

# aktiv.



Frolandsveien 310, 4848 ARENDAL

**Bråstad - Enebolig med landlig  
men sentral beliggenhet. Solrik  
tomt med stor hage.**



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 2 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 776 390,-  
**Selger:** Tor Kristian Torkildsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total:** 119/141 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1232 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 443, bnr. 86

**Oppdragsnr.:** 1409240321

# Bråstad - Enebolig med landlig men sentral beliggenhet. Solrik tomt med stor hage.

Drømmer du om å bo sentralt men landlig? Her har man enebolig med romslig tomt og solrik beliggenhet samtidig som man kun bruker et par minutter med bil til Stoa. Fin planløsning med 2 lyse og trivelige stuer og god størrelse på rommene. Godt med biloppstillingsplass samt garasje.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	86
Nabolagsprofil .....	93
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 119 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Bod, vaskerom, laggerrom, kryperom, kryperom 2.

#### 1. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, entré, stue m/trapp, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, Soverom 3.

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Garasje.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1232 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på 1232 kvm.

En meget hyggelig tomt med fine og solrike uteplasser hvor man kan forflytte seg etter solen. Det er sol fra tidlig morgen til sen kveld på tomten. Fra stue er det utgang til terrasse. Opparbeidet hage med plenarealer og beplantning. Belegningsstein ved inngangsparti og asfaltert innkjørsel frem til garasje.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse ca. 5 km fra Arendal sentrum. Et landlig, men samtidig sentralt område med nærhet til flotte turområder og badevann. Nær barnehage og stoppested for skolebuss like ved. Kort kjøreavstand til butikker på Stoa eller Froland sentrum.

### **Adkomst**

Kjør fra Stoa i retning Froland. Vis a vis innkjøring til Bråstad Barnehage tar man til høyre opp bakken så ligger boligen på høyre hånd. Velkommen!

### **Bebyggelsen**

Enebolig med garasje.

### **Bygningssakkyndig**

Vegard Paulsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag i sort stål. Stående kledning. Malte vindu med 2lags glass. Ytterdør og balkongdør i malt utførelse. Terrasse på støpt fundament, oppført i impregnert trevirke. Parkett og laminat på gulv, trepanel og malte plater på vegg. Malte plater og tak ess på tak. Boligens overflater har blitt modernisert over tid. Bjelkelag i tre og støpt betongsåle. Bygg utført uten radonsperre. Peis og frittstående vedovn med elementpipe. Kjeller består av synlige murvegger og påforet vegg med panel mot krypkjeller og på vaskerom. Krypkjeller under betongdekke med fjellgrunn. Krypkjeller under trebjelkelag med fjellgrunn. Malt tre trapp. Malte slette dører.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i belegg ved dør på bad. Noe råte nederst i panel på vaskerom.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke drenert. Flasset maling i kjeller Fuktinnsig i ene krypkjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Byttet tetteteip over pipebeslag da takstmann så noe tegn til fukt i

overkant av pipe.

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

Svar: Ja

Beskrivelse En sprekk i pussen i kjeller men peis er i bruk. Ildsted i stue er tettet med plate og i ukjent tilstand

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

Svar: Ja

Beskrivelse Se tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kom inn 3-4 mus i kjeller i vinter.

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: Byttet til automatsikringer Ny kurs til vaskerom Fikset noen anmerkninger fra el-tilsynet.

Arbeid utført av Flosta elektro.

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

Svar: Ja

Beskrivelse El-tilsynet gikk igjennom for 2-3år siden.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Fikset terasse og levegg av tømmer.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Seljåsen boligfelt.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vann og avløp sammen med nabo.

## **Innhold**

1. etasje: Vindfang med dør mot kjellernedgang, stue med vedovn og dobbel glassdør med utgang til terrasse og hage, kjøkken med spiseplass, fra stue er det et halvplan opp til neste nivå hvor det er stue med peis, gang, bad, 3 soverom og kott.

Kjeller med skap, vaskekjeller og bod.

Garasje.

## **Standard**

Boligen holder gjennomgående normal standard og passer perfekt for par eller småbarnsfamilier.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått tg2/tg3:

Tg3:

Peis og frittstående vedovn med elementpipe.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Pipa må rehabiliteres. Pipen bør rehabiliteres med stålrør grunnet sprekk i kjeller og ikke synlige pipevanger i 1.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller under betongdekke med fjellgrunn.

Vurdering av avvik: Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Taket i krypkjeller er isolert med isoporplater som har mye kondensdråper. Det ble gjort funn av vannsamling rundt avløpsrør fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Eier har installert ventiler og pumpet ut vann etter befarings av huset. Tilsig av vann kommer trolig fra nedløpsrør som trenger drens rør til bortledning av vannet.

Krypkjeller må holdes under observasjon og vurdere om ytterligere tiltak må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## **KJELLER > VASKEROM**

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### ETASJE > BAD

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### TG2:

Takrenner og beslag i sort stål.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløpsrør ved entre trenger bortledning.

#### Stående kledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er luset mellom underbord på kledningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Kledning ser ikke ut å ha tatt skade av mangelfull lufting, Det bør vurderes å fjerne lusing og heller installere musebånd.

#### Takkonstruksjonen er bygd av sønn til tidligere eier

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Fukt på sutak plate i overkant av pipe og i grad renne. Eier har byttet beslaget over pipen og noen knuste takstein etter befarig. Sutak platen vil tørke, ingen behov for å bytte ut sutak platen.

#### Bygg utført uten radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Bjelkelag i tre og støpt betongsåle.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller består av synlige murvegger og påforet vegg med panel mot krypkjeller og på vaskerom.

Vurdering av avvik: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.



Noe fukt utslag på yttervegger av betong i bod.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Det bør dreneres ved vegg tilhørende vaskerom og bod i kjeller. Vegg ventiler bør installeres.

Malt tre trapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

#### KJELLER > VASKEROM

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kobberrør med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

200L varmtvannstank fra 2024

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmepumpe av ukjent årgang.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Drenering mest sannsynlig fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avløpsrør deles med naboeiendom.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eiendommen har relativt flat tomt. Grunnmuren står på fjell og det er tilsig av vann under muren inn i kjeller under kjøkken, som tyder på fall mot muren.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Garasje.

#### **Forsikringsselskap**

JBF.

#### **Diverse**

Hundegård følger ikke salget.

## Energi

#### **Oppvarming**

Strøm, ved. Varmepumpe er montert.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 690 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 10 509

#### **Kommunale avgifter år**

2022

#### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg og estimert kostnad for 2024 er kr. 7226,-

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 008

**Eiendomsskatt år**

2022

**Formuesverdi primær**

Kr 777 574

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 954 779

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 443, bruksnummer 86 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:

4203/443/86:

02.11.2010 - Dokumentnr: 852046 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:443 Bnr:165

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2024 - Dokumentnr: 1592278 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

31.10.1966 - Dokumentnr: 3633 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:443 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1464250 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:443 Bnr:86

21.10.1967 - Dokumentnr: 3827 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:443 Bnr:28  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vannledning

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033  
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse  
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan  
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).  
Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven,

Reguleringsplan:  
Arealplanid: 09062012-13  
Plannavn: Seljåsen  
Vedtatt i kraft: 27.10.2016  
Formål: Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse  
Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.  
Planer under arbeid: Nei iflg. Arendal kommune.

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

#### **Adgang til utleie**

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

## Kontraksgrunnlag

### 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**

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

86 390,- (Omkostninger totalt)

2 776 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 390

### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Arendal kommune

Arealplanstatus

Bestemmelser

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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**

Meglerprovisjon: 1,86 %

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføringspakke: Kr. 18750,-

Oppgjørsvederlag: Kr. 4750,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Elektroniske signaturer og utskrifter: Kr. 3489,-

**Oppdragsansvarlig**

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

**Salgsoppgavedato**

03.07.2024



























**aktiv.**



IMAGEDAY











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Frolandsveien 310, 4848 ARENDAL  
 ARENDAL kommune  
 # gnr. 443, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 22013-1006

Referansenummer: RV1139

Autorisert foretak: Vegard Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

### Rapportansvarlig

Vegard Paulsen

Ekstern Takstingeniør

Paulsen-90@hotmail.com

476 59 595



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Enebolig som har blitt oppgradert og bygd på over flere perioder. Godt vedlikeholdt, men noe behov for oppgraderinger. Se rapportens punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.  
Takrenner og beslag i sort stål.  
Stående kledning.  
Takkonstruksjonen er bygd av sønn til tidligere eier.  
Malte vindu med 2lags glass.  
Ytterdør og balkongdør i malt utførelse.  
Terrasse på støpt fundament, oppført i impregnert trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulv, trepanel og malte plater på vegg. Malte plater og tak ess på tak.  
Boligens overflater har blitt modernisert over tid.  
Bjelkelag i tre og støpt betongsåle.  
Bygg utført uten radonsperre.  
Peis og frittstående vedovn med elementpipe.  
Kjeller består av synlige murvegger og påforet vegg med panel mot krypkjeller og på vaskerom.  
Krypkjeller under betongdekke med fjellgrunn.  
Krypkjeller under trebjelkelag med fjellgrunn.  
Malt tre trapp.  
Malte slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad mest sannsynlig fra byggeår, uten membran på vegger.  
Badet har dusjkabinett og brukes daglig.  
Bad burde total renoveres.  
Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet

### Vaskerom

Vaskerommet er i bruk i dag.  
Vaskerommet burde total renoveres.  
Hulltaking ikke foretatt da det er synlig råte i påforet vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med og uten plastkappe.  
Avløpsrør av plast.  
Bygget er oppført med naturlig ventilasjon gjennom vegg ventiler  
Varmepumpe av ukjent årgang.  
200L varmtvannstank fra 2024  
Elektrisk anlegg med automatsikringer.  
Brannvarslings anlegg via alarm sentral.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.  
Drenering mest sannsynlig fra byggeår.  
Grunnmur av betong.  
Murt natursteinsmur med sementfuger.  
Eiendommen har relativt flat tomt.  
Grunnmuren står på fjell og det er tilsig av vann under muren inn i kjeller under kjøkken, som tyder på fall mot muren.  
Avløpsrør deles med naboeiendom.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

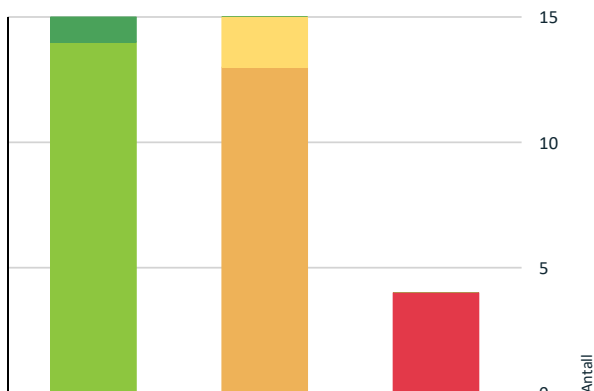
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke fremvist.

# Sammendrag av boligens tilstand

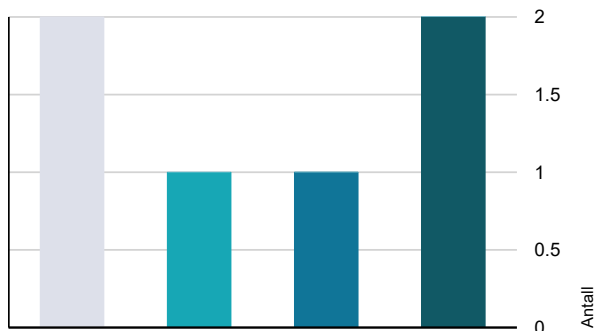
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Opplyst av eier.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
God

**Vedlikehold**  
God

### Tilbygg / modernisering

2010	Tak	Taket på boligen ble bygd om til saltak, tidligere var boligen med flat tak. Arbeidet ble utført av sønn til tidligere eier som var utdannet tømrer.
2017	Tilbygg garasje	Garasje ble bygd på huset, utført av sønn til tidligere eier.
2019	Modernisering	Huseier har fra 2019 til dags dato modernisert flere rom i boligen, samt bygd ny terrasse.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i sort stål.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann fra nedløpsrør ved entre trenger bortledning.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Taket er tekket med betongtakstein.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



Nedløpsrør ved entre som trenger bortledning av vann.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Stående kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er luset mellom underbord på kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning ser ikke ut å ha tatt skade av mangelfull lufting. Det bør vurderes å fjerne lusing og heller installere musebånd.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er bygd av sønn til tidligere eier

Årstall: 2010 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Fukt på sutak plate i overkant av pipe og i grad renne.

Eier har byttet beslaget over pipen og noen knuste takstein etter befaring. Sutak platen vil tørke, ingen behov for å bytte ut sutak platen.





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer

Malte vindu med 2lags glass.



Vindu i mur, vaskerom.

## ! TG 1 Dører

Ytterdør og balkongdør i malt utførelse.



Stuevindu sett utenfra.



Soveroms vindu.



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på støpt fundament, oppført i impregnert trevirke.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Stuevindu sett innenfra

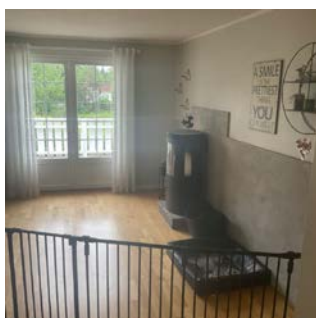
# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv, trepanel og malte plater på vegg. Malte plater og tak ess på tak. Boligens overflater har blitt modernisert over tid.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i tre og støpt betongsåle.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 12mm forskjell på 2 meters lengde ved kjøkken mot yttervegg. Ca 20mm på tvers av rom fra spisestue til peis. avvik på over 30mm i enden av gang i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Bygg utført uten radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Peis og frittstående vedovn med elementpipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

#### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipa må rehabiliteres.

Pipen bør rehabiliteres med stålrør grunnet sprekk i kjeller og ikke synlige pipevanger i 1.etg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Feieluke. Fukt inntrenging grunnet manglende pipehatt.

# Tilstandsrapport



Sprekk i pipe, kjeller.



Maling flasket i bod grunnet fuktopptak i mur.



Peisen er forblendet med plate



Ovn

## TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller består av synlige murvegger og påforet vegg med panel mot krypkjeller og på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Noe fukt utslag på yttervegger av betong i bod.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det bør dreneres ved vegg tilhørende vaskerom og bod i kjeller. Vegg ventiler bør installeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under betongdekke med fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Taket i krypkjeller er isolert med isoporplater som har mye kondensdråper. Det ble gjort funn av vannsamling rundt avløpsrør fra kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Eier har installert ventiler og pumpet ut vann etter befarings av huset. Tilsig av vann kommer trolig fra nedløpsrør som trenger dreneringsrør til bortledning av vannet. Krypkjeller må holdes under observasjon og vurdere om ytterligere tiltak må utføres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vannansamling i krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Tilsig av vann under grunnmur



Tørt og fint i krypkjeller under stue/soverom



Ventiler i tørr krypkjeller



Stubbloft under trebjelkelag.

## Krypkjeller - under trebjelkelag

Krypkjeller under trebjelkelag med fjellgrunn.

## Innvendige trapper

Malt tre trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

Malte slette dører.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerommet er i bruk i dag. Vaskerommet burde total renoveres.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk vaskerom.



Utslagsvask på vaskerom



Råte påforet vegg i vaskerom.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da det er synlig råte i påforet vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

### ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Bad mest sannsynlig fra byggeår uten membran på vegger. Badet har dusjkabinett og brukes daglig. Bad burde total renoveres.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

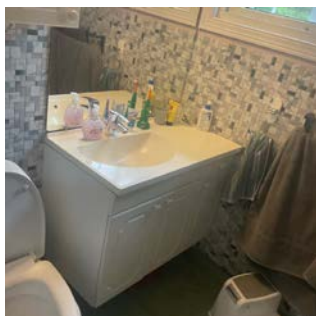
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Dusjkabinett

# Tilstandsrapport



Innredning



Stråleovn



Sprekk i belegg ved dør.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

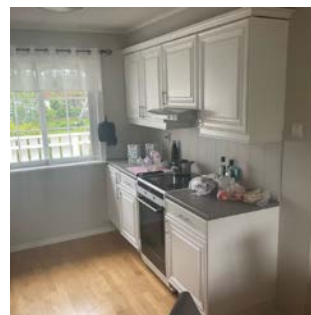
Ingen utslag på fuktmåler, fuktmåler gir utslag fra 7% fuktighet

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.



Kjøkken oversikt

# Tilstandsrapport



Liten delaminering på skap stamme ved oppvaskmaskin.



Skap uten glassruter.



Kjøkken oversikt

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

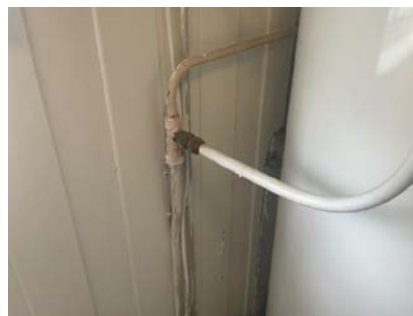
Kobberrør med og uten plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kobber rør av nyere dato.

# Tilstandsrapport



Stoppekran i bod kjeller.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



## TG 1 Ventilasjon

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon gjennom vegg ventiler



## TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av ukjent årgang.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Varmepumpe



Pumpehus.

## TG 2 Varmtvannstank

200L varmtvannstank fra 2024

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.





# Tilstandsrapport



## ! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 med automatsikringer.

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)?

**Ja**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

### Inntak og sikringskap

3. 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?

**Nei**

### Generell kommentar

Det er en løs kontakt i stue.



Sikringskap



Kursfortegnelse

## ! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannvarslings anlegg via alarm sentral.

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 røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.



### TG 2 Drenering

Drenering mest sannsynlig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør dreneres ved vegg tilhørende vaskerom og bod i kjeller.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmur i betong.



Bærende vegg oppført i leca.



Sprekk i fundament til terrassen.

# Tilstandsrapport



Riss ved ventil

## ! TG 1 Forstøtningsmur

Murt natursteinsmur med sementfuger.



## ! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har relativt flat tomt. Grunnmuren står på fjell og det er tilsig av vann under muren inn i kjeller under kjøkken, som tyder på fall mot muren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør deles med naboeiendom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# 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 målbar 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 garasje plass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	98	22		120	18		120
Kjeller	21			21		99	120
<b>SUM</b>	<b>119</b>	<b>22</b>			<b>18</b>	<b>99</b>	<b>240</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Entré , Stue m/trapp , Gang , Bod , Bad , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3	Garasje	
Kjeller	Bod , Vaskerom , Lagerrom , Kryperom , Kryperom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke fremvist.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Huseier har bygget terrasse og pusset opp soverom selv.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hovedsoverommet har ikke nok dagslys ihht lyskrav i tek17 § 13-7 (2).

## 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)
<b>Enebolig</b>	126	15

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Tor Kristian Torkildsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	443	86		0	1232 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Frolandsveien 310

### Hjemmelshaver

Torkildsen Tor Kristian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen befinner seg landlig på Bråstad, ett par km nord for Stoa.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger som deles med naboeiendom.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, forstøtningsmurer, beplantning og treterrasser.

### Tinglyste/andre forhold

Det er vedtatt oppføring av byggefelt i nærhet av eiendommen, se reguleringsplan Seljåsen boligområde på Arendal kommune sine nettsider.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 930 000	2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/RV1139>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240321	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tor Kristian Torkildsen	
<b>Gateadresse</b>	
Frolandsveien 310	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
ARENDAL	4848
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240321

## 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

Sprekk i belegg ved dør på bad. Noe råte nederst i panel på vaskerom

Initialer selger: TKT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fikset terrasse og levegg av tømmer

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

Beskrivelse

Seljåsen boligfelt

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

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

Beskrivelse

Vann og avløp sammen med nabo

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torkristian Torkildsen	4c633bedf81a8c176f416700 3a8cea5885b599c4	20.06.2024 19:16:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240321

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/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.:	443	Bnr.:	86	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Frolandsveien 310, 4848 Arendal					Dato:	02.07.2024 GK
Beregnet areal:	1 275						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

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

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

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

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

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

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 14 516,76,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 008,-

Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m<sup>3</sup> 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.

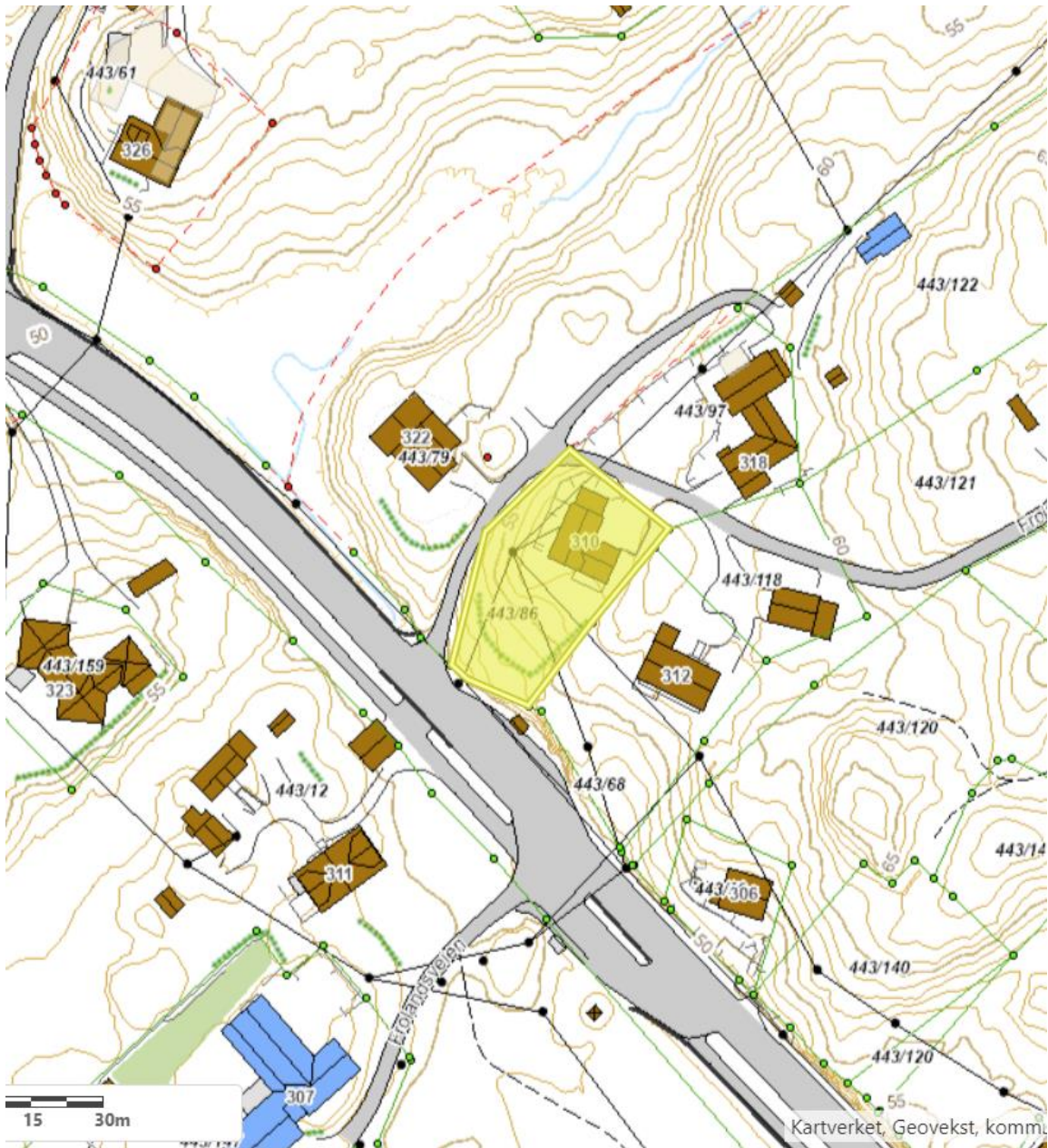
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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 853,- pr år.

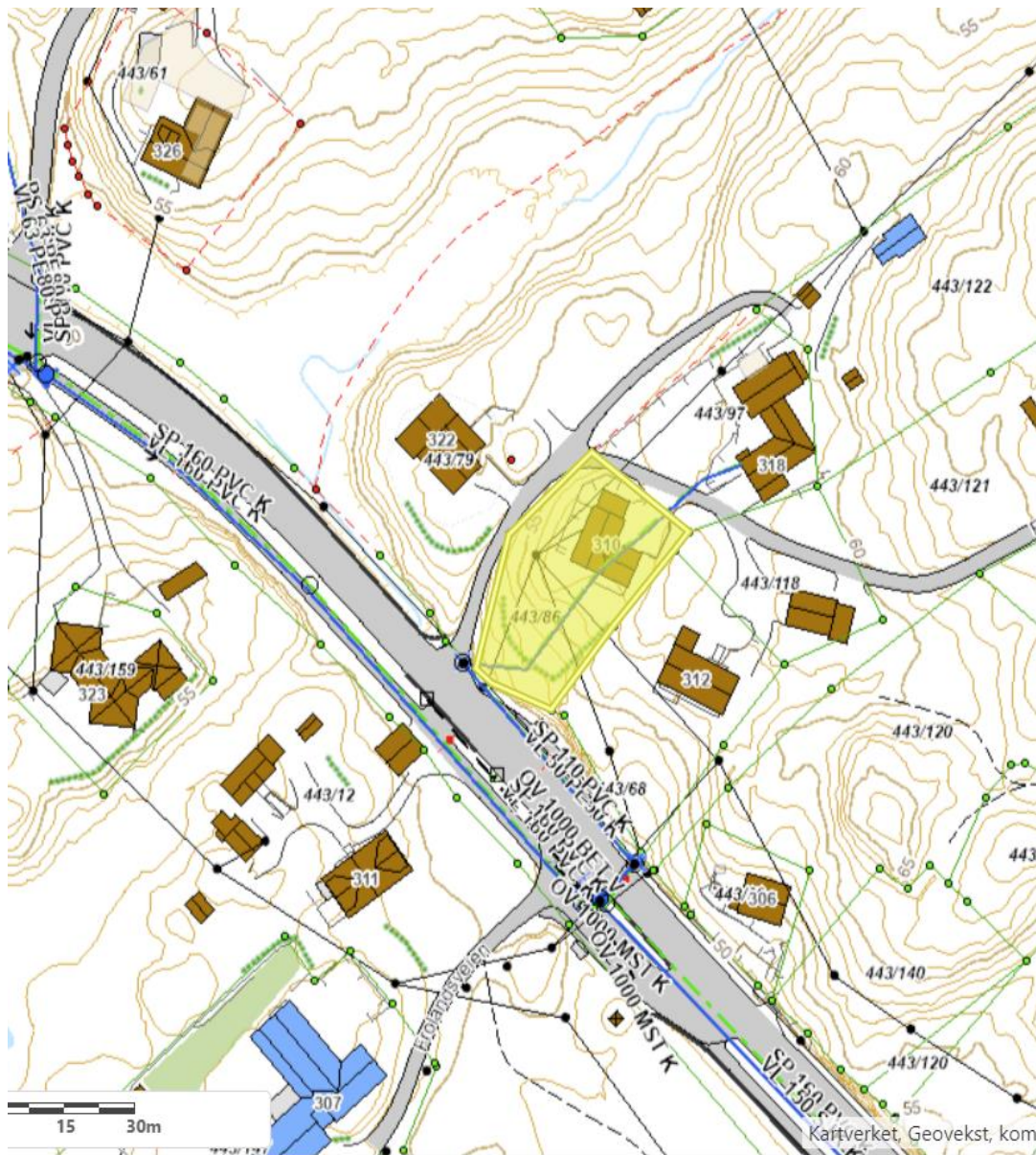


<p><b>Utsnitt av</b></p> <p><b>SITUASJONSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p> Sikre eiendomsgrenser</p> <p> Usikre eiendomsgrenser</p>	
-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------










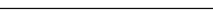


Kartet er ikke målestokkholdig

<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig

<b>Utsnitt av</b>  <b>VEGSTATUS-KART</b>	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		



Kartet er ikke målestokkholdig



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	443	Bnr.:	86	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Frolandsveien 310					Dato:	21.06.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

#### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone; detaljeringsone bebyggelsesplan

*Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).*

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-13	Seljåsen <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.10.2016

#### **Formål:**

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

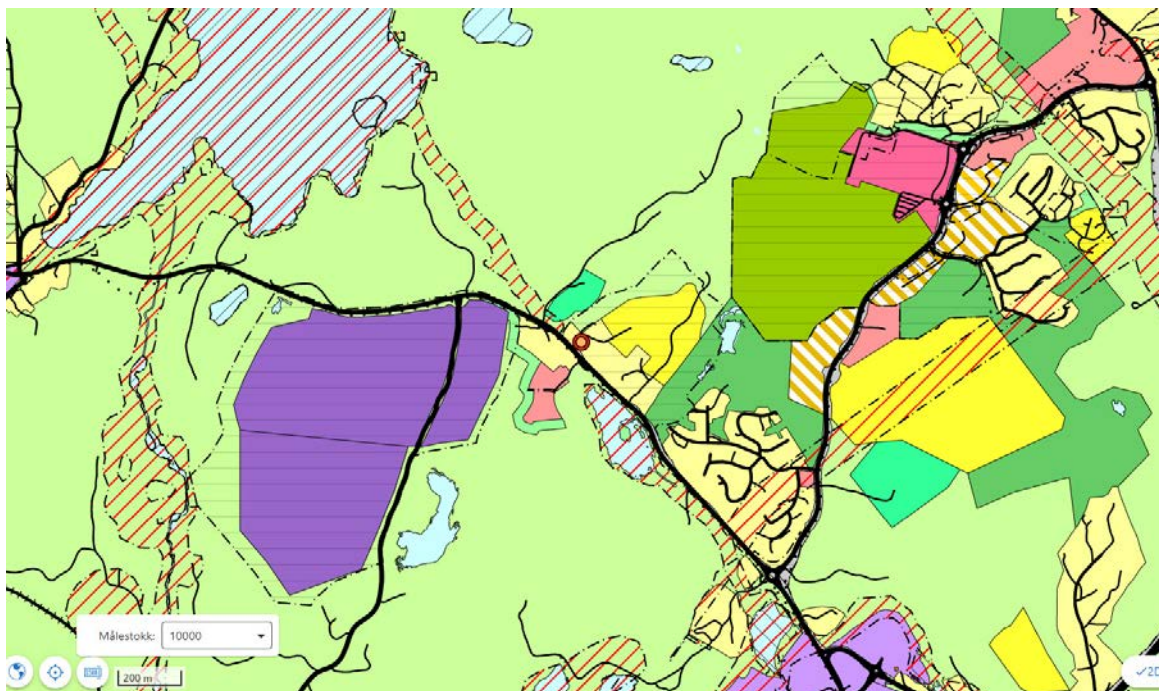
#### **Merknader:**

*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)  
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i  
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene  
innenfor planområdet

## Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



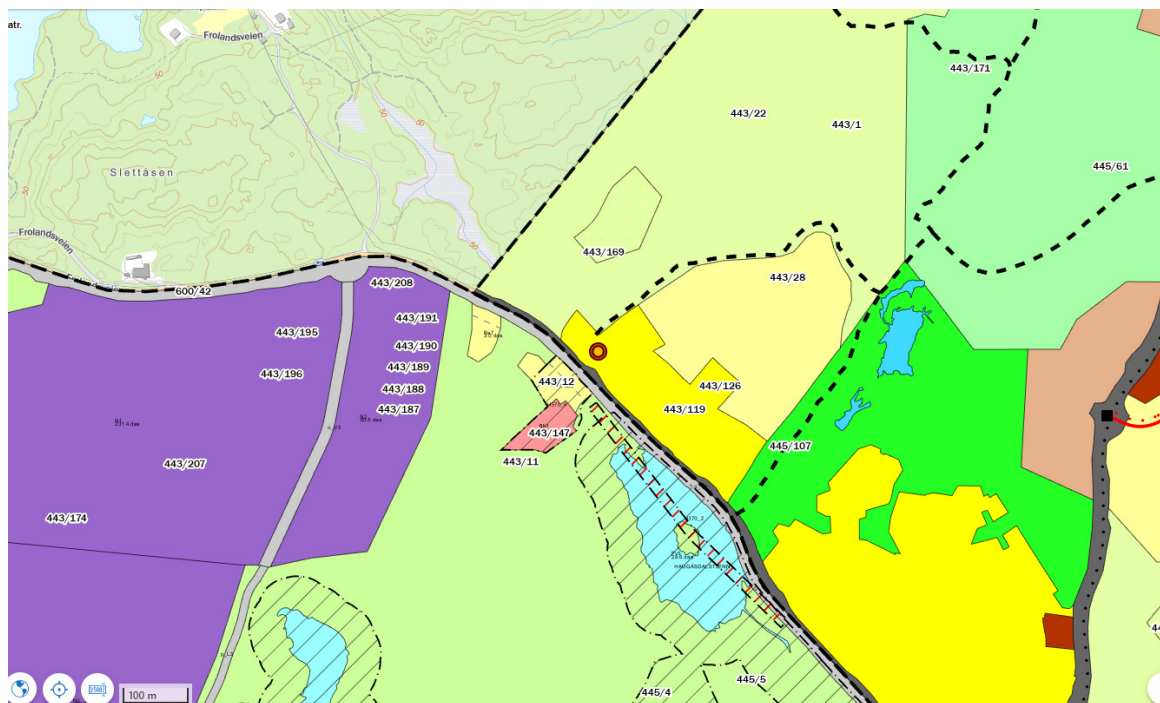
**Fig. 1.2** Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

## Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



[Agderparken nord, kommunedelplan - Arendal kommune](#)



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



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 443  
Bruksnummer: 86

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.07.2024 kl. 13:19  
Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: LIÅS  
Etableringsdato: 31.10.1966  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 443 / 86	1 232 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200797	TORKILDSEN TOR KRISTIAN		FROLANDSVEIEN 310 4848 ARENDAL	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481756	482840		1 232 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 443/86		
		Omnummerert fra:	0906 - 443/86		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 443/86		
		Omnummerert fra:	0920 - 43/86		
	Var 920 - 43/86/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	31.10.1966				
Skylddeling	P8/23_____	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 43/28	-1 275	
		Mottaker	0920 - 43/86	1 275	

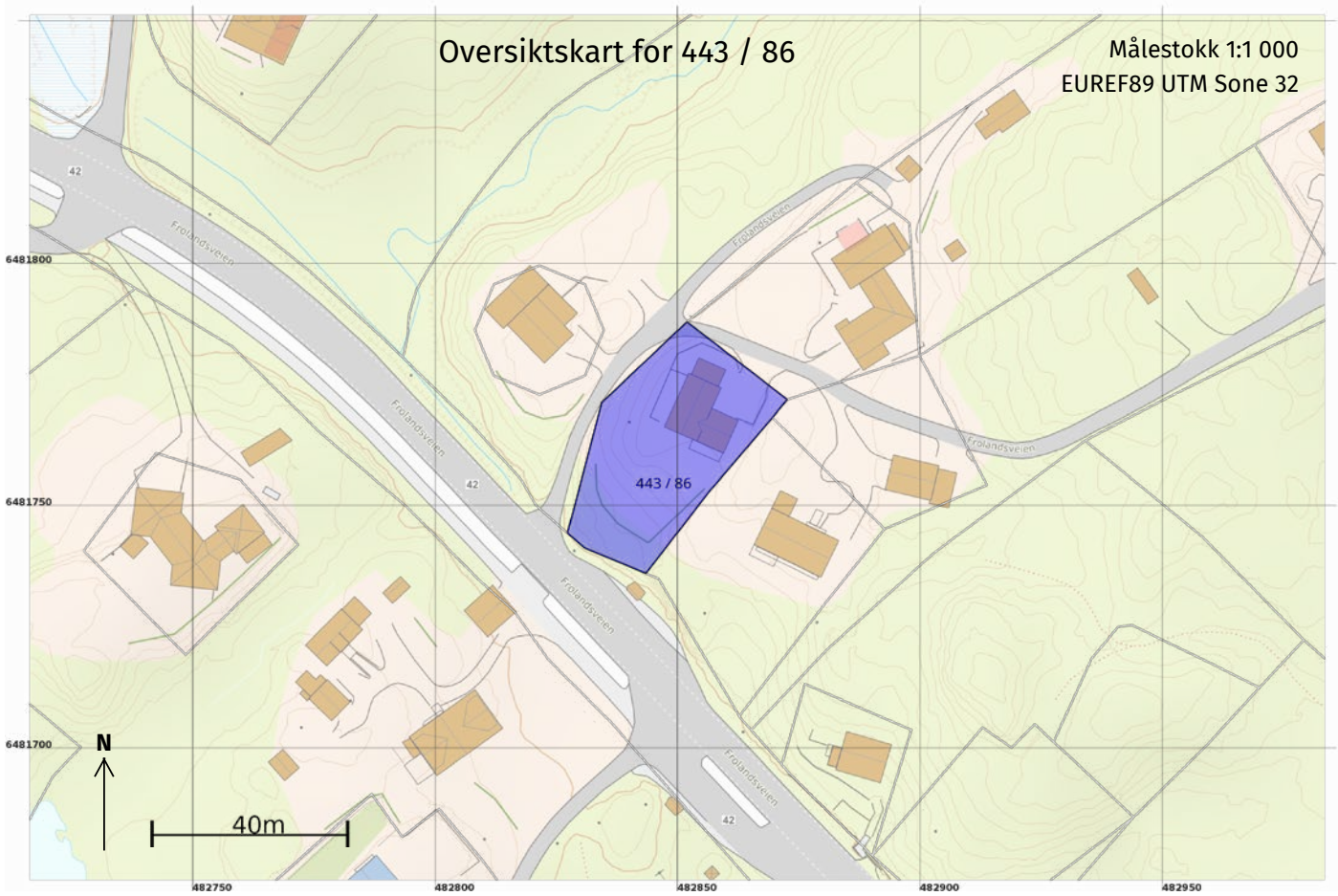
Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Frolandsveien	55048	310		Grunnkrets: 4306 Omholt	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 3 Myra/Bråstad		
			6481770	482855	Kirkesokn: 05070601 Øyestad		
					Postnr.område: 4848 ARENDAL		
					Tettsted: 3511 Arendal		

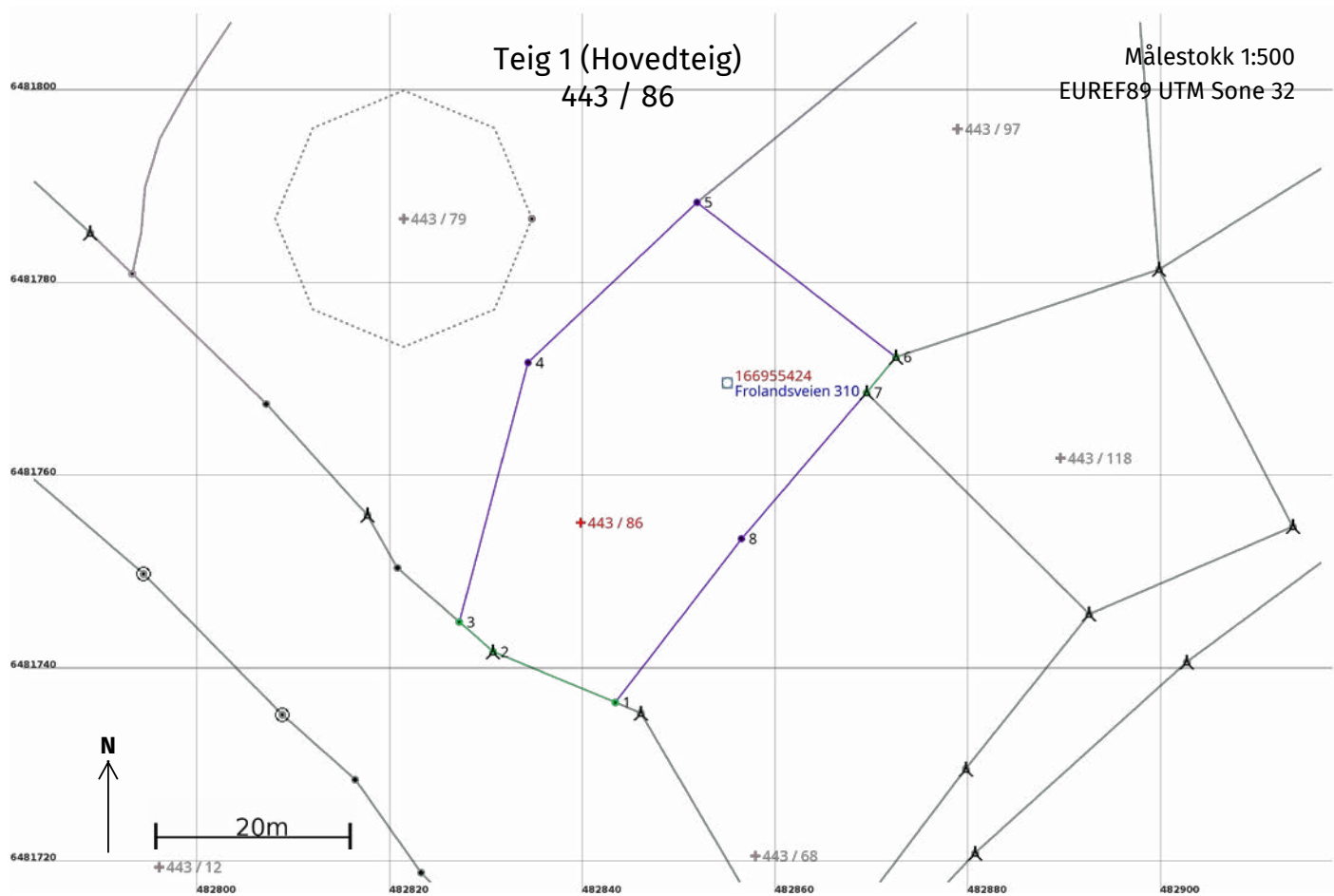
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	166 955 424	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	143	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6481770 Øst: 482855	Bruksareal totalt:	143	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	18			
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	115	0	115	0	0	0	18	0
K01	0	28	0	28	0	0	0	0	0

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55048 Frolandsveien 310	H0101			Bolig	143	0	Kjøkken	0	0	443/86







02.07.2024 13:19

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1 232

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6481756 Øst: 482840

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481736,89	482843,38	13,70	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	6481742,15	482830,73	4,68	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6481745,23	482827,21	27,82	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6481772,12	482834,34	24,14	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6481788,73	482851,86	26,13	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6481772,69	482872,49	4,79	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6481769,00	482869,43	19,94	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6481753,85	482856,47	21,42	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

## ARENDALE KOMMUNE

### Planbestemmelser for Seljåsen boligområde

Arkivsak: 2012/1245  
Planident: 09062012-13

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.10.2016, PS 167/16  
Plankartets dato: 23.06.2015, sist endret 01.09.2020

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 25.11.2020, PS 20/111  
Kort beskrivelse: Renovasjonsanlegget f\_R1 flyttes. Na1 er delt. Turvei endret plassering.  
B4.1 er utvidet. Rekkefølgekrav er endret for å følge opp endringer i kartet.

#### 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

##### **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)**

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	B2.1, B2.3, B2.7, B2.10, B3.3, B4.1, B5.1 – B5.8, B5.10 – B5.14
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	B2.2, B2.4 – B2.6, B2.8, B2.9, B2.11, B2.12, B3.1, B3.2, B5.9
Nærmiljøanlegg	o_NA1 – o_NA2
Renovasjon	f_R1 – f_R2
Lekeplass	f_Lek1, - f_Lek5
Annet uteoppholdsområde	f_UT1

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

Kjøreveier	o_Sv1 – o_Sv5, f_Sv2.1, o_Sv3, a_Sv3.1, o_Sv4, o_Sv5, f_Sv5.1 - Sv5.5, o_Sv6
Fortau, gang-/sykkelveier	o_Gv2, o_Gv1.4, o_Gv2.1 – o_Gv2.5, o_Gv3
Annen veigrunn - tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	o_P1

##### **Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

Turvei	o_GT1 – o_GT2
Friområde	o_G1 – o_G7

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5 nr. 5)**

Friluftsmål	a_LNF1 – a_LNF3
Friluftsmål i sjø og vassdrag	VFV1 – VFV3

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:
- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Sikringssone | frisikt (H140)               |
| Faresone     | høyspenningsanlegg, H370 -1) |

## **2. Fellesbestemmelser**

### *2.1 Parkering*

Frittliggende eneboliger og eneboliger i kjede skal disponere minst 2,0 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i nærliggende fellesanlegg. 4-mannsboliger skal tilsvarende disponere minst 1,5 plasser. Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen når fri manøverplass bak er minst 6,5 meter. Boliger med utleieleilighet må ha minst 1,0 parkeringsplass i tillegg. Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup>.

Firemannsboligene skal ha sykkelparkering minst tilsvarende 1,5 plass pr. boenhet under tak. Hver plass må minimum ha bredde 0,7 meter og dybde 2,0 meter.

### *2.2 Støy*

Ved søknad om byggetillatelse for boligbebyggelse (nye boliger, tilbygg, ombygging mv) som ligger nærmere riksvei enn 50 meter målt fra senter og for nye boliger på områdene B5.5, B5.6, B5.7, B5.8 og B5.14, skal det utarbeides støyberegninger for det enkelte tiltak med forslag til nødvendig støyskjerming. Bebyggelse og uteplasser må tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012.

### *2.3 Forstøtningsmurer*

Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Sammenhengende murer skal utføres under ett. Maks høyde skal ikke overstige 2,5 meter fra ferdig opparbeidet terreng.

### *2.4 Skjæringer og fyllinger*

Steinfyllinger skal jordkles med stedege masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering. Ved etablering av skjæringer med over 3 meters høyde skal terrenget terrasseres. De terrasserte nivåene skal jordkles og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering. Kravet om terrassering gjelder ikke skjæringer langs fv. 42.

### *2.5 Trykkforsterker*

Evt. trykkforsterker kan plasseres på egnet sted innenfor grunnstrukturområdene.

## **3. Bebyggelse og anlegg**

### *3.1 Tillatt utnyttelse – områder for frittliggende småhusbebyggelse*

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboligene kan i tillegg ha en mindre utleieleilighet under 30 m<sup>2</sup> BRA. Tillatt bebygd areal (BYA) er oppgitt i tabellen og gjelder for hver tomt.



<i>Område</i>
B2.1
B2.3
B2.7
B2.10
B3.3
B4.1
B5.1
B5.2
B5.3
B5.4
B5.5

B5.6	1	250
B5.7	1	200
B5.8	2	250
B5.10	2	300
B5.11	1	300
B5.12	1	250
B5.13	3	300
B5.14	2	300

\*Maks antall boliger (ekskl. evt. utleie-leiligheter iht. første ledd)

### 3.2 Tillatt utnyttelse – områder for konsentrert småhusbebyggelse

For den konsentrerte bebyggelsen utenom kjedehusene, gjelder tillatt utnyttelse for hvert bygg med tilhørende parkering og/eller carport/garasje og evt. boder. For kjedehusene gjelder tillatt utnyttelse samlet for hvert delområde.

Tabellen under fastsetter tillatt utnyttelse innenfor hvert av delområdene.

<i>Område</i>	<i>Boligtype</i>	<i>Antall bolighus</i>	<i>Antall boenheter</i>	<i>BYA pr. bygning</i>
B2.2	4-mannsbolig	3	12	550
B2.4	eneboliger i kjede	5	5	750
B2.5	eneboliger i kjede	5	5	750
B2.6	eneboliger i kjede	3	3	450
B2.8	4-mannsbolig	4	16	550
B2.9	4-mannsbolig	3	12	550
B2.11	2-mannsbolig	3	6	400
B2.12	2-mannsbolig	1	2	400
B3.1	2-mannsbolig	4	8	400
B3.2	4-mannsbolig	3	12	550
B5.9	2-mannsbolig	1	2	400

### 3.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse i områdene B2.2, B2.4, B2.5, B2.6, B2.8, B2.9, B2.11, B3.1 og B3.2 skal ha flatt tak, pulttak eller slake saltak med takvinkel mellom 5 og 20 grader, evt. en kombinasjon av flatt tak og pulttak. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger skal ha tilsvarende takform og arkitektonisk utførelse.

Bebyggelse i øvrige områder skal ha flatt tak, pulttak eller saltak, pulttak. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger skal ha tilsvarende takform og arkitektonisk utførelse. Bebyggelsen kan ha takterrasse.

### 3.4 Avstandsbestemmelser

Frittliggende garasjer og uthus under 50 m<sup>2</sup> BRA/BYA kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense/tomtegrense enn 1,0 meter. Garasje/carport med åpningen mot offentlig vei, må plasseres minst 4,5 meter fra grense mot veigrunn. Bestemmelsen (unntaket) gjelder ikke byggegrense til fv. 42.

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrense. Bestemmelsen gjelder ikke områder innenfor byggegrensen til fv. 42.

### 3.5 Høydebestemmelser

Bolighus med flatt tak eller pulttak kan ha gesimshøyde inn til 7,5 meter. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger kan ha gesimshøyde inn til 3,5 meter.

Bolighus med saltak kan ha mønehøyde inn til 8,0 meter og gesimshøyde inn til 7,0 meter. Tilhørende garasjer/carporter og uthusbygninger kan ha mønehøyde inn til 3,5 meter og gesimshøyde inn til 3,0 meter.

### 3.6 Nærmiljøanlegg o\_NA1 – o\_NA2

Områdene skal opparbeides og utstyres som vist på egen utomhusplan vedlagt detaljreguleringen, jfr. planbeskrivelsen. Atkomsten skal være universelt utformet.

### 3.7 Renovasjon f\_R1 – f\_R2

Område f\_R1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for nye boliger i områdene B2.1 – B4.1 og B5.1 – B5.8. Anlegget skal utføres med nedgravde beholdere godkjent av renovasjonsselskapet. Anlegget skal avskjermes med beplantning.

Område f\_R2 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for boliger i områdene B5.9 – B5.14.

### 3.8 Lekeområder f\_Lek1 – 6 (sandlekeplasser)

Felles private lekeområder er felles for følgende boliger/områder:

Områder:	Felles for boligene i områdene:
f_Lek1	B4.1
f_Lek2	B3.1, B3.2, B3.3
f_Lek3	B2.9
f_Lek4	B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6, B2.12
f_Lek5	B2.7, B2.8, B2.10, B2.11

Sandlekeplasser skal inneholde sitteplass for voksne og barn og minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatrestativ/-vegg, sklie og sandkasse.

Atkomsten og minst 1 av lekeapparatene på hver av plassene skal være universelt utformet.

### 3.9 Lekeplasser i område B5

Ved etablering av nye boenheter innenfor område B5 skal det anlegges lekeplass for små barn etter kravene i punkt 3.8 innenfor hver gruppe etter følgende inndeling:

Områder:	Felles for boligene i områdene:
Lekeklass I	B5.1, B5.2, B5.3, B5.4, B5.5
Lekeklass II	B5.6, B5.7, B5.8, B5.9, B5.10, B5.11, B5.12
Lekeklass III	B5.13, B5.14

Hver plass må ha en størrelse som minst tilsvarer 5 m<sup>2</sup> pr. boenhet, minimum 70 m<sup>2</sup>. Avstanden fra boligen til lekeplassen skal ikke være mer enn 100 meter i gang-avstand. Lekeplassen skal plasseres og utformes slik at støynivået ikke overstiger 55 dBA.

### 3.10 Felles uteoppholdsareal f\_UT1

Området planeres i nivå med tilstøtende tomter og skal jordsettes og tilsås med gress. Området er felles for boligene i områdene B2.2, B2.5, B2.6 og B2.8.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser gang-/sykkelveier og fortau som vist på plankartet.
- 4.2 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav/forskrifter. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Fri sikt skal i avkjørsler skal være minst 4 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og minst 15 meter til hver side målt langs veikant fra senter av avkjørselen.

- 4.3 Gang-/sykkelveier skal ha maks stigning 1:12.
- 4.4 Private fellesveier er felles for i følgende områder:

Veianlegg	Områder
f_Sv2.1	B2.1 (3 tomter), B2.3 (1 tomt)
f_Sv5.1	B5.1, B5.2
f_Sv5.2	B5.4, B5.5
f_Sv5.3	B5.6, B5.7, B5.8
f_Sv5.4	B10, B11, B12
f_Sv5.5	B9, B13, B14

Tomter som grenser til vei o\_Sv5 kan alternativt anlegge avkjørsel direkte fra atkomstveien.

- 4.5 Parkeringsplass o\_P1 nyttes for turgåere/brukere av friområdene.

## 5. Grønnstruktur

- 5.1 Friområdene benyttes til rekreasjon og fri lek. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Nødvendig oppfylling for etablering av tilstøtende tomter og veianlegg er tillatt. Fyllinger skal tildekkes og jevnes ut mot naturlig terreng med stedlige vegetasjonsmasser. Oppfyllingen må ikke resultere i større stigningsforhold enn 1:10 der stigningen er mindre i dag.
- 5.2 Turveier o\_GT1 – o\_GT2 opparbeides i minst 1,5 meters bredde med fast grusdekke. Stigning skal ikke overstige 1:12.
- 5.3 Område o\_G7 skal sikre areal for en mulig framtidig trasé for gang-/sykkelvei via bro over fv. 42.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftformål

- 6.1 Områdene a\_LNF1 – 3 nyttes som naturområder/beitemark.
- 6.2 I område a\_LNF2 kan terrenget fylles opp med vegetasjonsmasser og jord til maks k. +60. Ved oppfylling må matjordlaget på forhånd tas av og legges tilbake etter oppfylling slik at områdets karakter og jordbrukskvalitet opprettholdes. Steingjerde i langs grensen mot nordvest må ikke berøres av oppfylling.
- 6.3 I område a\_LNF3 kan området fylles opp på tilsvarende måte som i punkt 6.2 i sammenheng med evt. oppfylling av arealer innenfor tilstøtende landbrukseiendom.

## 7. Hensynssoner

### 7.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over plan på tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene på en slik måte at fri sikt hindres.

### 7.2 Høyspenningsanlegg(H370)

Innenfor faresonen til høyspentlinje må tiltak godkjennes av kraftverket/ledningseier.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Lekeplasser skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk. Nærmiljøanlegg o\_NA1.1 – o\_NA2 må være opparbeidet før første nye bolig innenfor planområdet tas i bruk. Nærmiljøanlegg o\_NA1.2 må være ferdig opparbeidet før første bolig i område B4.1 tas i bruk.
- 8.2 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.
- 8.3 Vei o\_Sv5 må være anlagt med snuplass som vist på planen før det kan gis tillatelse til nye boliger i områdene B5.1, B5.2 og B5.4 – B5.14. Eksisterende avkjørslar A, B og C fra fv. 42 må være fysisk stengt og fellesveier f\_Sv5.4 – f\_Sv5.5 være anlagt før det kan gis byggetillatelse for nye boliger i områdene B5.9 – B5.14.
- 8.4 Private fellesveier må være anlagt så langt de er vist på planen før det kan gis byggetillatelse for boliger på tilhørende byggeområde (jfr. punkt 4.4).

- 8.5 Avkjørsel A (fra fv. 42) må være fysisk stengt og fellesatkomst til tilhørende bebyggelse tilknyttes vei o\_Sv2 i nord som vist på plankartet, før det kan gis byggetillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- 8.6 Atkomst til boligtomt B2.7 fra vei o\_Sv2 skal gjennomføres samtidig med veianlegget og være anlagt før veiene kan overtas til offentlig vedlikehold.
- 8.7 Bussholdeplass med tilliggende fortau o\_Gv1.2 må være anlagt før det kan til byggetillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
- 8.8 Gang-/sykkelvei o\_Gv3 må være etablert fram til eksisterende veinett i området Østensbulia Nord før første nye bolig innenfor planområdet tas i bruk.
- 8.9 Parkeringsplass o\_P1 skal anlegges samtidig med vei o\_Sv2.
- 8.10 Turveier o\_GT1 og o\_GT2 og parkeringsplass o\_P1 etableres samtidig med opparbeidelse av vei o\_Sv4 og grovplanering av tomtene i område B4.1. Turveiene må være ferdig opparbeidet før det kan gis byggetillatelse for boliger i område B4.1.
- 8.11 Ved opparbeidelse av tomter som grenser til private fellesveier må veitaséen grovplaneres samtidig med tomtearbeidene.
- 8.12 Felles uteoppholdsareal f\_UT1 skal være etablert før første bolig i tilhørende områder tas i bruk.
- 8.13 Støyberegninger iht. pkt. 2.2 skal være utført og beregningene vise at bebyggelse og uteplasser kan tilstrekkelig avskjermes før det kan fradeles tomter til boligformål og før byggetillatelse for nye boliger i de aktuelle områdene kan gis.
- 8.14 Grensen mot eiendommen gnr. 443/bnr. 1 skal være fastsatt ved ny grenseoppgang og oppmåling før byggeområde B2.4 kan bygges.
- 8.15 Anlegg for felles renovasjon f\_R1 skal være etablert før første nye bolig i områdene B2.1 – B4.1 og B5.1 – B5.8 tas i bruk. f\_R2 må være etablert før første nye bolig i områdene B5.9 – B5.14 tas i bruk.

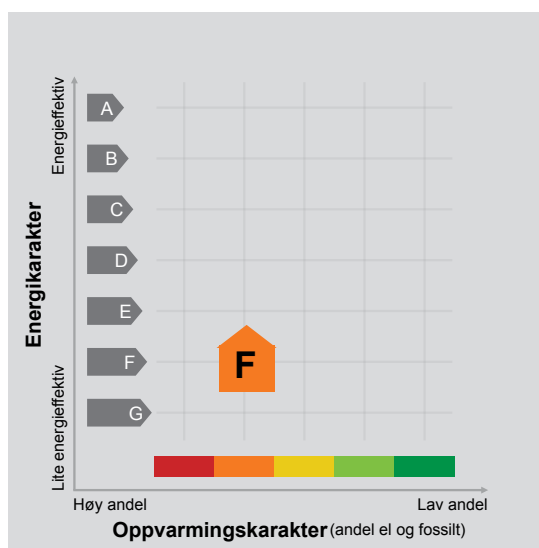
Arendal, 27.10.2016



Edle I. Johnsen  
Saksbehandler

# ENERGIATTEST

Adresse	Frolandsveien 310
Postnummer	4848
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	443
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166955424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8a7e3f4c-d01f-4aad-bd34-5c7bd64d178f
Dato	03.07.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving

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

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

## 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1968
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	119
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frolandsveien 310  
Postnummer: 4848  
Sted: ARENDAL  
Kommune: Arendal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.07.2024 8:55:15  
Energimerkenummer: 8a7e3f4c-d01f-4aad-bd34-5c7bd64d178f

Kommunenummer: 4203  
Gårdsnummer: 443  
Bruksnummer: 86  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 166955424

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: 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 utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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.

# Nabolagsprofil

Frolandsveien 310 - Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bråstadhuset Linje 105, 175	1 min	0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	5 min	2.4 km
Kristiansand Kjevik	49 min	

## Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 238 elever, 14 klasser	5 min	3.5 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	7 min	5.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	9 min	5 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	8 min	6.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	4 min	2.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	8 min	

«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

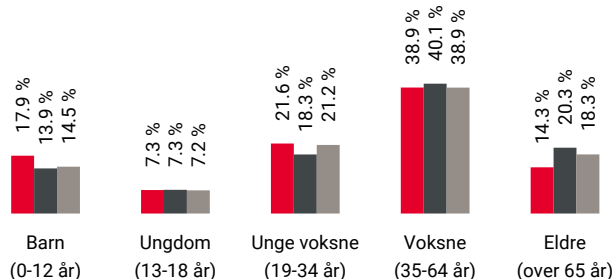
Veldig bra 81/100



## 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	3 min	0.2 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 92 barn	22 min	1.6 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	7 min	4.3 km


## Dagligvare


Kiwi Stoa Øst PostNord	3 min	1.7 km
Coop Extra Stoa	4 min	



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

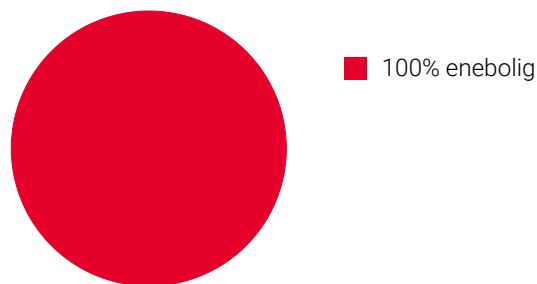
 Bråstad nærmiljøanlegg 3 min   
Ballspill 0.2 km

 Østensbulialøkka 14 min   
Ballspill 1.1 km

 Family Sports Club Arendal 4 min 

 Friskis & Sveltis Arendal 5 min 

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

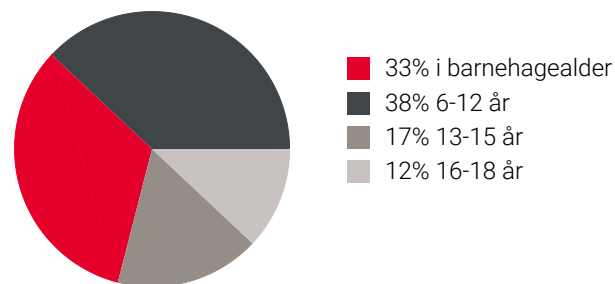


## Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 4 min 

 Apotek 1 Stoa 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

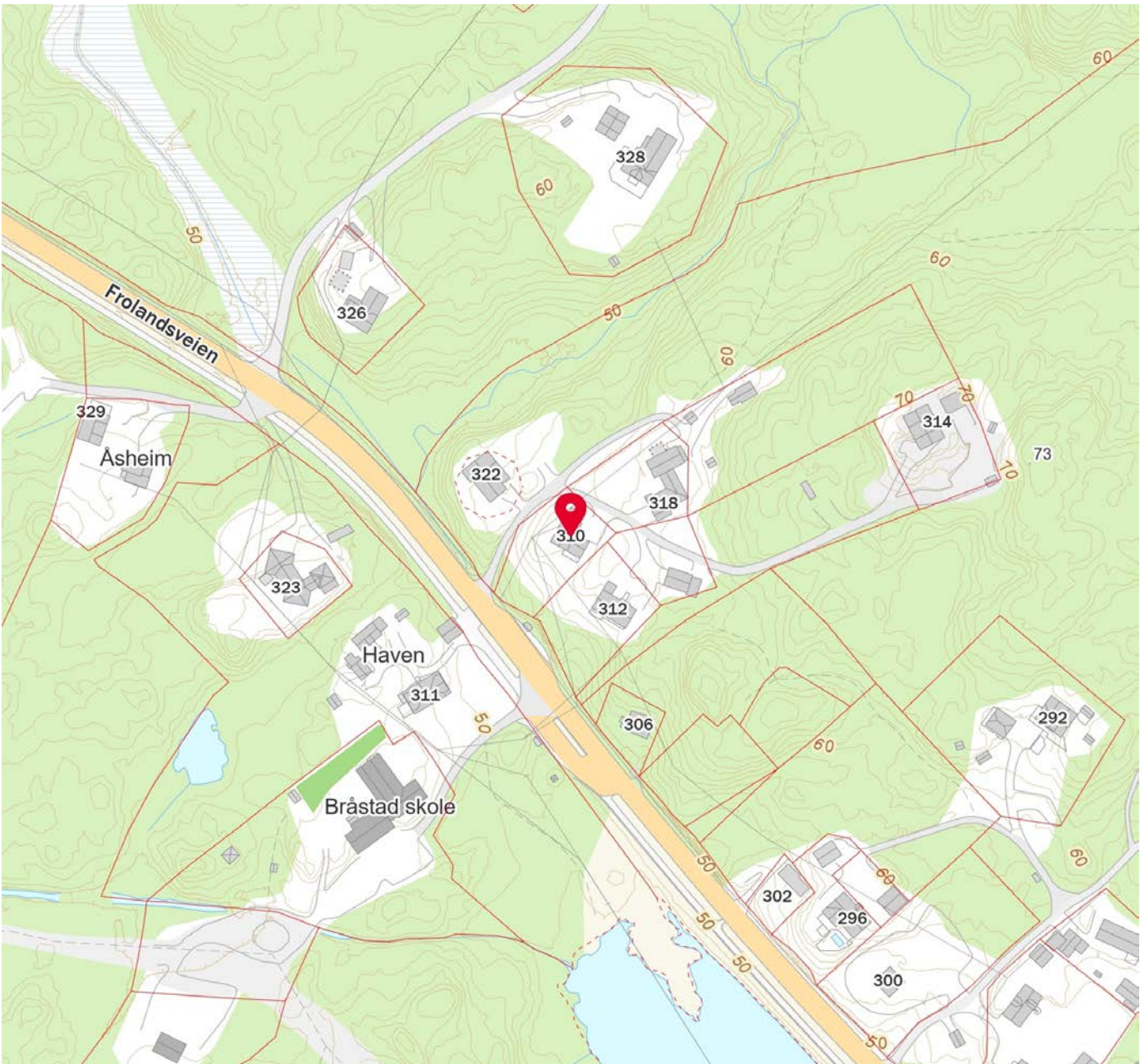
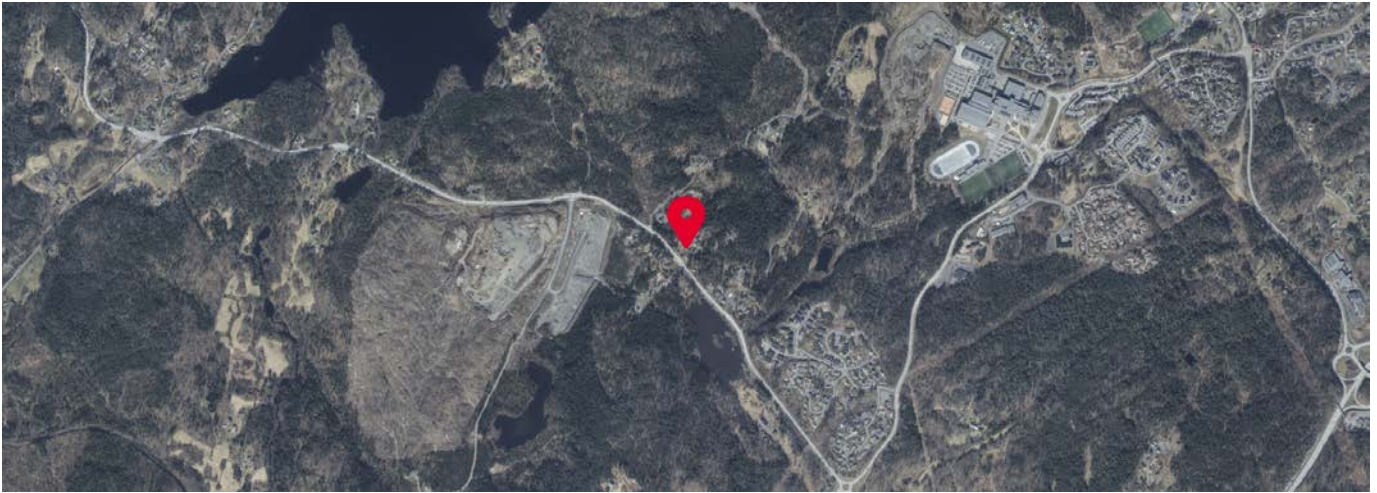


0% 46%

 Østensbulia/Solberg  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 gis.
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: Frolandsveien 310  
4848 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Magne Haugås

Oppdragsnummer: 1409240321

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.07.2024

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