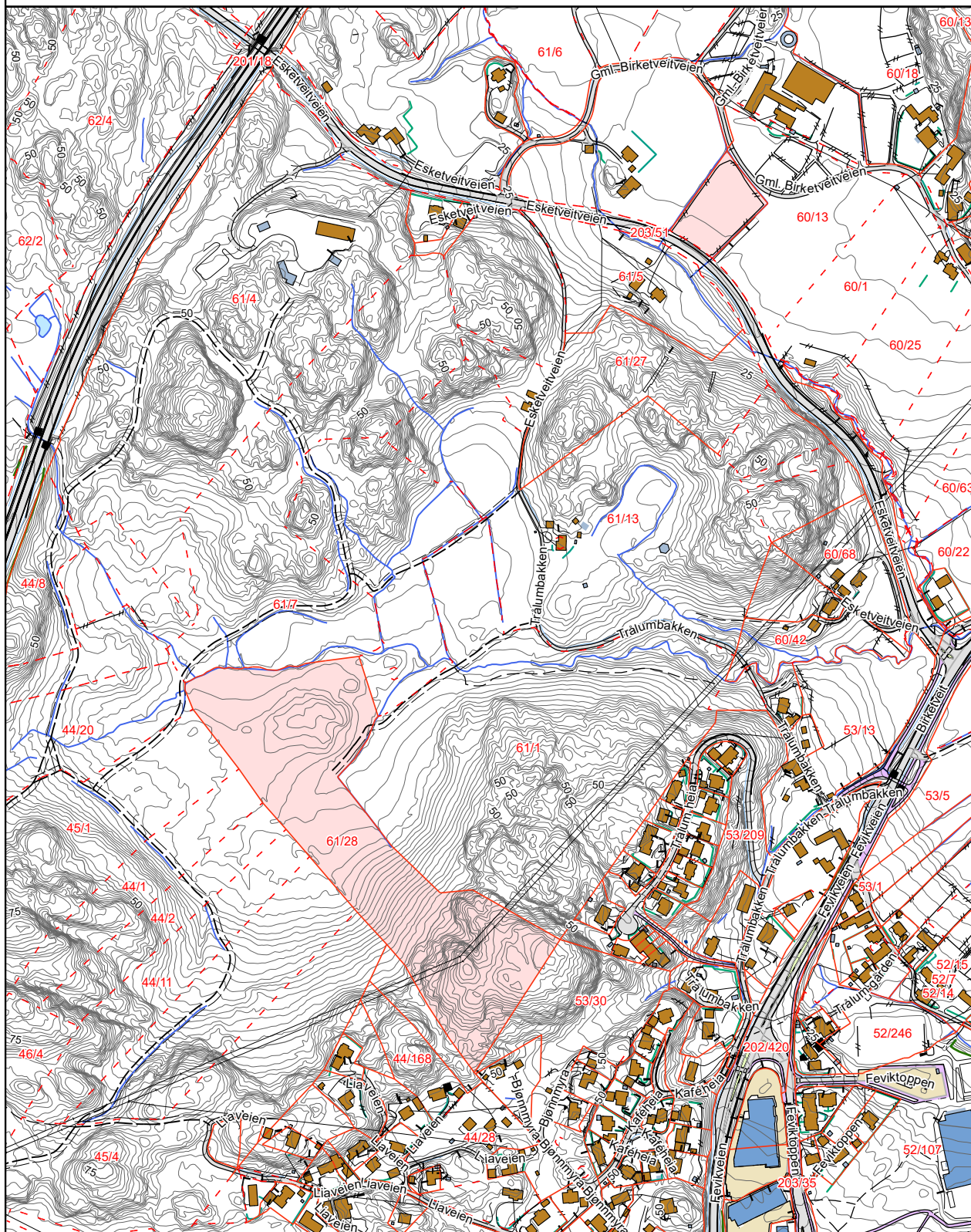
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid skal på forhånd avklares med ledningseier.

# Oversiktskart



Adresse:  
Gnr/Bnr: 4202/61/28/0/0

Målestokk: 1:5000  
Beregnet areal: 50134 m2  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 14.04.2026





# Matrikelkart



Adresse:  
Gnr/bnr: 4202/61/28/0/0

Målestokk: 1:1000  
Beregnet areal: 4774 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 14.04.2026

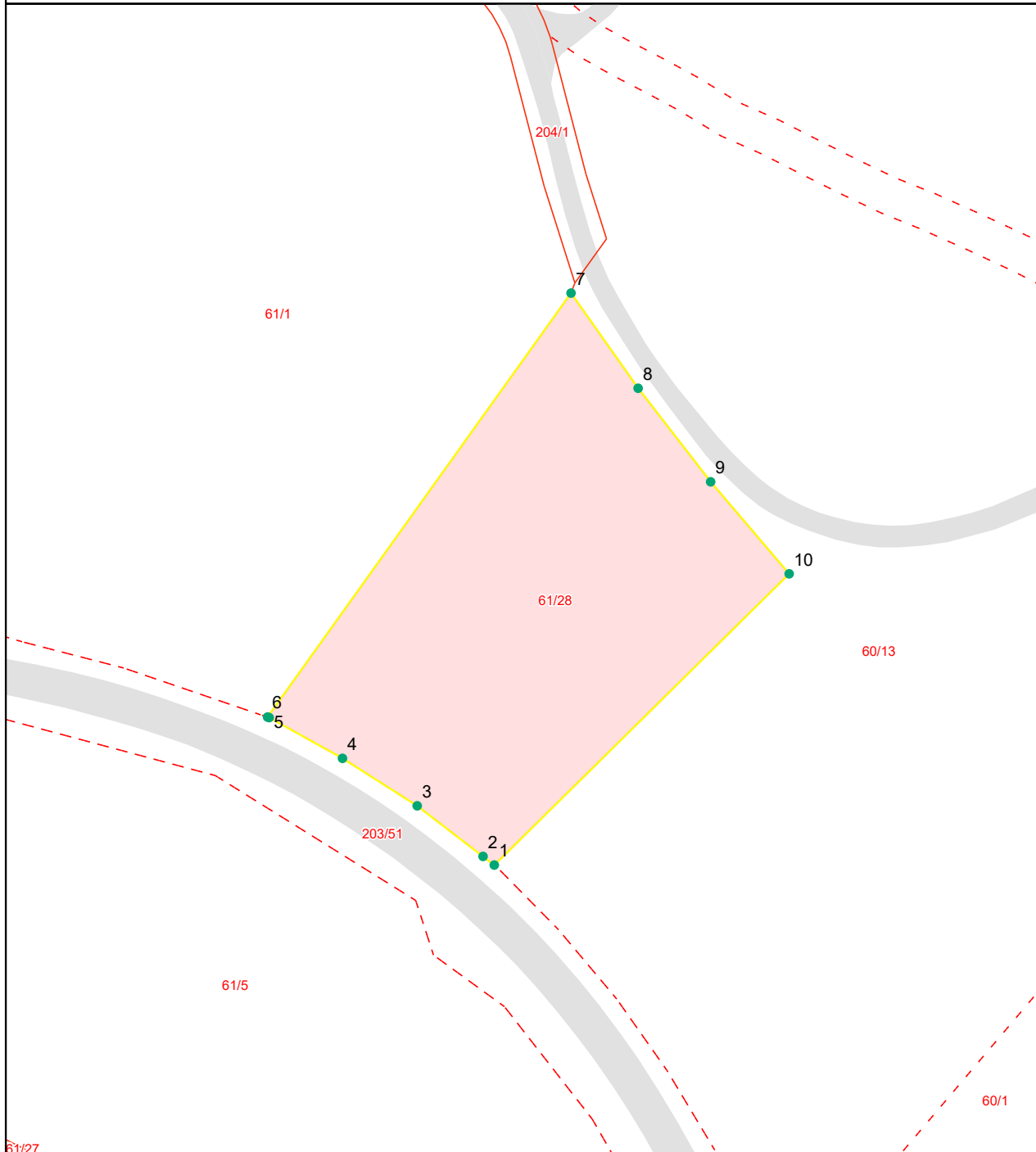


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

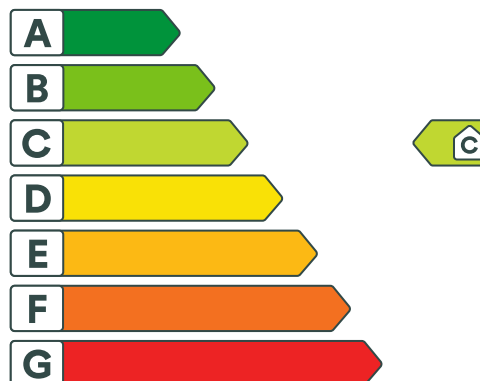
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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





Adresse <b>Gml. Birketveitveien 58, 4870 FEVIK</b>	
Dato for energimerking <b>25.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286709</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>25785703</b>
Gårdsnummer <b>61</b>	Bruksnummer <b>25</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2007</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>260,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>260,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**107,63 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**98,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**25 716 kWh**



## Gml. Birketveitveien 58, 4870 FEVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

# Nabolagsprofil

Gml. Birketveitveien 58

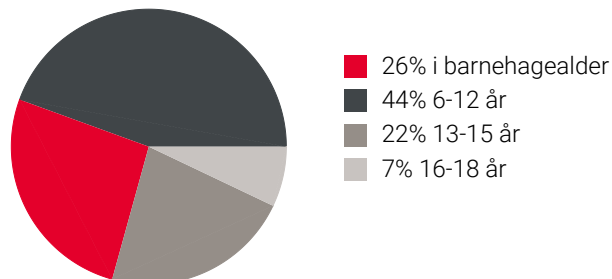
## Offentlig transport

🚏 Birketveit	11 min 🚶
Linje 100, N100, 101, N101	1 km
🚏 Stoa stasjon	11 min 🚶
Linje R50	10.6 km
✈️ Kristiansand Kjevik	44 min 🚶

## Skoler

Fevik skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
604 elever, 38 klasser	1.7 km
Sam Eydes videregående skole	12 min 🚶
951 elever	11.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min 🚶

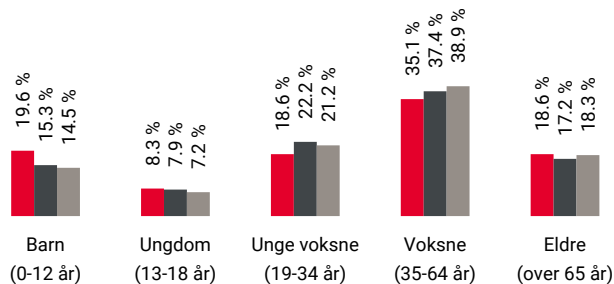
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Birketveit	96	42
📍 Kommune: Grimstad	24 017	11 565
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
45 barn	1.8 km
Nedenesåsen barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
19 barn	4.3 km
Natvigheia barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
55 barn	4.7 km

## Dagligvare

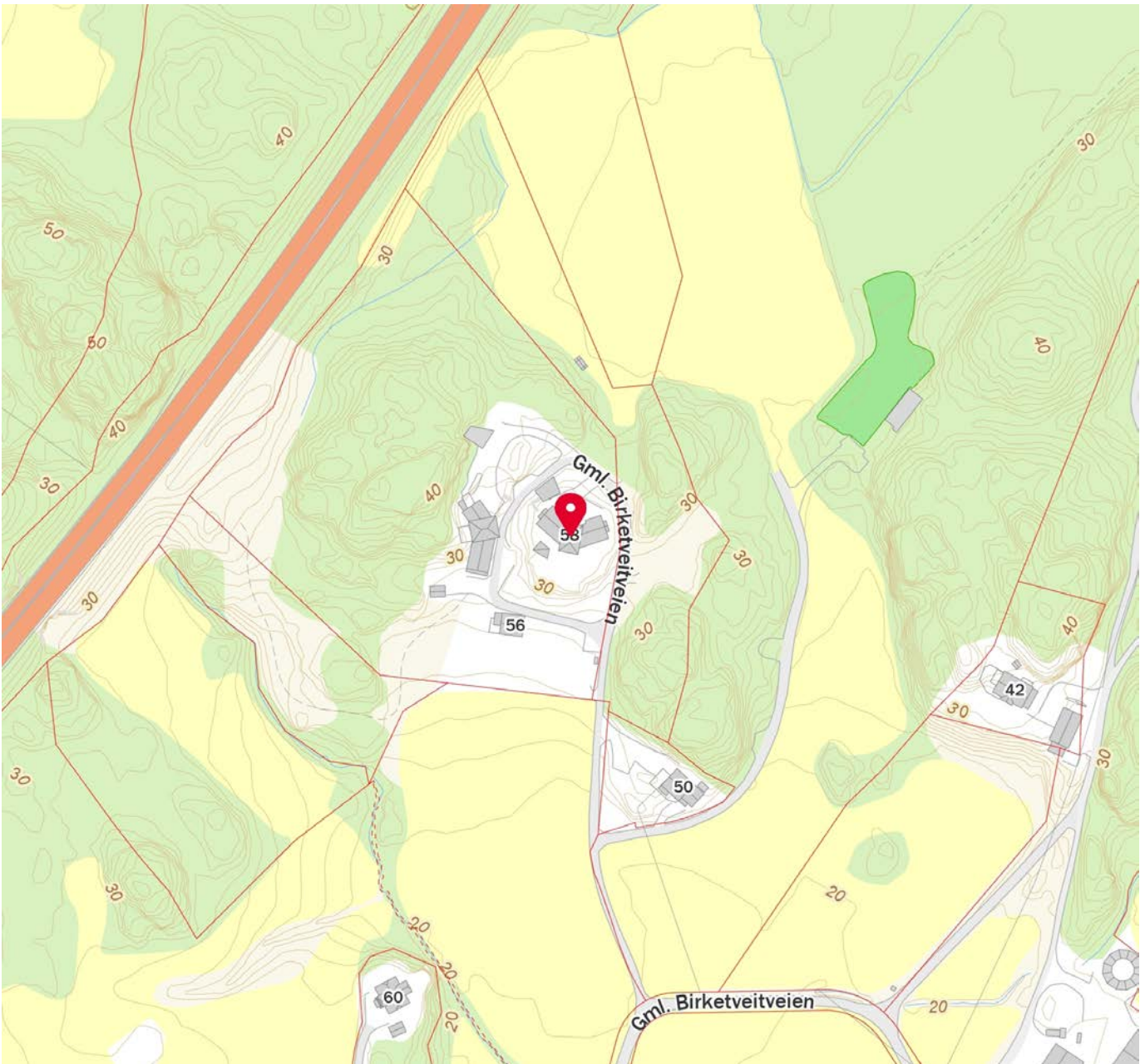
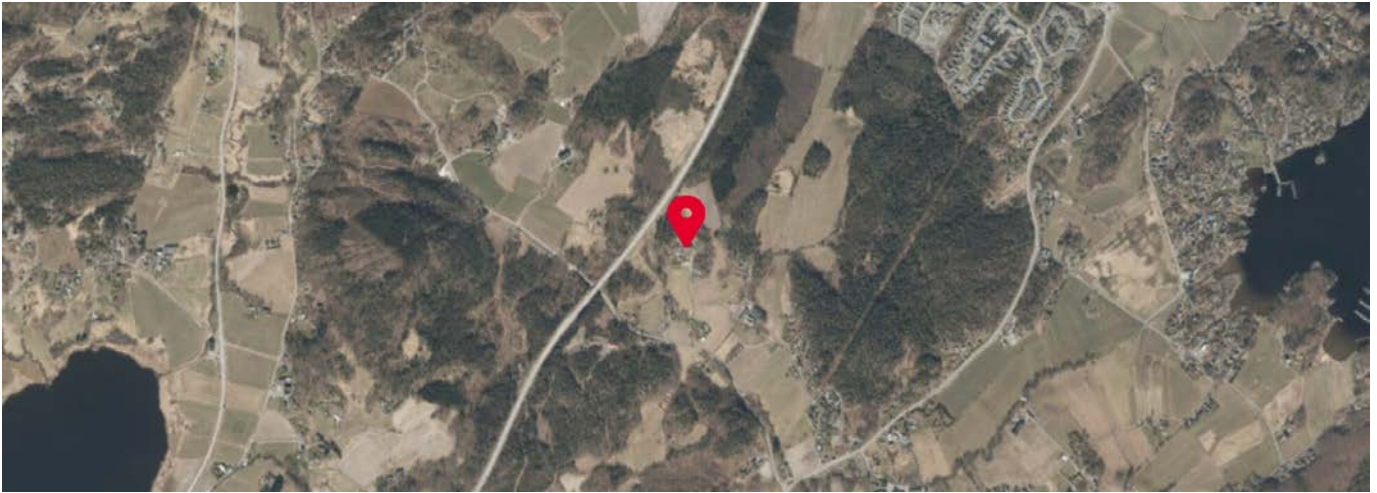
Meny Fevik	18 min 🚶
Coop Extra Fevik	20 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.7 km

## Sport

⚽ Fevik ungdomsskole	16 min 🚶
Ballspill, fotball	1.4 km
⚽ Fevikhallen flerbrukshall	18 min 🚶
Aktivitetsshall	1.6 km
🏊 SKY Fitness Fevik	18 min 🚶
🏊 Friskis & Svettis Arendal	8 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## 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, prismetlamper 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsignering 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:** Gml. Birketveitveien 58  
4870 FEVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 274  
**E-post:** leif.christian.depresno@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