

A photograph of a modern, two-story wooden apartment building. The building features a large balcony on the upper floor with a wooden railing. The ground floor has a large glass door and window. In front of the building is a wooden deck with two wicker chairs and a small table. The building is surrounded by a green lawn and a dense green hedge. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Skiveien 51B, 4848 ARENDAL

**Myra / Østensbulia - Flott leilighet
på bakkeplan med fin planløsning
og solrik uteplass.**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 600,-
Total ink omk.: Kr 2 512 600,-
Felleskostn.: Kr 428,-
Selger: Mariann Evensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 64/68 kvm
Tomtstr.: 581.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 445, bnr. 218
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1409240274

Velkommen til Skiveien 51B!

Innflytningsklar leilighet i populært bomiljø på Myra! Her bor man trygt i populært og barnevennlig nabolag med kort vei til fine turområder, skole, barnehage og Stoa med alt av butikker. Leiligheten fremstår pent holdt og har god planløsning med 2 soverom.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	50
Energiattest	75
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, soverom, soverom 2, garderobe / teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Sportsbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet av sameiet

Tomtestørrelse

581.1 m² felles

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt med platting og plenareal pent skjermet av hekk. Trappefri adkomst.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig bomiljø på Myra. Her bor man midt i smørøyet hva angår tilgang på flotte turområder og kort vei til alle servicetilbud. Kun et par minutters kjørevei til Stoa, Harebakken og ca. 5 minutters kjøring til Arendal sentrum.

Adkomst

Fra Arendal kjører man mot Langsækrysset og fortsetter i retning Harebakken. Fortsett rett frem i retning sykkelbanen og ta 2 avkjøring i retning Sam Eyde. Fortsett rett frem i rundkjøringene og ta så til høyre inn på Østensbulia. Følg veien rett frem så ser man boligen merket med til salgsplakat fra AKTIV. Velkommen!

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Espira barnehage, Bråstad barnehage.

Skolekrets

Myra skole. Sam-eyde VGS.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Ørjan Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Kledningen er luftet og det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter. Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Isolert inngangsdør og terrassedør med isolerglass. Terrasse med impregnerte terrassebord. Gulv mot grunn av betong. Radonsperre. Elementpipe som er pusset og malt. Det er forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen. Vannledninger av plast. Rør i rørsystem med fordelerskap. Fordelerskapet har drenering til vanntett gulv med sluk. Stoppekranen er plassert i garderobe/teknisk rom hvor det også er installert vannmåler, utført av firma. Avløpsrør av plast fra byggeåret. Ingen synlige lekkasjer registrert fra avløpene på kjøkkenet og badet. Ventilasjonsanlegg. Aggregatet står plassert i sportsboden.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er skiftet varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget samt at ulyd i aggregat er utbedret. Utført av Caverion. Varmekabler som lå ferdig lagt i gulvet i gangen/entre ble koblet til av ABP Elektro i 2015. Det ble lagt fliser oppå belegget i gangen/entre rundt 2015 som egeninnsats med hjelp som vennetjeneste. Bygningen ble beiset i 2021 som egeninnsats av sameiet. Varmtvannsbereder ble skiftet i 2023 av Egil Bringsverd VVS AS. Montert ny vask på bad av rørlegger Sørvåg VVS i 2025.

Kjente feil og/eller mangler: Observert noen skjeggkre i løpet av årene eier har bodd i leiligheten. Sprekk i pussen på pipen i stue/kjøkken. Avløpsrøret gikk tett vinteren 2024. Spyle- og rørkontroll AS spylte opp avløpet igjen og det har fungert fint siden. Sprekker i veggfliser i dusjsonen ved dusjveggene.

Innhold

Entré, soverom, soverom 2, garderobe / teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
Sportsbod.

Standard

Gjennomgående normal god standard. Innbydende gang med skyvedørsgarderobe og fliser på gulv. Leiligheten har to soverom hvorav det første er perfekt som kontor / gjesterom. Her er det også skyvedørsgarderobe. Hovesoverom har god størrelse og adkomst til bod som dagens eier har innredet til walk-in garderobe. Flislagt bad med ny innredning i 2025. Til badet har man vaskerom hvor vaskemaskin og vvs-bereder er plassert. Stue og kjøkken har effektiv arealutnyttelse. Verandadør fra stuen ut til fin solrik uteplass med platting og hage. Kjøkkeninnredning i lys utførelse hvor man også har vinkel som gir ekstra arbeidsflate.

Praktisk utvendig sportsbod.

Leiligheten er et perfekt alternativt for dem som ønsker å bo lettstelt i et rolig og hyggelig nabolag.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport ifm. salg og følgende forhold har fått TG2:

Pipe og ildsted,TG2

Elementpipe som er pusset og malt. Det er ikke tilkoblet ildsted. Da det er registrert en sprekk i pipen økes tilstandsgrad i tråd med rapportstandardens føringer.

Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsberederen ble skiftet i 2023. Fremstår i grei stand. Står i rom med belegg og sluk.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Ringmur av isolerte ringmurselementer.

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

Hvitevarer følger med.

Parkering

Parkering til leiligheten like ved inngangsparti.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

618123

Energi

Oppvarming

Strøm. Det er pipe i bygget slik at tilkobling av ildsted er mulig.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 12 944

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg og faktureres direkte fra Agder renovasjon. estimert kostnad for 2025 er 4500,-

Eiendomsskatt

Kr 3 423

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 596 247

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 384 988

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Det betales ikke noe månedlig fellesutgift i sameiet. Fellestkostnaden som er oppgitt gjelder eiers 1/4 del av byggforsikring som faktureres til hver eier 4 ganger årlig. I andre kvartal 2025 var fakturaen på 1284,- kroner for denne leiligheten. Årlig kostnad for forsikring beløper seg til kr. 5135,- som da blir kr. 428,- om det hadde blitt betalt pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 428

Sameiet

Sameienavn

Skiveien 49-51A/B

Organisasjonsnummer

931548638

Om sameiet

Sameiet består av 4 eierseksjoner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

Sameiet undersøker muligheter for å bytte forsikringsselskap for å senke årlig forsikringskostnad. Det er ikke planlagt kostnadsøkninger i sameiet.

Styregodkjennelse

Nei

Dyrehold

Tillatt såfremt dette ikke medfører sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bjørn Ove Pedersen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 445, bruksnummer 218, seksjonsnummer 4 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/445/218/4:

04.01.2012 - Dokumentnr: 7065 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om bebyggelse

09.12.2011 - Dokumentnr: 1032462 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2015.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Se kartutsnitt i figur 1-1 vedlagt salgsoppgaven.

Kommunedelplan: Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1616r3/1616r3e5

Plannavn: Østensbulia nord

Vedtatt i kraft: 30.03.2006/14.12.2010

Formål: Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: Nei

Merknader: Østensbuskogen boligområde - Arendal kommune

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

62 600 (Omkostninger totalt)

73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 512 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 523 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 526 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 62 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger fra Arendal kommune
Arealplanstatus
Reguleringsbestemmelser
Matrikkelbrev
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon er avtalt til 1,9 % av oppnådd salgssum.
Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedspakke: Kr. 18750,-
Oppgjørsvederlag: Kr. 4750,-
Garantipremie: Kr. 3800,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.06.2025































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skiveien 51 B, 4848 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 445, bnr. 218, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 19988-1294

Referansenummer: UQ2550

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

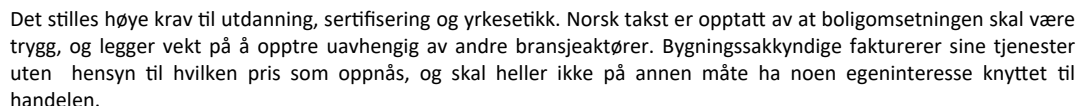
Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref:



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

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takseringstjenester.



Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394



Byggningssekkyndig AS
 Stasjon: 1400 10 10
 Faxebl: byggningssekkyndig.no
 Huset: 1400 10 10 10 10 10 10
 Opplysninger: 1400 10 10 10 10 10

Andre selskaper:

- Byggnings
- Byggnings
- Byggnings
- Byggnings
- Byggnings

Taksmenn

 Byggningssekkyndig AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i underetasjen i firemannsbolig.
Leiligheten virker godt holdt og velstelt og innehar en normalt, god standard.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende forhold:

- Badet: Noen riss i flisefuger er registrert i dusjsonen, samt at det er registrert fuktskade på karmlisten til skyvedør, tilstøtende dusjveggen. Alder på membranen tilsier at man bør vurdere dusjkabinett av sikkerhetsmessige hensyn.
- Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling til strømmen.
- Det er registrert sprekke/riss i pipen i stuen som bør vurderes nærmere før man eventuelt installerer ildsted.

Ellers henvises det til rapportens enkelte avsnitt og punkter for ytterligere detaljer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

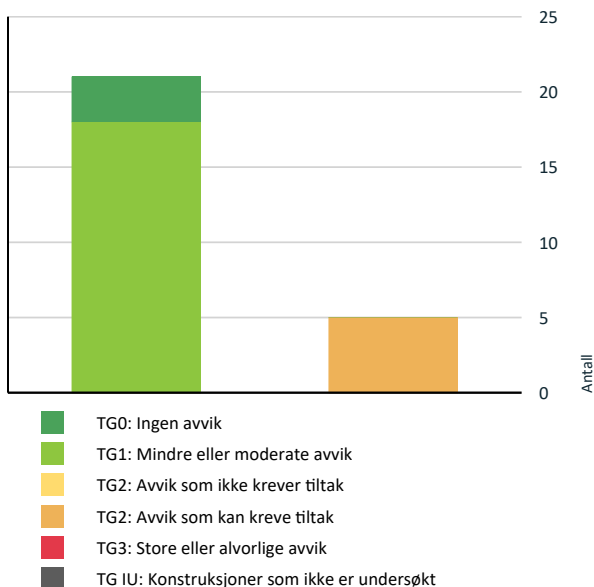
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Planløsningen i virkeligheten samsvarer med mottatt og gjennomgått tegning, mottatt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger er gitt av eier på befaringen.
Boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller utstyr.
Kledning og fasadene er besiktiget fra bakkenivå.
Takstrapporten inneholder kun vurdering av den aktuelle boenheten.
Felles bygningsdeler er ikke vurdert, ut over de felles bygningsdelene som er direkte tilknyttet leiligheten. Eksempler på dette er vinduer, dører, terrasse/veranda, kledning tilstøtende leiligheten, etc. Bygningsdeler som ikke er direkte tilknyttet leiligheten er derfor ikke vurdert.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2012

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normalt, god standard.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier på befaringen:

- Det er skiftet varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget samt at ulyd i aggregat er utbedret. Utført av Caverion.
- Varmekabler som lå ferdig lagt i gulvet i gangen/entre ble koblet til av ABP Elektro i 2015.
- Det ble lagt fliser oppå belegget i gangen/entre rundt 2015 som egeninnsats med hjelp som vennetjeneste.
- Bygningen ble beiset i 2021 som egeninnsats av sameiet.
- Varmtvannsbereder ble skiftet i 2023 av Egil Bringsverd VVS AS.
- Montert ny vask på bad av rørlegger Sørvåg VVS i 2025.

Kjente feil og/eller mangler:

- Observert noen skjeeggkre i løpet av årene eier har bodd i leiligheten.
- Sprekk i pussen på pipen på stue/kjøkken.
- Avløpsrøret gikk tett vinteren 2024. Spyle- og rørkontroll AS spylte opp avløpet igjen og det har fungert fint siden.
- Sprekker i veggfliser i dusjonen ved dusjveggen.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Isolert og vindtett bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter. Normal aldersslitasje.

Vinduer

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit. Normal aldersslitasje.

Dører

Isolert inngangsdør og terrassedør med isolerglass. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse anlagt mot mark med impregnerte terrassebord. Fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver med parkett og fliser.
Vegger med malte flater og malt fiberstrie.
Malt mdf-panel i himlinger.

Overflatene fremstår i normalt god stand med forventet aldersslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.
Stikkmålinger av retning utført i stue, kjøkken og hovedsoverom, uten at det ble avdekket noen vesentlige retningsavvik.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Med referanse i Tek 10 må det forventes at det er anlagt radonsperre mot grunnen.

I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "moderat til lav".

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Da det er registrert en sprekk i pipen økes tilstandsgrad i tråd med rapportstandardens føringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekk/riss i pussen på pipen er registrert under limtredrager. Ukjent om sprekken er gjennomgående, - dette må undersøkes nærmere.

Nærmere undersøkelser anbefales for vurdering av sprekken art og omfang. Deretter bør sprekken tettes før eventuell montering av ildsted og påfølgende fyring.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger med vegger tilstøtende terreng.

Det ble utført fuktsøk langs vegger mot terreng uten at det ble avdekket noe unormalt med tanke på fuktighet.

Det ble hullborret og målt etter fukt med pigger i bunnsvill, i veggen på garderobe/teknisk rom, uten at det ble registrert fuktighet.



27.05.2024



18.06.2025

TG 1 Andre innvendige forhold

Teknisk rom / garderobe med belegg på gulv med oppkant mot vegger. Sluk i gulvet nær varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra byggeåret.

Ref: Tek 10. (forutsetter at det ved søknad legges til grunn at tek10 er referanse, med bakgrunn i byggeåret)

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malt mdf-panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Noen små riss i fugene til flisene i dusjonen.

Jeg mistenker at bevegelse har forårsaket rissene. Årsaken til bevegelsen kan være at det er en skyvedørsvegg bak flisene. Disse er ikke like sterke som en vanlig tradisjonell bindingsverksvegg. Vibrasjoner fra vaskemaskin, dusjdører som går litt trådt e.l. kan ha forårsaket bevegelse.

Det er hullborret og målt etter fukt, uten at fukt ble registrert. Med bakgrunn i fuktmåling anses det som mindre sannsynlig at fukt er årsak til riss, men at andre vibrasjoner kan være bakenforliggende årsak.

- Det er registrert fuktskader i karmlisten på skyvedøren, men dette kan nok ganske enkelt forklares ved at søl fra dusjing som har rent til sides for dusjdøren, har fuktet opp karmlisten mot flisene ved flere anledninger.

- Det er registrert sprekk i flis i nedre del av vegg, der hvor dusjvegger er montert. Mistenker at sprekker er kommet rundt innfestingspunkter til dusjdørene. Bruk, bevegelser m.v. kan ha forårsaket dette, - ikke unormalt at jeg ser dette. Det er fuktmålt i vegg fra vaskeromssiden uten at det er registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at man følger med på sprekkene over tid og evt. gjør nærmere undersøkelser dersom sprekkenes karakter endrer seg.

Sifte ut karmlist. Fuge mellom gulv og bunn karmlist, i stedet for at karmlist skal avsluttes mot gulv. Karmlist avsluttet mot flisegulv vil kunne trekke vann. Holde oppsyn om sprekkens karakter endrer seg.



Riss i flisefuger.



Fuktskade i karmlist v/ skyvedør tilstøtende dusjen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er gulv med varmekabler og fliser.

Det er registrert omlag 16mm fall mot sluket fra gulvet ved døren. I tillegg kommer oppkant ved dørterskel. Forutsetter at det ligger membranoppbrett bak feielisten under døra.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det antas å være smøremembran bak flisene.

Membranen er ikke synlig ved besiktigelse av sluket, men jeg antar at membranen er avsluttet under klemringen i sluket - og ellers forskriftsmessig lagt bak flisene og opp under dørterskelen.

Det legges til grunn at rundt halvparten av forventet brukstid er nådd på membranen, derfor vil installering av dusjkabinett være en mer robust og sikker løsning fremover.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjvegger, innredning med nedfelt servant og vannklosett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



27.05.2024



18.06.2025

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frontene er slette og laminerte. Laminert benkeplate. Normal aldersslitasje på innredningen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast. Rør i rørsystem med fordelerskap.
Fordelerskapet har drenering til vanntett gulv med sluk.
Stoppekranen er plassert i garderobe/teknisk rom hvor det også er installert vannmåler, utført av firma.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Ingen synlige lekkasjer registrert fra avløpene på kjøkkenet og badet.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg. Aggregatet står plassert i sportsboden. Filterbyte anbefales årlig.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen ble skiftet i 2023. Fremstår i grei stand. Står i rom med belegg og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet via plugg til stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i all hovedsak fra byggeåret. Tilkoblet varmekabler i gangen i tiden ganske umiddelbart etter at nåværende eier overtok boligen. Dokumentasjon på anlegget foreligger i sikringsskapet, både kursfortegnelse, samsvarserklæring, risikovurdering etc.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012 Ved byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

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?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Nytt brannslukningsapparat, akkurat kjøpt inn av eier.

Ellers er det røykvarslerer montert i innvendig himlinger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslerer?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret. Det antas å være drenerende masser og tettesjikt anlagt mot grunnmuren.
Innvendig fuktmåling og fuktsøk registrerte ikke noen unormale forhold.
Basert på dette og alder settes tilstandsgrad.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte ringmurselementer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekkdannelser i muren på inngangspartisiden. Kan være kosmetiske sprekker i murens overflate.
Overflatebehandling for tetting av sprekker og nærmere observasjoner over tid om eventuell videre sprekkdannelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

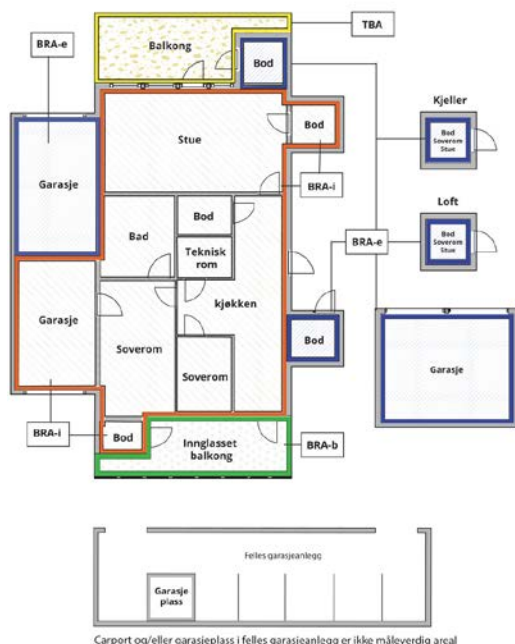
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	64	4		68	6
SUM	64	4			6
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Garderobe / teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen i virkeligheten samsvarer med mottatt og gjennomgått tegning, mottatt fra megler.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet varmtvannsbereider i 2023 utført av firma. Bringsverd VVS

Utbedring på ventilasjonsanlegget utført av firma. Caverion AS.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Teknisk rom / garderobe er medtatt som p-areal i denne rapporten, da det på befaringen var i bruk som et omkleddingsrom/garderobe.

På tegningen jeg har sett i gjennom er dette rommet definert som bod/garderobe. Som følge av bruken på befaringen har jeg derfor valgt å kategorisere rommet som et p-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Ørjan Hansen	Takstingeniør
27.5.2024	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Mariann Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	445	218		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Skiveien 51 B

Hjemmelshaver

Evensen Mariann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nyere del av boligfelt på Østensbulia.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Om tomten

Felleseie tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 580 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2024	
2	30.05.2024	
3	19.06.2025	
4	19.06.2025	
5	19.06.2025	
6	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UQ2550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240274	
Selger 1 navn	
Mariann Evensen	
Gateadresse	
Skiveien 51B	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4848
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	618123

Document reference: 1409240274

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert sprekk i flis nede ved dusj dører

Initialer selger: ME

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt servant på bad april 2025

Arbeid utført av

Sørvåg VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avløpsrør ble tett januar 2024. Spyle og rørkontroll AS ble engasjert til å spyle opp rør igjen. Ikke problem siden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Viser til avsnitt over om avløpsrør. Skiftet varmtvannsbereder i 2023 som ble utført av Bringsverd AS.

Arbeid utført av

Spyl og rørkontroll AS. Bringsverd AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et riss i pussen på skorsteinen under bærebjelke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert to-tre skjeggkre på bad siden jeg flyttet inn i 2015. Tema har vært drøftet i sameiet. Siden vi ikke opplevde det som et problem konkluderte vi med å avvente tiltak.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet varmegjenvinner på ventilasjonsanlegg Reparerert aggregat, utført av Caverion. Varmekabler i entre/gang ble koblet til av ABP elektro i 2015.

Arbeid utført av

Caverion. ABP elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk hjelp til å legge fliser i gangen som egeninnsats i 2016

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjent med at det har vært i andre enheter i bygget.

Document reference: 1409240274

Tilleggskommentar

Fått montert 2 stk garderobeskap i gang og soverom. Arbeidet ble utført av Amiga AS. Bygningen ble beiset av sameiet som egeninnsats i 2021

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240274

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Evensen	c878134353fc46e93a8242 3464f0172d716d06b1	19.06.2025 22:12:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409240274

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	445	Bnr.:	218	Fnr.:		Snr.:	4
Adresse:	Skiveien 51B, 4848 Arendal					Dato:	30.04.24 HT
Beregnet areal:	581,1m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger el fler						
Tatt i bruk:	2012						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 16 367,40

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 423,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på 150m³ pr år.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar).

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

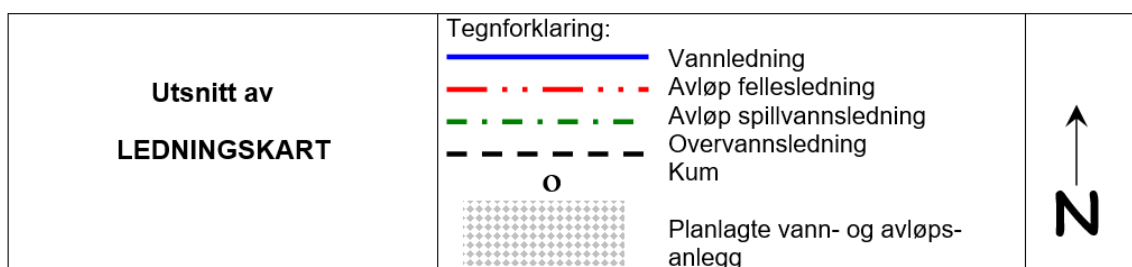
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 600 pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
--	--	--

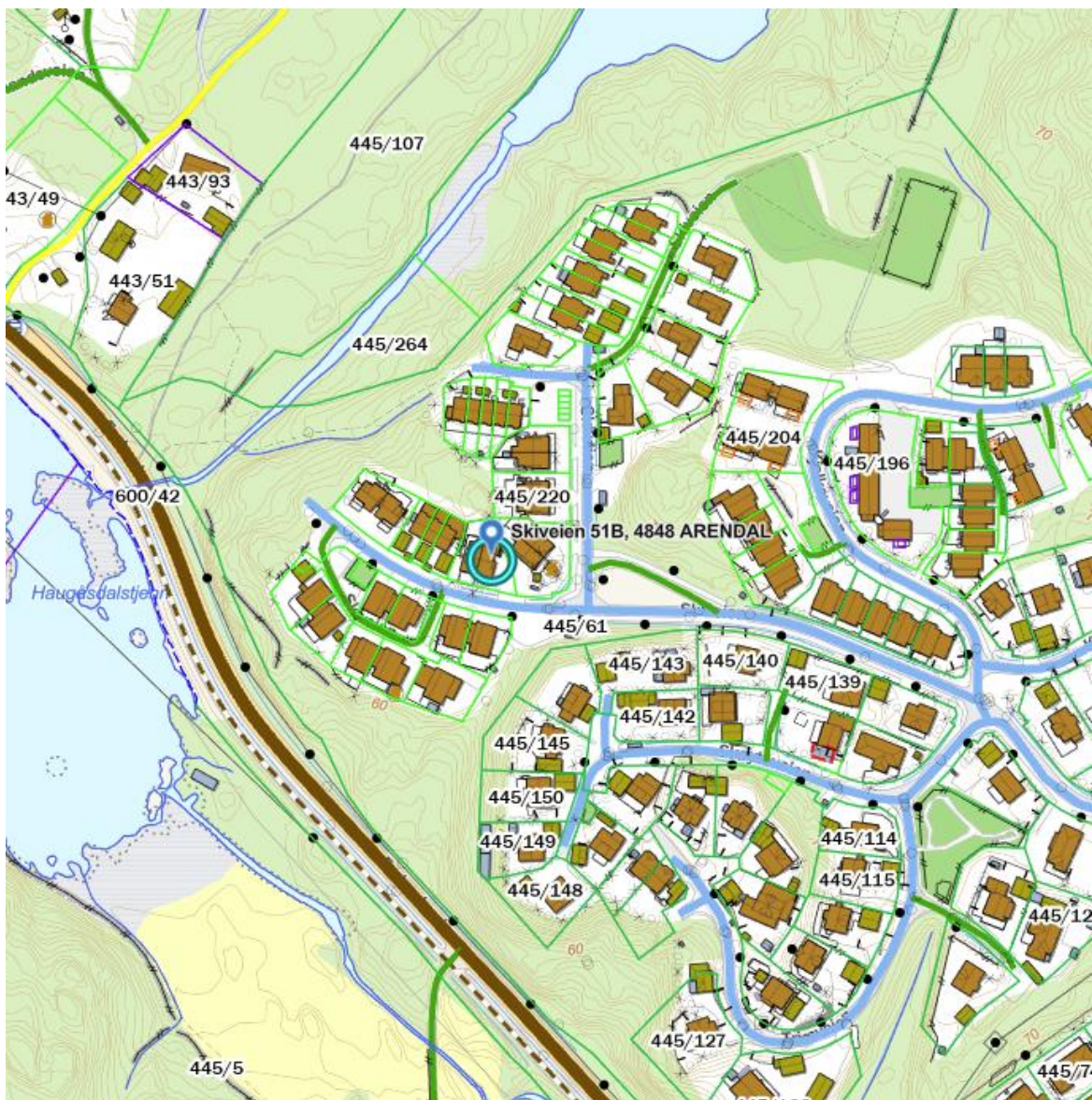


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig





ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	445	Bnr.:	218	Fnr.:		Seksj. nr.:	4
Adresse:	Skiveien 51B					Dato:	25.04.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Kommunedelplan: [Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1616r3/ 1616r3e5	Østensbulia nord <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	30.03.2006/ 14.12.2010

Formål:

Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:

[Østensbuskogen boligområde - Arendal kommune](#)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

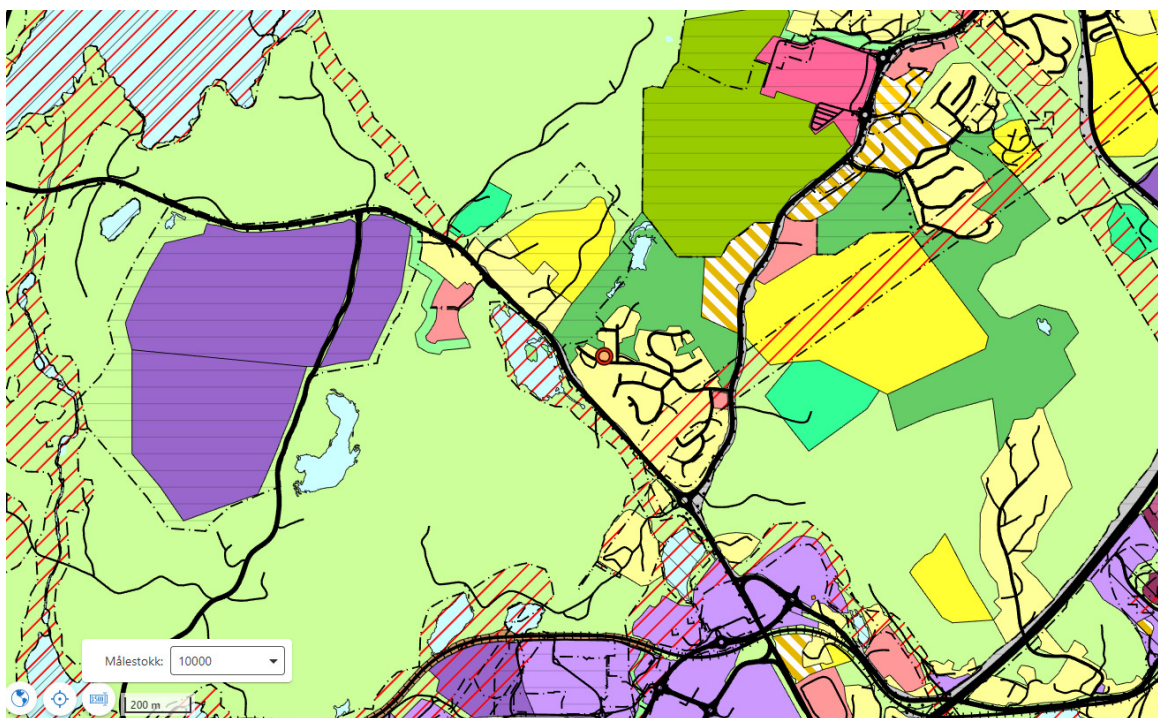


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



[Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune](#)

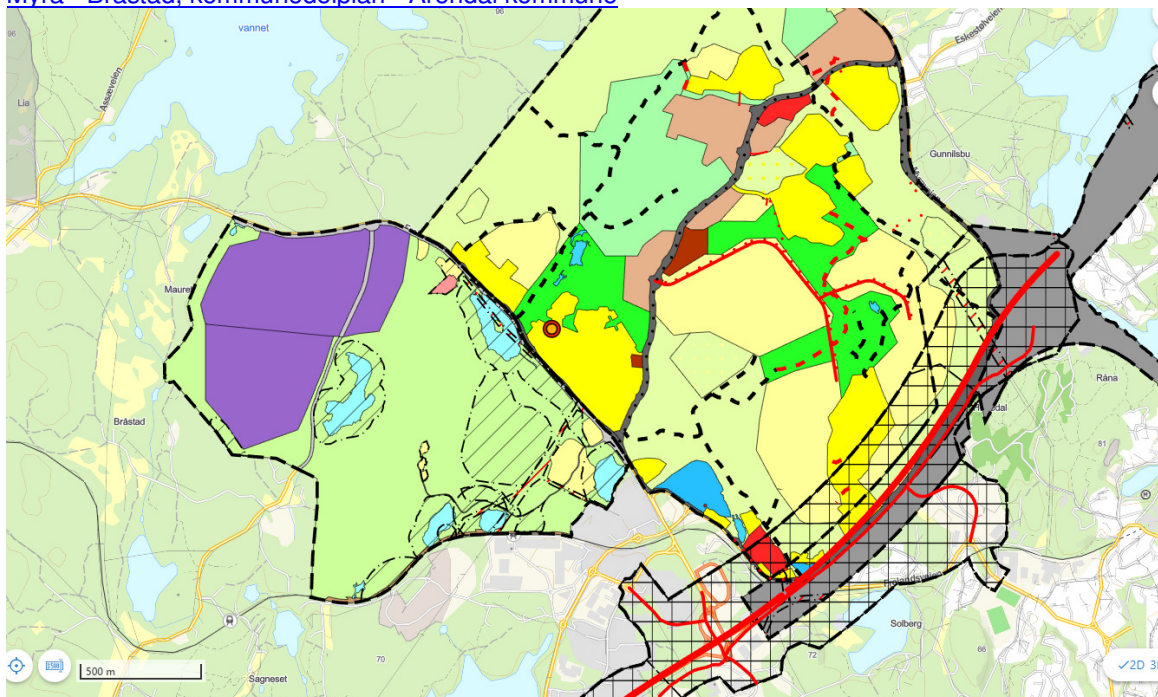


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 445

Bruksnummer: 218

Festenummer:

Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato / klokkeslett: 30.04.2024 kl. 13:19

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Seksjon		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	09.12.2011		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 445 / 218		
Formål seksjon:	Boligseksjon		

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		210590	EVENSEN MARIANN		SKIVEIEN 51 B 4848 ARENDAL
					Andel 1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 445/218		
		Omnummerert fra:	0906 - 445/218		
		Omnummerert til:	4203 - 445/218/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 445/218/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 445/218/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 445/218/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 445/218/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 445/218/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 445/218/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 445/218/0/4		

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

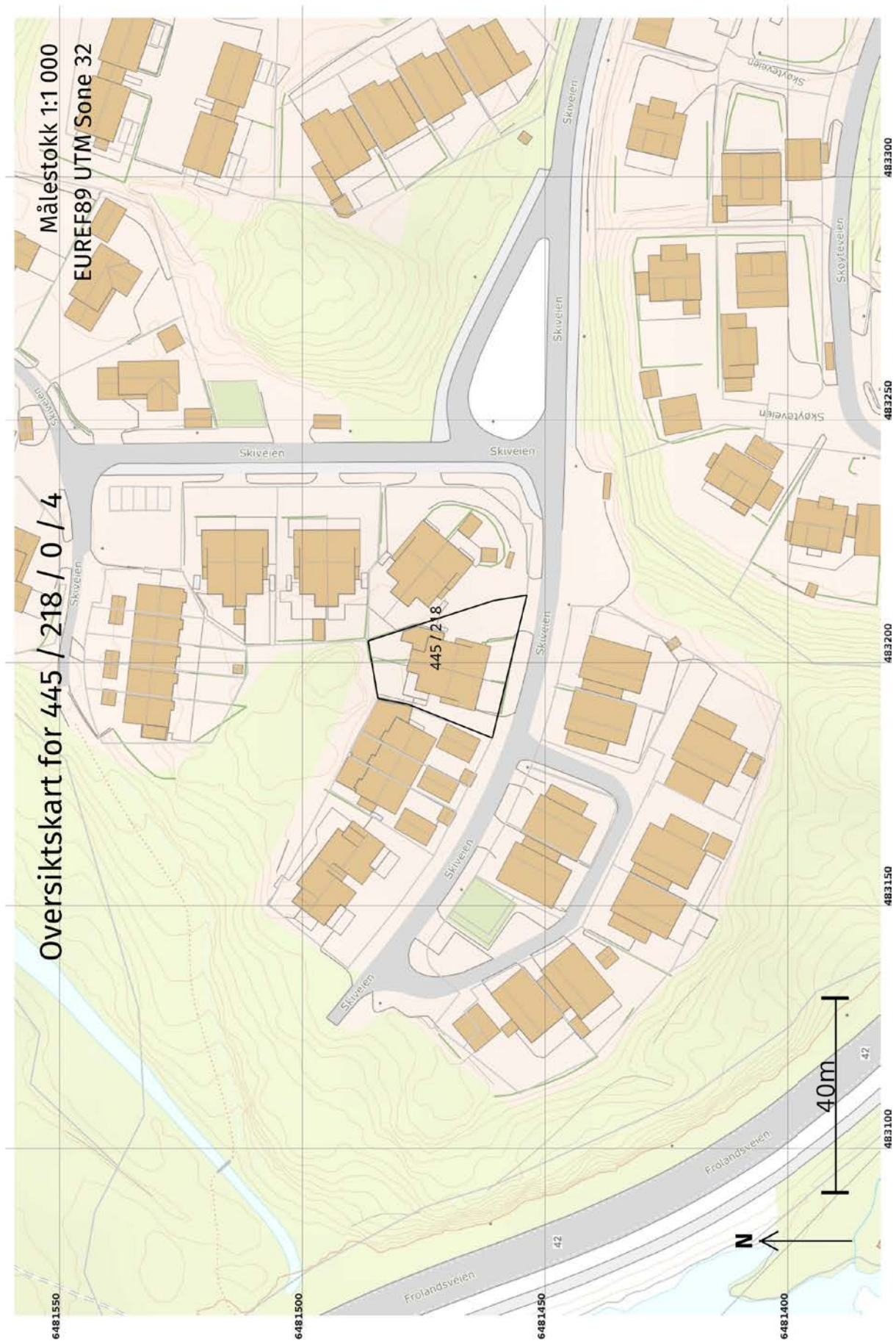
Dato

Seksjonering	06.12.2011	Tinglyst	14.12.2011	0906ano	06.12.2011
Seksjonering	2011/10413	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 445/218		
		Etablert/Endret	0906 - 445/218/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 445/218/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 445/218/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 445/218/0/4		

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 218 422	Bebygd areal:	72	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.04.2011
	Nord: 6481470 Øst: 483202	Bruksareal totalt:	130			Tatt i bruk:	01.01.2012
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	21.03.2012
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	21.12.2015
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
	U01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
Bruksenheter										
Adresse	47850 Skiveien 51 B	Bruksenhetsnummer	U0101	Bruksenhetstype	Bolig	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
						65	3	Kjøkken	1	1
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver		SKANSKA NORGE AS		Postboks 1534 Stoa						
				4856 ARENDAL						



ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

ØSTENSBULIA NORD

Planid. 1616r3

Vedtatt i Arendal bystyre: 30.03.06, sak 51/06

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 04.02.05

Plankartet er sist revidert: 07.02.2012

Mindre endring av kart: 31.01.2008, planident 1616r3e1

Mindre endring av kart: 08.10.2009, planident 1616r3e2

Mindre endring av kart: 11.01.2010, planident 1616r3e3

Mindre endring av kart: 21.10.2010, planident 1616r3e4

Mindre endring av kart: 14.12.2010, planident 1616r3e5

Mindre endring av kart: 07.02.2012, Kort beskrivelse: Endring av siktlinje/siktsone

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 – B5.
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. B6 – B14.
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_FF1 – f_FF4.
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – trafo, ST1 – ST2.
- Lekeplass, f_FL1 – f_FL8.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_TK1 – o_TK3, f_FA1 – f_FA3.
- Fortau, o_TF1 – o_TF6.
- Gangveg/gangareal, o_TG1, f_FG1 – f_FG2.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_TA1 – o_TA9.
- Kollektivholdeplass, o_TB1.
- Parkeringsplasser, f_FP1 – f_FP2.

Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr 3)

- Friområde, o_F1 – o_F5

Hensynssone - sikringssone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Frisikt, H140_1 – H140_2

Hensynssone - støysone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Gul sone, H220_1

Hensynssone - faresone (Pbl § 12-6 ledd nr A)

- Høyspent, H370_1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan/tomtedelingsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak (for den enkelte bolig) påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Situasjonsplanen skal vise bygningens plassering, adkomst, parkering samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles. Det skal også følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering og nedløp fra tak.

- 2.02 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.

Mindre bygninger, som f eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på offentlig veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport.

- 2.03 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.04 Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) av vegens horisontal- og vertikalkurvatur kan foretas ved detaljprosjektering av tekniske anlegg.
- 2.05 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold må inngås ved etablering av fellesområdene. Fellesområdene er markert med en liten f før formålsbetegnelsen.

- 2.06 Eksisterende vegetasjon, utenom de arealer som skal opparbeides, skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær (over 9 meter) skal godkjennes av Arendal kommune.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 B1 – B14 er regulert til område for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Områdene kan bebygges med 2-, 4-, og 6-mannsboliger, rekkeboliger med inntil 6 boligheter samt eneboliger.

Tillatt utnyttelse i % BYA for de ulike byggeområdene er vist på plankartet. Åpen parkeringsplass med tilhørende manøvreringsareal regnes (likevel) ikke med i % BYA.

Bygningene kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,0 meter og mønehøyde inntil 10 meter. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm samt ha ensarta tak, fasadekledning og farger.

Det skal for hver enebolig settes av plass for 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Det skal for hver leilighet settes av plass for 1,5 biloppstillingsplass.

- 3.02 f_FF1 – f_FF4 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon.

f_FF1 skal være felles for byggeområde B6 og for de deler av byggeområdene B7 og B8 som naturlig grenser inntil. f_FF2 skal være felles for byggeområdene B9 og B10 og for de deler av byggeområdene B7 og B8 som naturlig grenser inntil. f_FF3 skal være felles for byggeområde B11 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil. f_FF4 skal være felles for byggeområde B13 og B14 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil.

- 3.03 ST1 – ST2 er regulert til områder for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - trafo.

- 3.04 f_FL1 – f_FL8 er regulert til felles områder for lekeplass.

Områdene f_FL1 – f_FL6 skal opparbeides for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Områdene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. f_FL1 skal være felles for byggeområdene B1 og B2. f_FL2 skal være felles for byggeområdene B3 – B5. f_FL3 skal være felles for byggeområdene B7 – B10. f_FL4 skal være felles for byggeområde B6. f_FL5 skal være felles for byggeområde B11 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil. f_FL6 skal være felles for byggeområde B13 og B14 og for den del av byggeområde B12 som naturlig grenser inntil.

Område f_FL7 skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkka. Område f_FL8 skal

opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek for barn i alle aldre. F_FL7 og f_FL8 skal være felles for byggeområdene B1 – B14.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_TK1 – o_TK3 er regulert til områder for offentlig kjøreveg. f_FA1 – f_FA3 er regulert til områder for felles kjøreveg. f_FA1 må avsluttes på en slik måte (f eks tørrsteinsmur) at vegfyllingen ikke berører bekken like utenfor planområdet. f_FA1 skal være felles for byggeområdene B1 og B2. f_FA2 skal være felles for den del av byggeområde B11 som naturlig grenser inntil. f_FA3 skal være felles for byggeområdene B13 og B14.
- 4.02 o_TF1 – o_TF6 er regulert til områder for offentlige fortau.
- 4.03 o_TG1 er regulert til område for offentlig gangveg/ gangareal. f_FG1 – f_FG2 er regulert til områder for felles gangveg/gangareal. f_FG1 og f_FG2 skal være felles for byggeområdene B7 – B10.
- 4.04 o_TA1 – o_TA9 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg.
- 4.05 o_TB1 er regulert til område for kollektivholdeplass.
- 4.06 f_FP1 – f_FP2 er regulert til områder for felles parkeringsplasser. Områdene tillattes ikke nytt til lagring. Områdene skal være felles for byggeområdene B6 – B14.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o_F1 – o_F5 er regulert til områder for offentlige friområder. Områdene skal ligge mest mulig urørt som naturlige grøntområder mellom riksveien og boligområdet og mellom ulike deler av boligområdet. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friområdene, kan tillates. Deler av friområdene kan benyttes til midlertidig riggtomt i forbindelse med opparbeidelse av VVA- anleggene. Tiltakene skal godkjennes av Arendal kommune som planmyndighet og grunneier.

Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder som ligger innenfor områdene bevares i sin nåværende form. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget. Sikring med gjerde av veiskjæring i o_F5, mot riksvei 42, må gjøres i samråd med bygartneren.

Terrenginngrep i forbindelse med veg- og tomtanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i friområdene, skal jordslås og beplantes slik at områdene tilbakeføres mest mulig naturlig.

Deler av VA- anlegget fra Myraområdet og deler av boligområdet går i dag gjennom deler av friområdene. Eventuelle nye VA- traséer vil også kunne føres gjennom deler av friområdene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traséer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg, som igjen skal godkjennes av Arendal kommune.

I vassdraget mellom Smedsplasstjenna og Skoletjern (like nordvest for planområdet) er det rester etter to demninger i naturstein som ble brukt i forbindelse med et gammelt vannverk. Demningene, som strekker seg delvis innenfor planområdet (o_F4 og o_F5), skal i sin helhet bevares.

§ 6

HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

- 6.01 H140_1 – H140_2 er regulert til områder for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke nytt til lagring/parkering.

§ 7

HENSYNSSONE - STØYSSONE

- 7.01 H220_1 er regulert til område for støyssone – gul sone (støykote 55 dB).

§ 8

HENSYNSSONE - FARESSONE

- 8.01 H370_1 er regulert til område for høyspent. Innenfor området er det et totalt byggeforbudsbelte på 38 meter (16 meter fra senter).

§ 9

REKKEFØLGEKRAV

- 9.01 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom utbygger og Arendal kommune.
- 9.02 Fellesområdene (f_FF1 – f_FF4, f_FL1 – f_FL8, f_FA1 – f_FA3, f_FG1 – f_FG2, f_FP1 – f_FP2) skal være ferdig opparbeidet og godkjent før de tilstøtende boligområdene tas i bruk.
- 9.03 Områdene f_FL7 (ball-løkke) og f_FL8 (lekeområde) skal opparbeides og ferdigstilles før boligene innenfor områdene B11 - B14 kan tas i bruk.
- 9.04 Frisiktsoner (H140_1 – H140_2) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veganlegg.

- 9.05 Område o_TG1 er regulert til gangveg/gangareal som skal forbinde boligområdene Østensbulia og Seljåsen. o_TG1 må opparbeides og ferdigstilles før boligene innenfor områdene B12 – B14 kan tas i bruk.
- 9.06 o_TF2 (fortau) må etableres samtidig med ferdigstillelsen av o_TK2 (kjøreveg).
- 9.07 o_TF3 og o_TF4 (fortau) må etableres samtidig som tilhørende deler av o_TK3 (kjøreveg) ferdigstilles.
- 9.08 o_TB1 (kollektivholdeplass) og o_TF5 (fortau) må etableres samtidig som tilhørende deler av o_TK3 (kjøreveg) ferdigstilles.

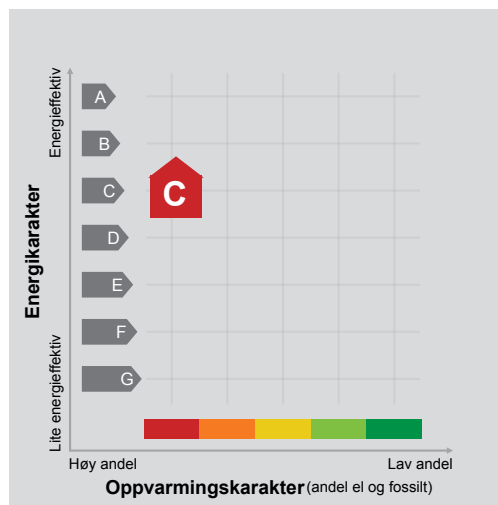
Arendal, 14.08.06

Roy Vindvik
overingeniør

ENERGIATTEST



Adresse	Skiveien 51B
Postnummer	4848
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	445
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300218422
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135641
Dato	16.06.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Skiveien 51B

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Haugåsdaalstjenn Linje 105, 175	5 min 0.4 km
Stoa stasjon Linje R50	6 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 238 elever, 14 klasser	5 min 2.5 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	10 min 4.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	10 min 5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	22 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

Ladepunkt for el-bil

Arendal Supercharger	3 min
Extra Stoa	27 min

«Nyetablert boligfelt med
mange småbarnsfamilier»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

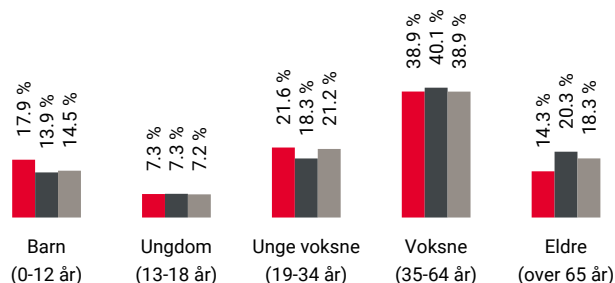
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	9 min 0.7 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 92 barn	12 min 0.9 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 4 km

Dagligvare

Kiwi Stoa Øst	3 min
Bunnpris Myra Søndagsåpent	22 min 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



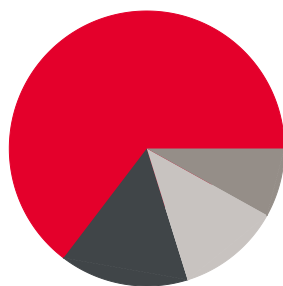
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Østensbulialøkka	5 min	Ballspill	0.4 km
Bråstad nærmiljøanlegg	9 min	Ballspill	0.7 km
Family Sports Club Arendal	24 min		
Friskis & Sveltis Arendal	5 min		

Boligmasse



64% enebolig
15% rekkehus
8% blokk
12% annet

«Nyetablert byggefelt med mange småbarnsfamilier, kort veg til skole, barnhage, idrettsanlegg og nært til turområder.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Stoa Kjøpesenter

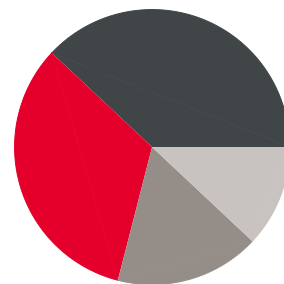
5 min



Apotek 1 Stoa

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

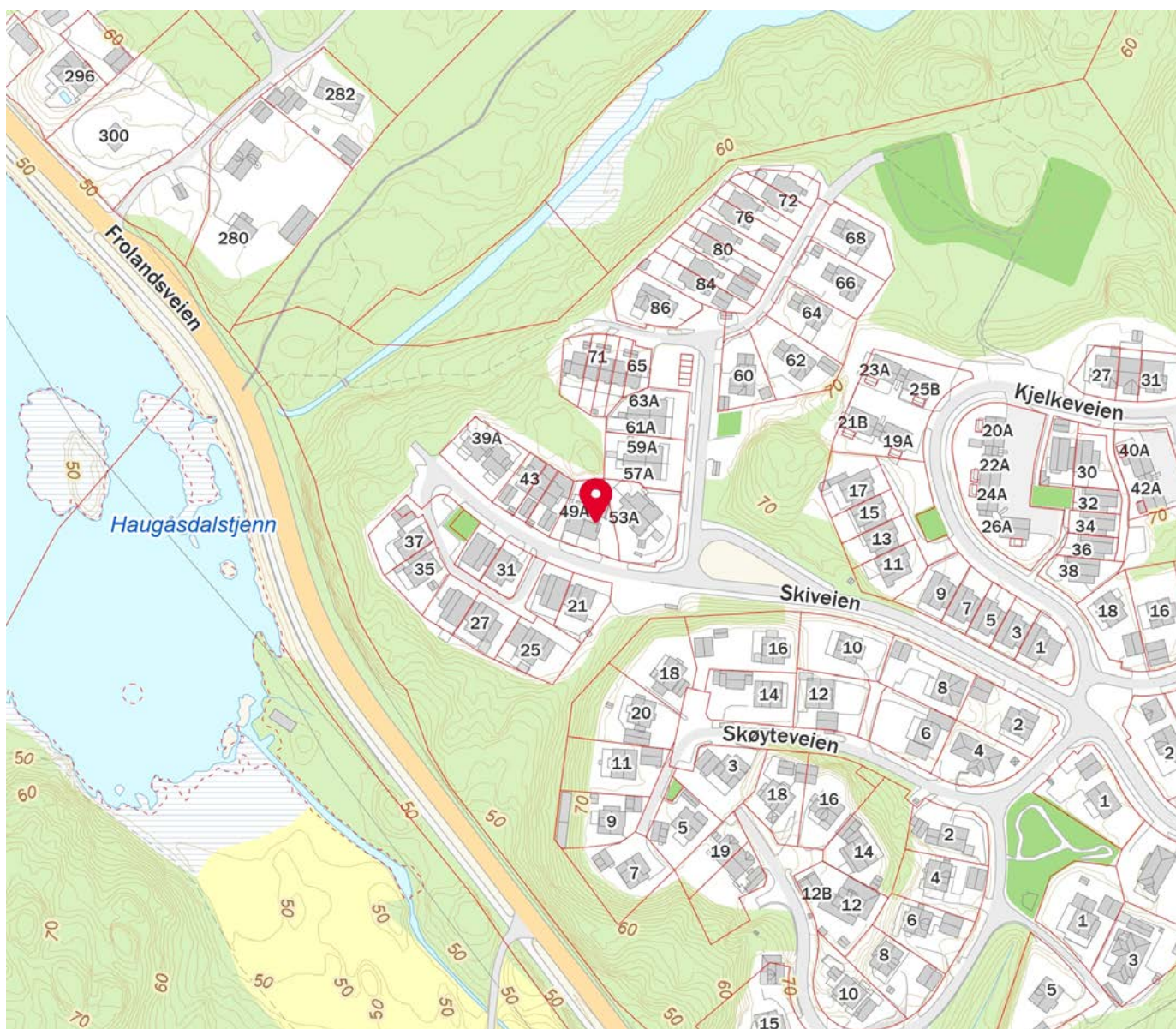
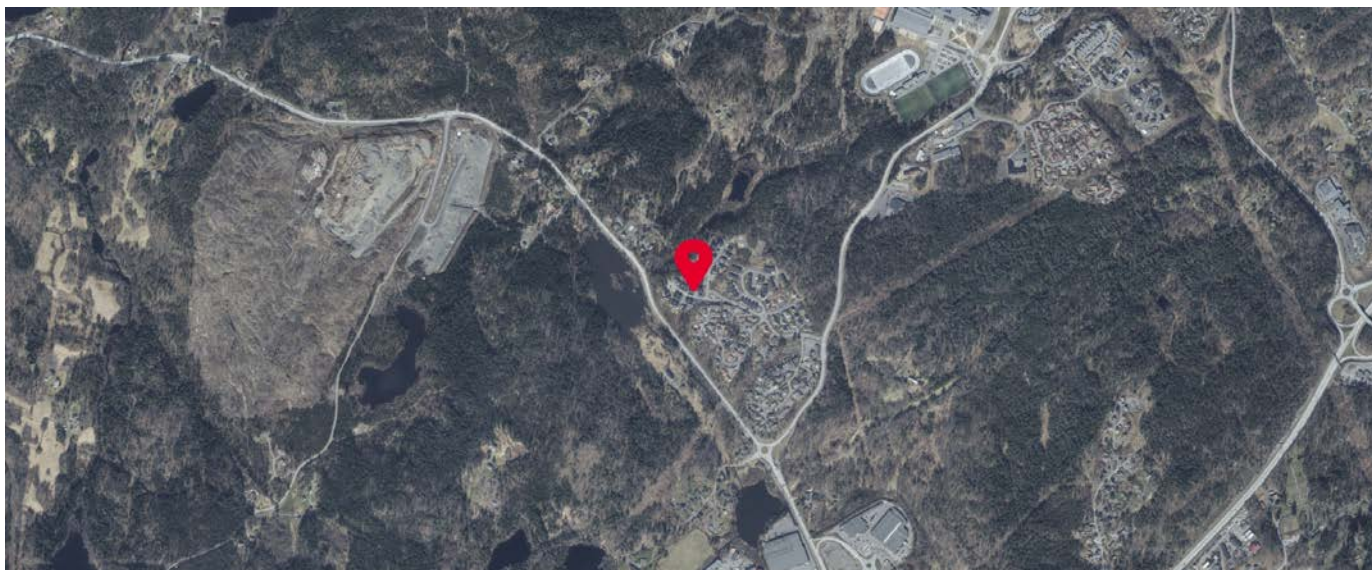
46%

Østensbulia/Solberg
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skiveien 51B
4848 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremlet 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