



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

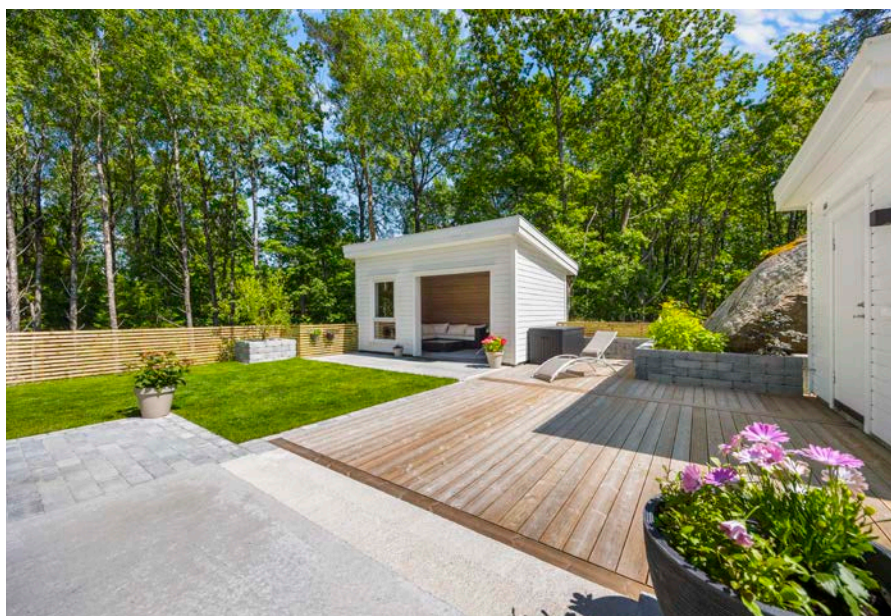
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Selger: Tom Aslaksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 134/134 kvm
Tomtstr.: 2032 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 180
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1409250122

Moderne, velholdt og innholdsrik bolig fra 2018 med lekker hage og hagestue.

Innerst i blindvei i nyere boligfelt i Øygardsåsen, har vi for salg en innholdsrik og fin halvpart av tomannsbolig. Boligen har bla. stor stue og pent kjøkken, to fine bad med flislagt gulv med varmekabler, det ene badet med dusjkabinett, det andre med badekar. Huset har fire gode soverom, hvorav hovedsoverommet har garderobeskap. Praktisk loftstue med god plass til tv og sofa. Pent opparbeidet tomt med inngjerdet uteplass, perfekt for de med små barn og/eller med hund. Terrasse foran huset med ettermiddags- og kveldssol. Nydelig uteplass med fine bed, nyere hagestue, stor og god utvendig bod m.m. El-bil lader. I tillegg app-styrt belysning i alle rom, Yale dørlås, wifi panelovner. Alle bygninger er nymalt i 2024/2025. Her er det bare å flytte rett inn! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	76
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 134 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, bad, stue/kjøkken, teknisk rom/bod.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Loftstue, 4 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2032 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel.

Tomten rundt dette huset er meget pent opparbeidet med terrasse foran huset, port, kantstein, plen, belegningsstein, hagestue, bed, prydbusker m.m.

Beliggenhet

Beliggende i et nyere veletablert boligområde i Øygardsåsen på Myra. Fordelene med å bo her er mange. Til å begynne med kan man nevne kort kjørevei til Arendals bykjerne hvor man finner alle tenkelige fasiliteter, Harebakken senter samt Stoa Handelsområde ligger også kun et par km unna. Videre har man flott idrettsanlegg med treningssenter, fotballbane, kunstisbane, lysløype, rulleskiløype om sommeren, skiløyper vinterstid, samt barnehager, barneskole og videregående skole i området er også like i nærheten. Området boligen ligger i er i sin helhet av nyere dato og har på kort tid rukket å bli et

svært attraktivt boligområde hvor både førstegangskjøpere, de som ønsker noe lettstelt og greit, samt barnefamilier ønsker å etablere seg.

Adkomst

Fra Arendal til Harebakken, følg videre mot Myra. Ta til høyre (Eskestølveien) like før rundkjøringen ved sykkelbanen. Følg hovedveien innover til avkjørsel Øygardsåsen (ca. 200 m). Ta så til venstre og boligen ligger innerst på høyre side, merket med AKTIV til salgs plakat. Velkommen!

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage på Myra.

Skolekrets

Myra skole.

Sam Eyde vgs.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser ute ved veien.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.06.2025 av takstmann Bygningssakkyndig AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montert vannmåler

Arbeid utført av Egil Bringsverd

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 Montert dimmere på alle lysbrytere, nye taklamper inne, utelys og elbil lader

Arbeid utført av Nedig

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja: Beskrivelse Montert ny i 2022

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Tak hagestue

Arbeid utført av Tømmermannen Tom

Er det foretatt radonmåling?

Ja - Beskrivelse: Foretatt med Radonova spor film

21.1 Radonmåling

År 2024

Verdi <10 bq/m³

Innhold

1. etg.: Gang, bad, teknisk rom/bod, stue/kjøkken.

2. etg.: Loftstue, 4 soverom, bad/vaskerom.

I tillegg utvendig bod og hagestue.

Standard

Lys, fin og innholdsrik bolig. Boligen er nyere og fremstår som velholdt med gjennomtenkte og smarte løsninger.

Det er laminat på gulvene i stue, kjøkken, loftstue og på soverommene.

Innvendig er boligen malt i fine og behagelige fargetoner.

Pen, klassisk kjøkkeninnredning med kjøkkenøy. I 2024 ble skap byttet ut med skuffer, kjøkkenøy ble satt inn. Hvitevarene på kjøkken medfølger.

I stue er det god plass til spisebord, samt god sofa og tv-vegg. Utgang til terrasse med ettermiddags-og kveldssol.

Praktisk bod/teknisk rom under trappen.

Badet i 1. etasje er flislagt på gulv, varmekabler. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning, speil, badekar og wc.

I gangen er det fliser på gulv, varmekabler også her. Garderobeskap, samt Yale dørlås.

I 2. etasje er det romslig loftstue med god plass til sofa, leker, tv, hjemmekontor eller hva man måtte ønske.

Fire gode soverom, hvorav hovedsoverom har garderobeskap langs den ene vegg.

Badet er flislagt på gulv, varmekabler. Badet er innredet med dusjkabinett, hvit baderomsinnredning, speil og wc. Praktisk nisje til vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate og skap over.

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

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon - merknad,TG2

Bak stående kledning ligger det horisontal lekte som blokkerer innlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler innluftingsmulighet/mangelfull lufting under partier med stående kledning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etablere innlufting bak stående kledning.

Innvendig

Overflater - merknad,TG2

Flisegulv i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i en flis i entre. Manglende limdekning.

Tiltak

- Tiltak:
- Lime fast flisen.

Våtrom

2 etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til ca 15mm. Tilnærmet flatt gulv utenfor slukenes nedslagsfelt. Oppkant ved døren som det forutsettes at er vanntett med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet fremstår som ganske rett i sin helhet, men gulvet faller mot sluk, lokalt rundt slukene. Midt på gulvet mellom kabinettet og døren er det en liten «grop» med motfall hvor vann kan samle seg ved søl/lekkasje. Dette er imidlertid ikke noe særlig problem med dagens løsning med dusjkabinett.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales videre bruk av kabinett. Ved dusjløsning rett på gulv vil det være fare for at vannsøl vil kunne legge seg på gulvet uten å renne til sluk.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

- App-styrt belysning i alle rom
- Wifi panelovner
- Radon måling foretatt
- Vannmåler med fjernlesing installert
- Nyere hagestue
- Inngjerdet hage og tomt, opparbeidet det siste året
- All bygningsmasse er nymalt i 2024/2025
- Kjøkken oppgradert i 2024 - skap ble erstattet med skuffer, og kjøkkenøy ble satt inn

Modernisert/Påkostet år

2024/2025

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Solrikt beliggende.

Radonmåling

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på <10 bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Info strømforbruk

Ca. 19 000 kwh. pr år. Dette inkluderer lading av el-bil.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Se vedlagte energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 26 254

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr kr. 4 818,-, eiendomsskatt kr. 7 576,- samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendommen har vannmåler,

Formuesverdi primær

Kr 879 653

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 518 610

Formuesverdi sekundær år

2023

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 37, bruksnummer 180, seksjonsnummer 5 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:

4203/37/180/5:

11.02.1913 - Dokumentnr: 900413 - Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1969 - Dokumentnr: 2682 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:26
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1979 - Dokumentnr: 9493 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1980 - Dokumentnr: 8495 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:46
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1981 - Dokumentnr: 10003 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1983 - Dokumentnr: 3813 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:6
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1983 - Dokumentnr: 9657 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:51
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1987 - Dokumentnr: 5104 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:55
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2015 - Dokumentnr: 873160 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om oppsetting av nettstasjon nr. 12.1023 Øygarden
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vegetasjon
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2015 - Dokumentnr: 966637 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Øygarden boligområde kan ikke tas i bruk før vei er opparbeidet og VA ført frem til tomtene.
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Gjelder fra snuplass ved gnr. 37 bnr. 5 sin låve til vegkrysset ved Eskestølveien.
Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18.
17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Gjelder fra snuplass ved låven til grense med gnr. 37 bnr. 6 Ødegårdsbukta. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Slettes som heftelse på gnr. 37 bnr. 44 som ble skilt ut fra gnr. 37 bnr. 5 i 1979

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Gjelder til vaskeplass og båtstø ved Longumvannet. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Bruksrett til vaskeplass. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Bruksrett til båtstø ved Longumvannet. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Bruksrett til to vannbrønner. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Rett til å grave brønn. Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2016 - Dokumentnr: 150354 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:21
Opprinnelig tinglyst 29.08.1963 med dokumentnummer 2660. Rettet etter tingl. § 18. 17.02.2016 BRN

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2016 - Dokumentnr: 474704 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelser vedrørende høyspent jordkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2025 - Dokumentnr: 617910 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS
Org.nr: 991 843 566
Elektronisk innsendt

09.08.2018 - Dokumentnr: 1117635 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Lovlighet

Mottatte tegninger viser en ganske annen planløsning enn det som er i virkelighete, det kan se ut til at boligen er speilvendt utfra det som er vist på tegningene.

Det er ikke garasje slik som på tegningen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Stikkvei inn til disse fem boligene er privat. Flere av beboerne har snøfres og de har brøytet selv de siste årene. Tidligere hadde de felles brøyteavtale som lå på ca. 1500-2000,-pr. hus pr år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Øygardsen, gnr. 37, bnr. 5 m/fl. vedtatt 27.11.2014 med arealplanid 1818r5.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

100 100 (Omkostninger totalt)

116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

6 950 Oppgjørsvederlag

-10 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag

4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 70 214

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

martine.strand@aktiv.no

Tlf: 936 15 788

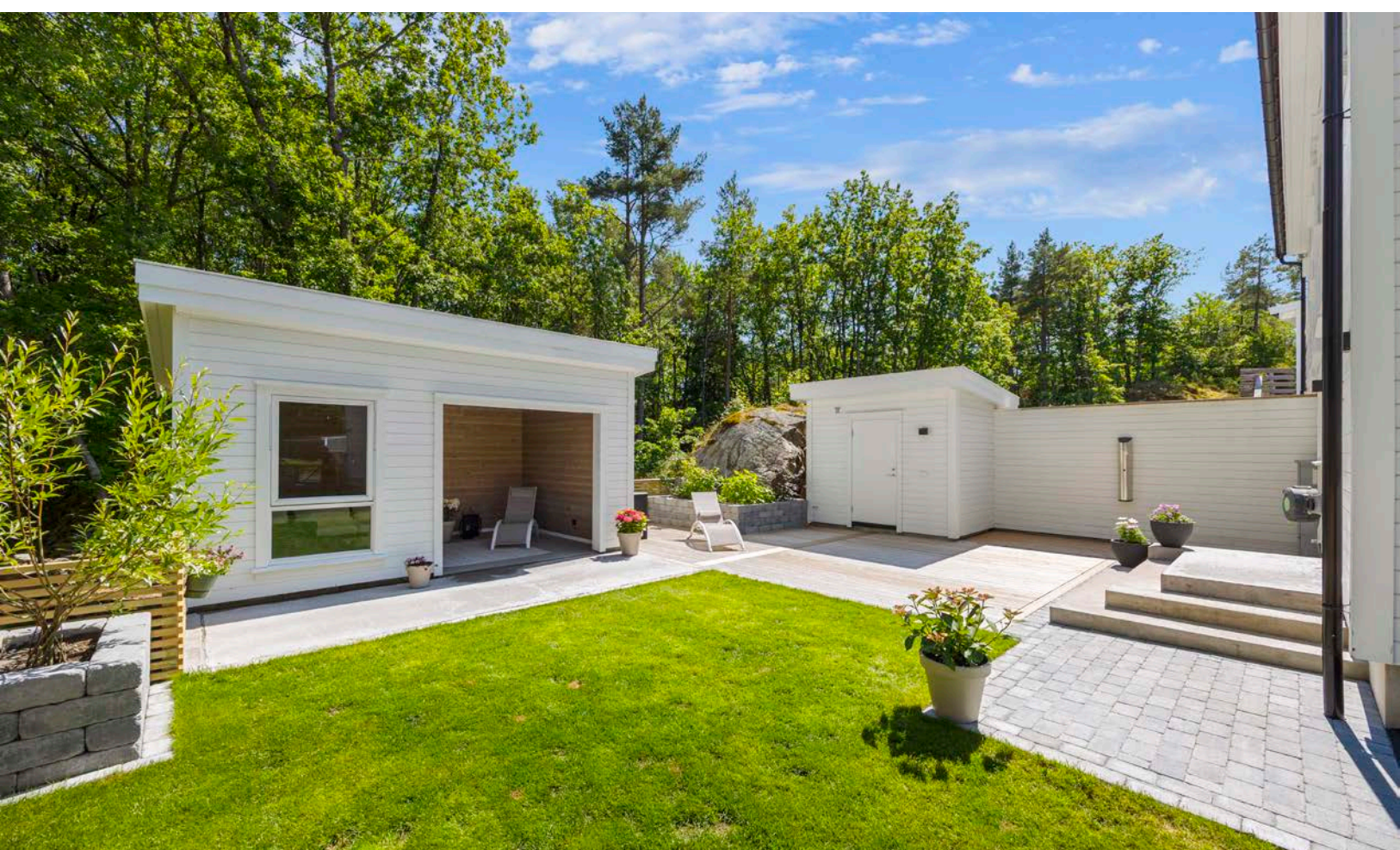
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

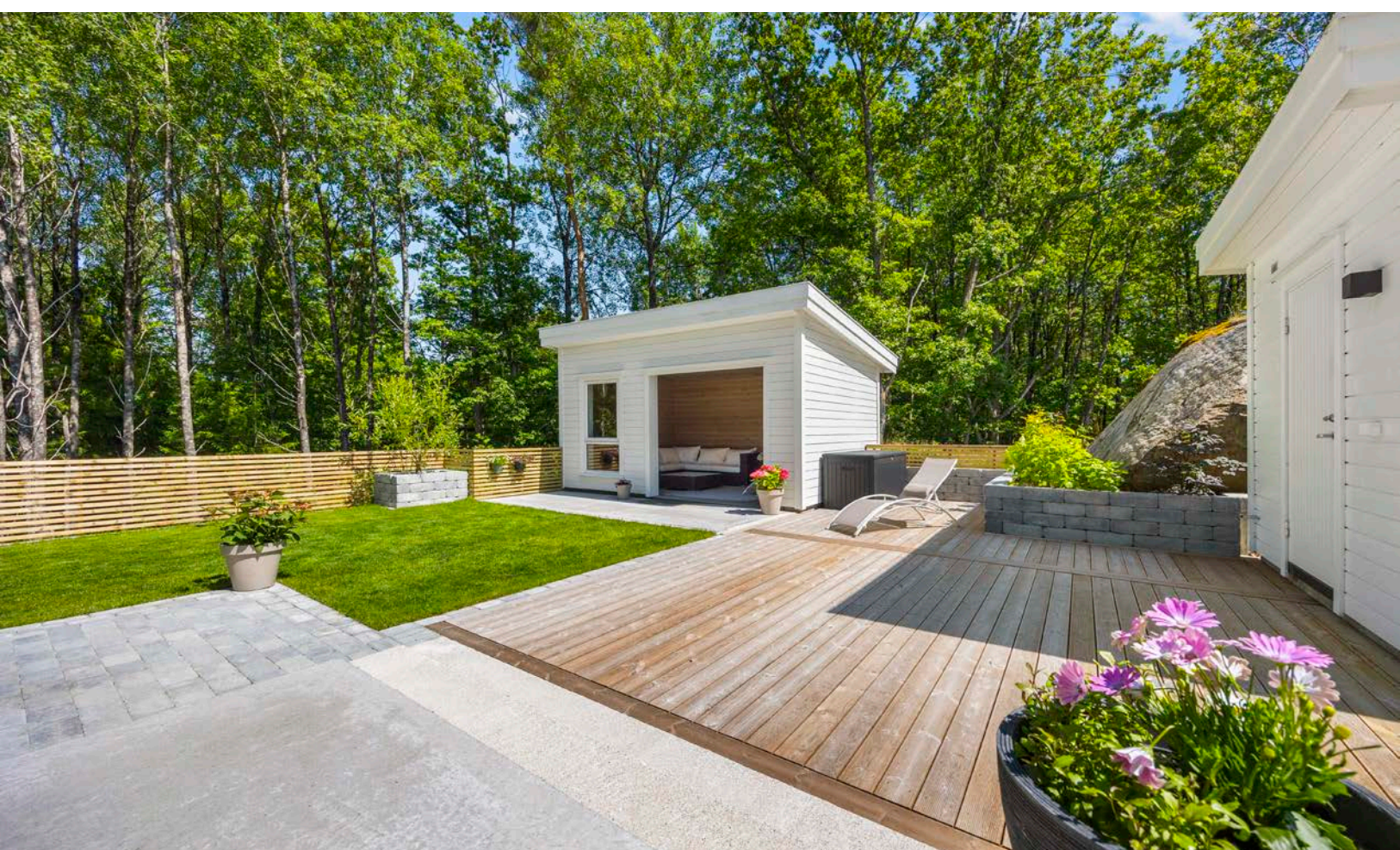
4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.06.2025

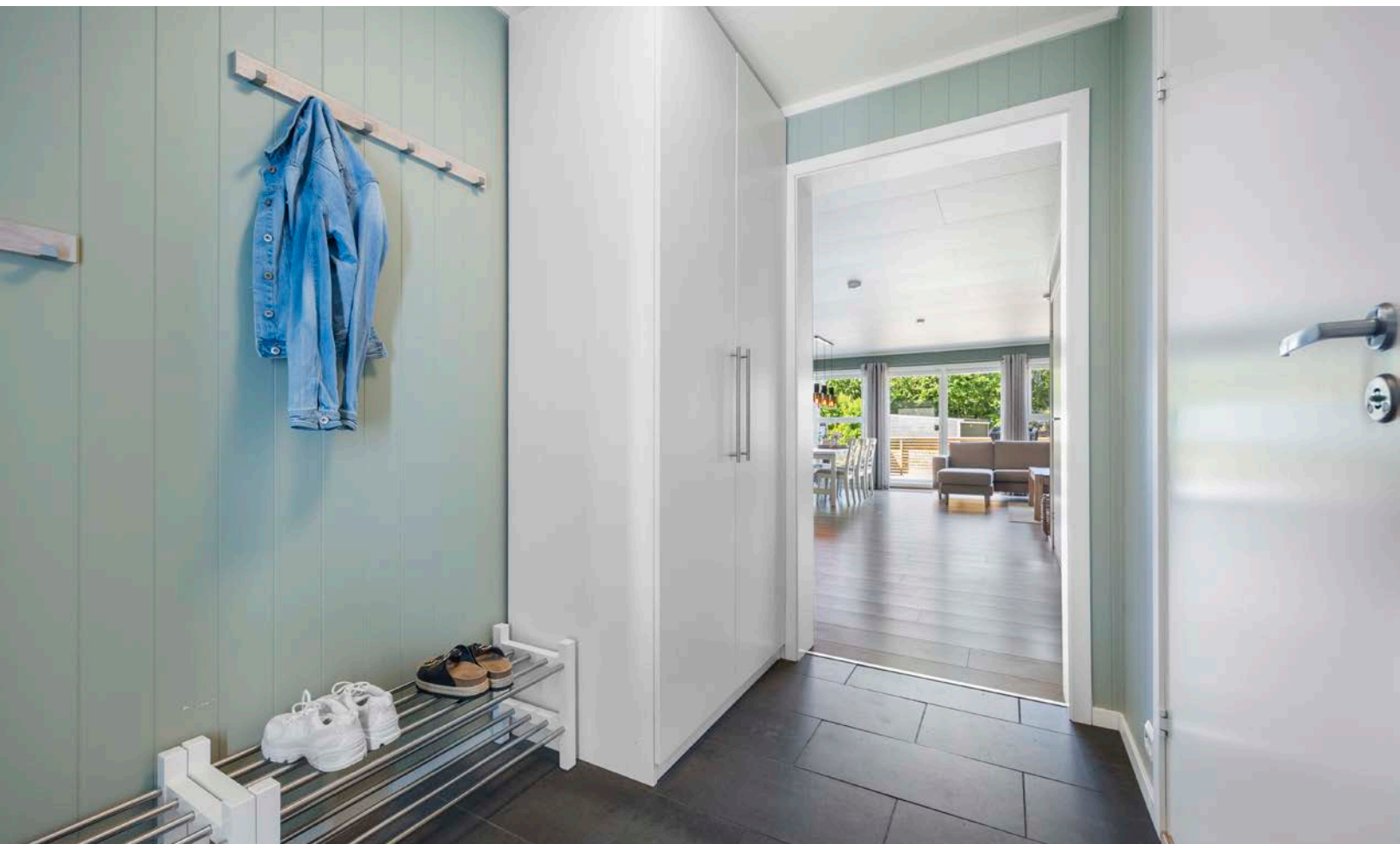




Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

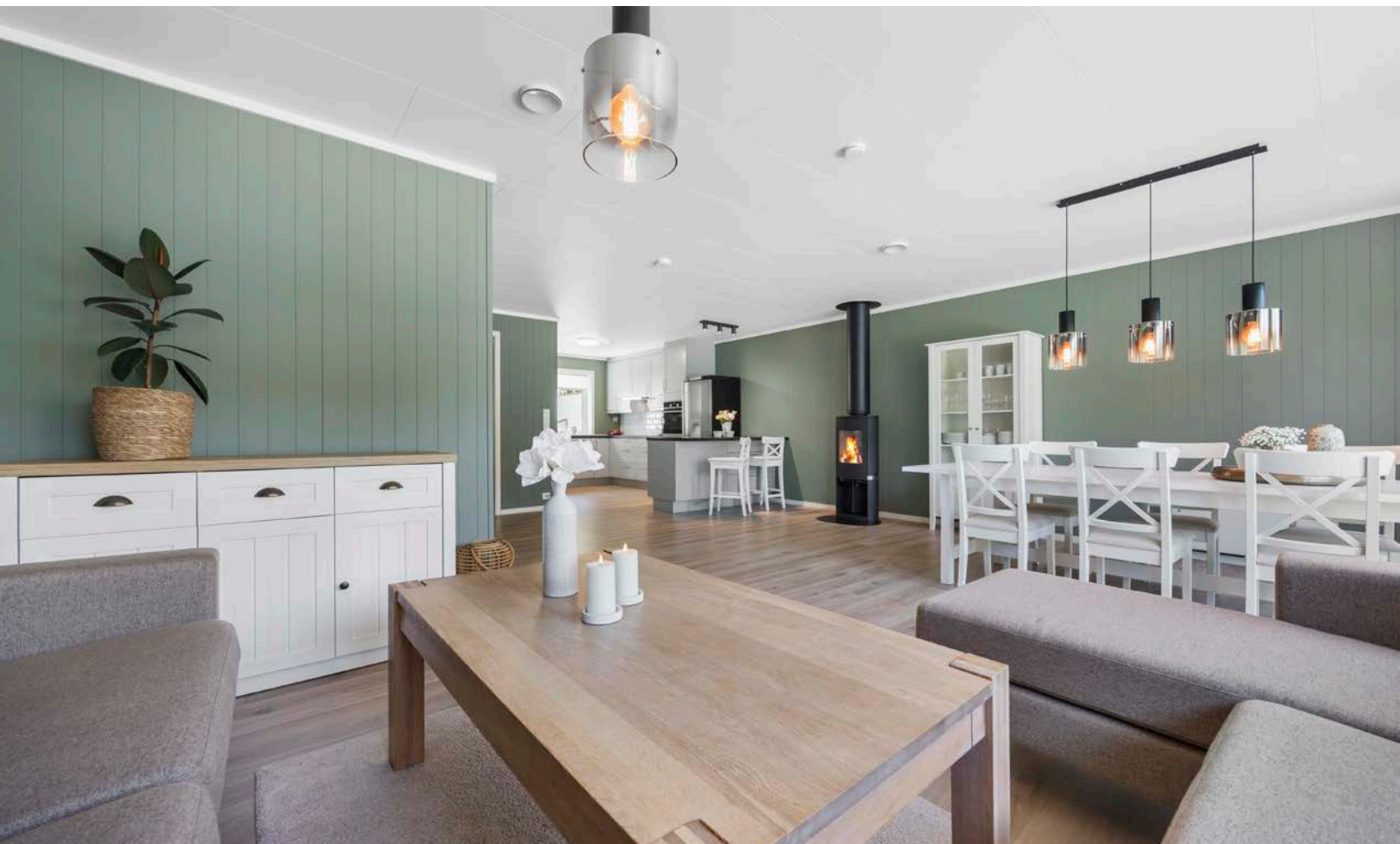


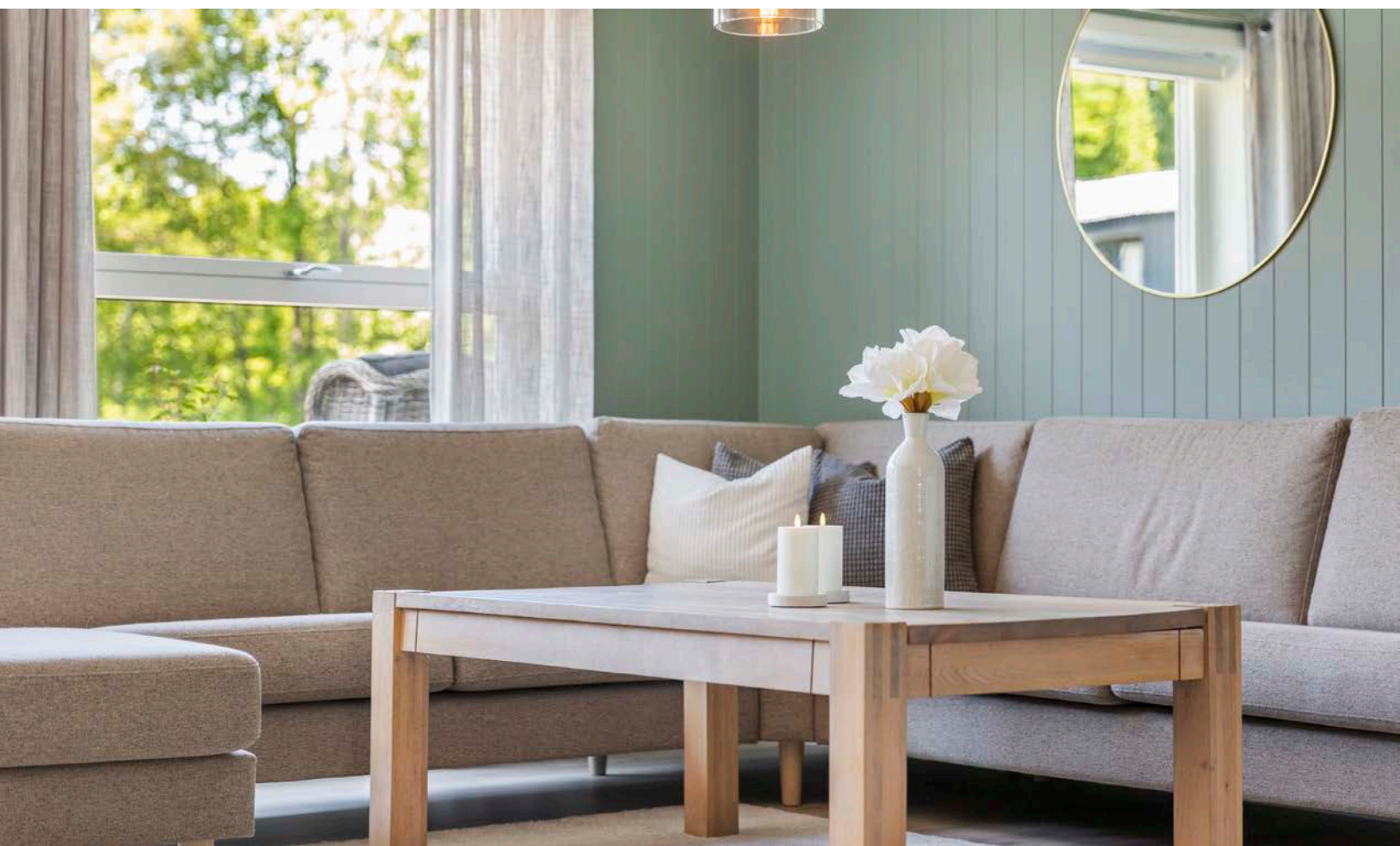
Praktisk gang med flislagt gulv med varmekabler. Garderobeskap og Yale dørlås.

Pent, hvitt bad i 1. etasje. Flislagt gulv med varmekabler. Baderomsplater på veggene.

Badet er innredet med pen, hvit baderomsinnredning med speil, badekar og wc.

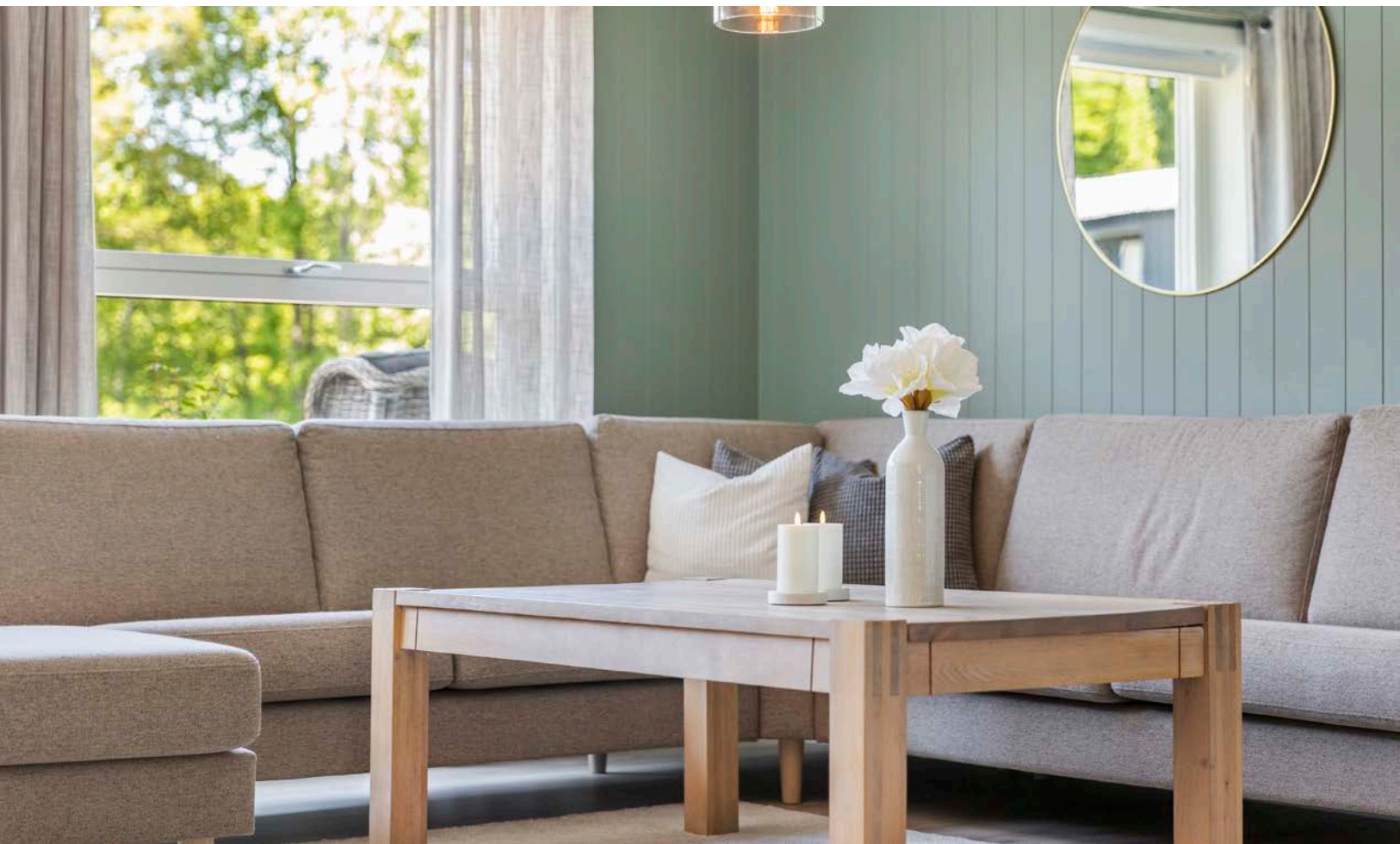


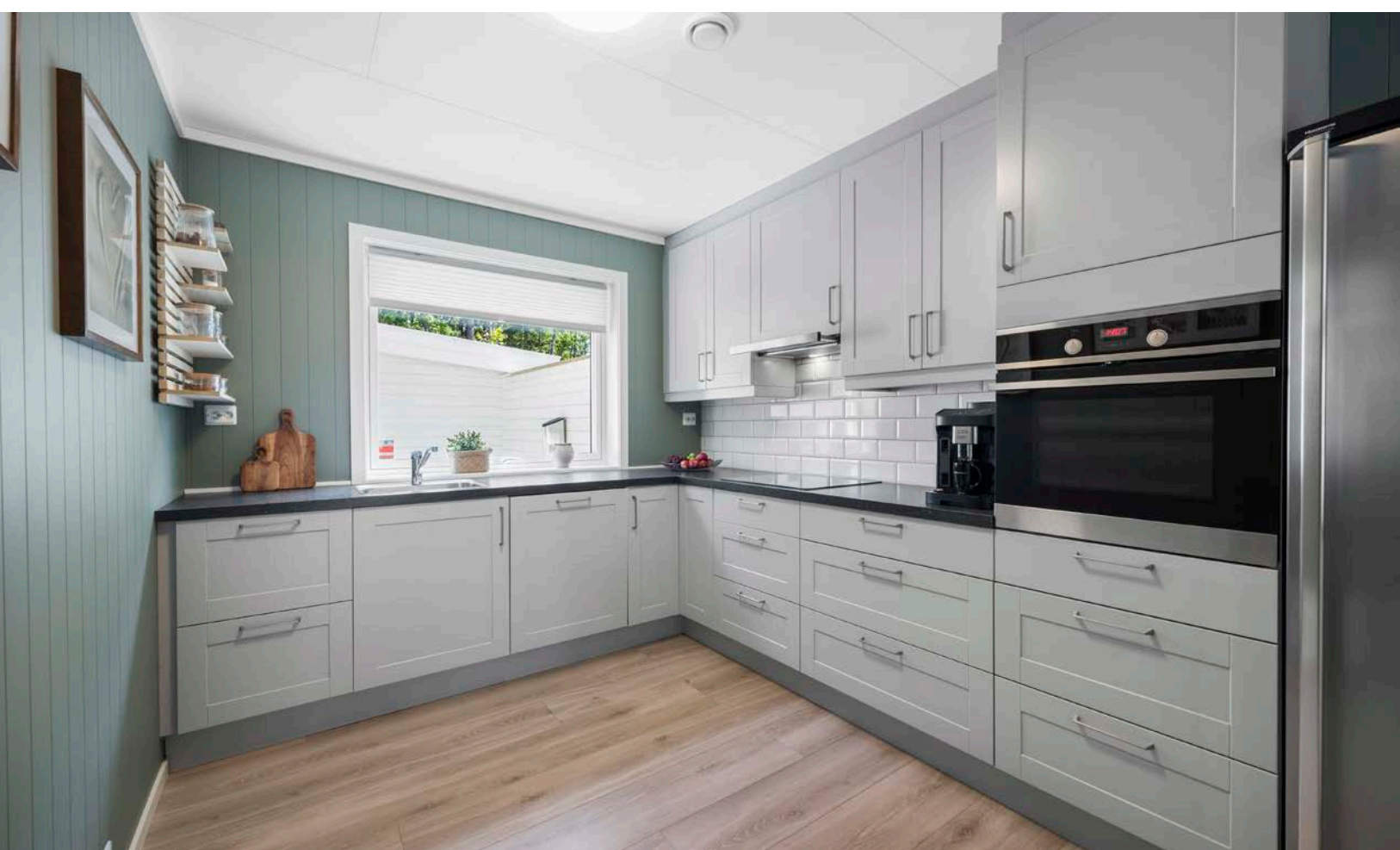




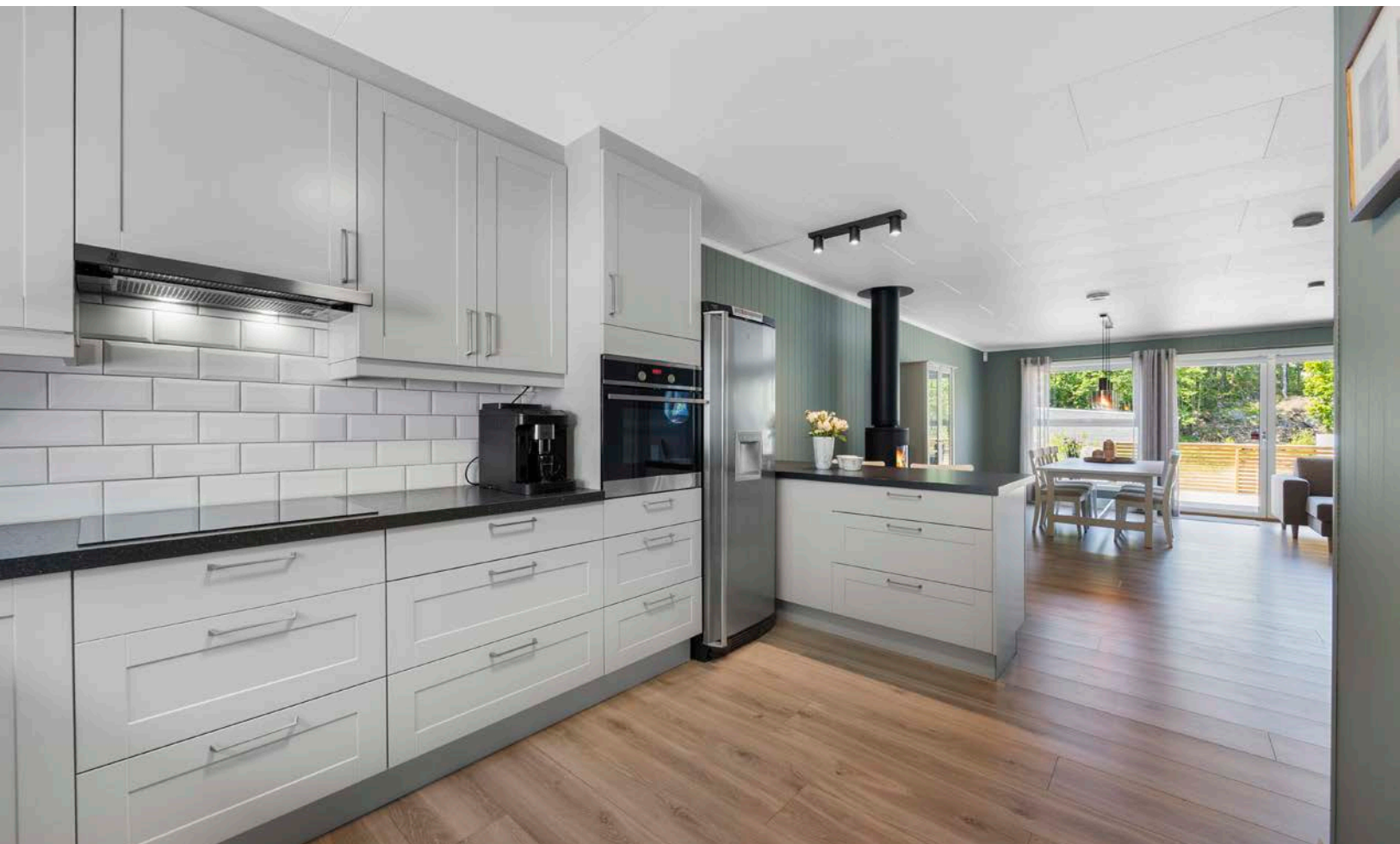


Praktisk og deilig med peisovn til kaldere
vinterdager,

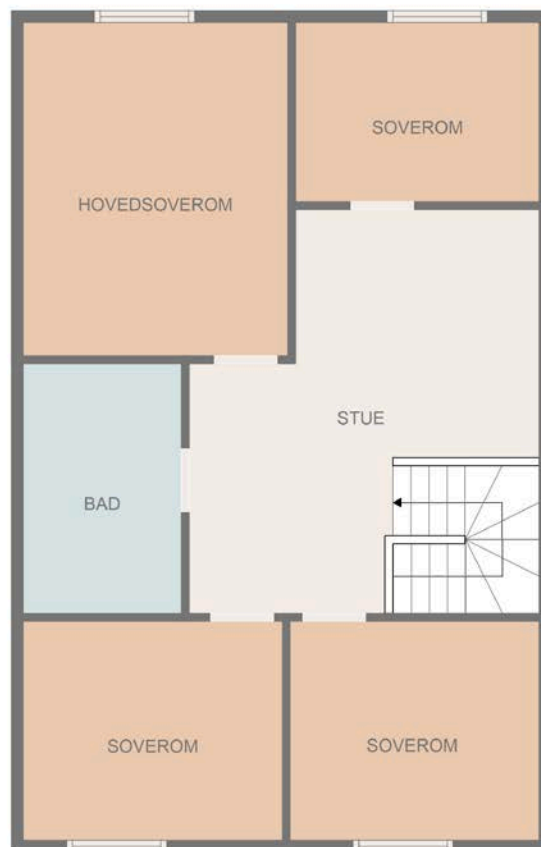




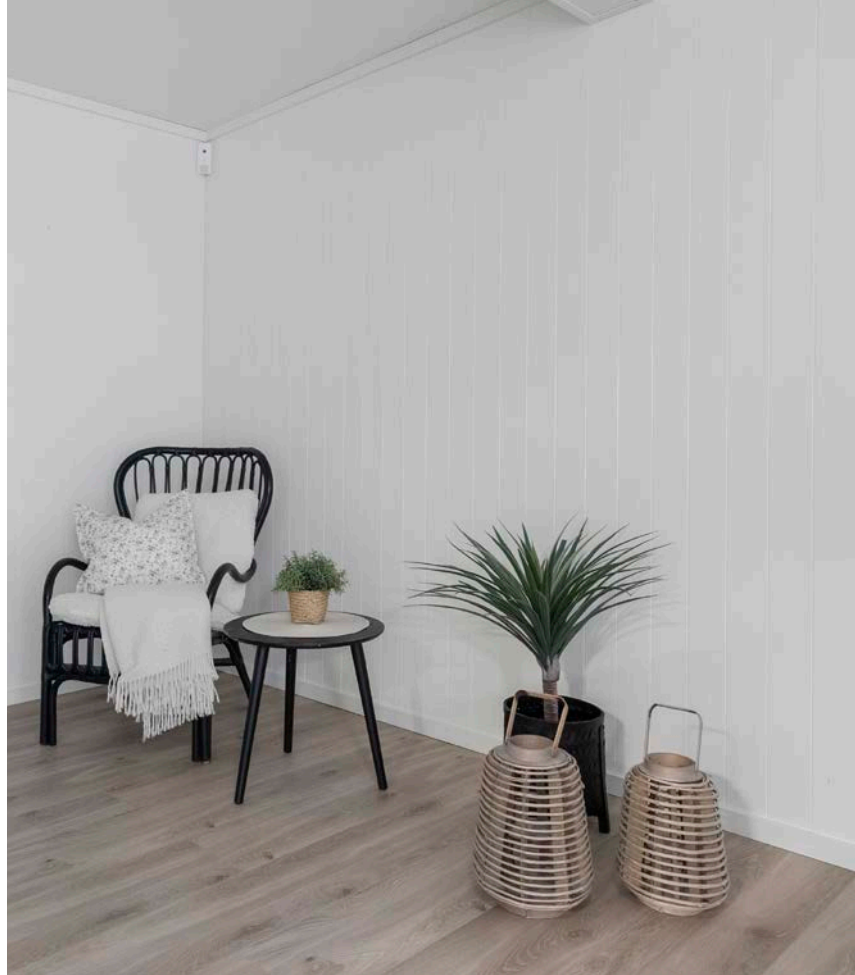
Pent, klassisk kjøkken. I 2024 ble kjøkkenet oppgradert med at skap ble byttet ut med skuffer, samt at kjøkkenøy ble satt inn. Godt med benkeplass. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

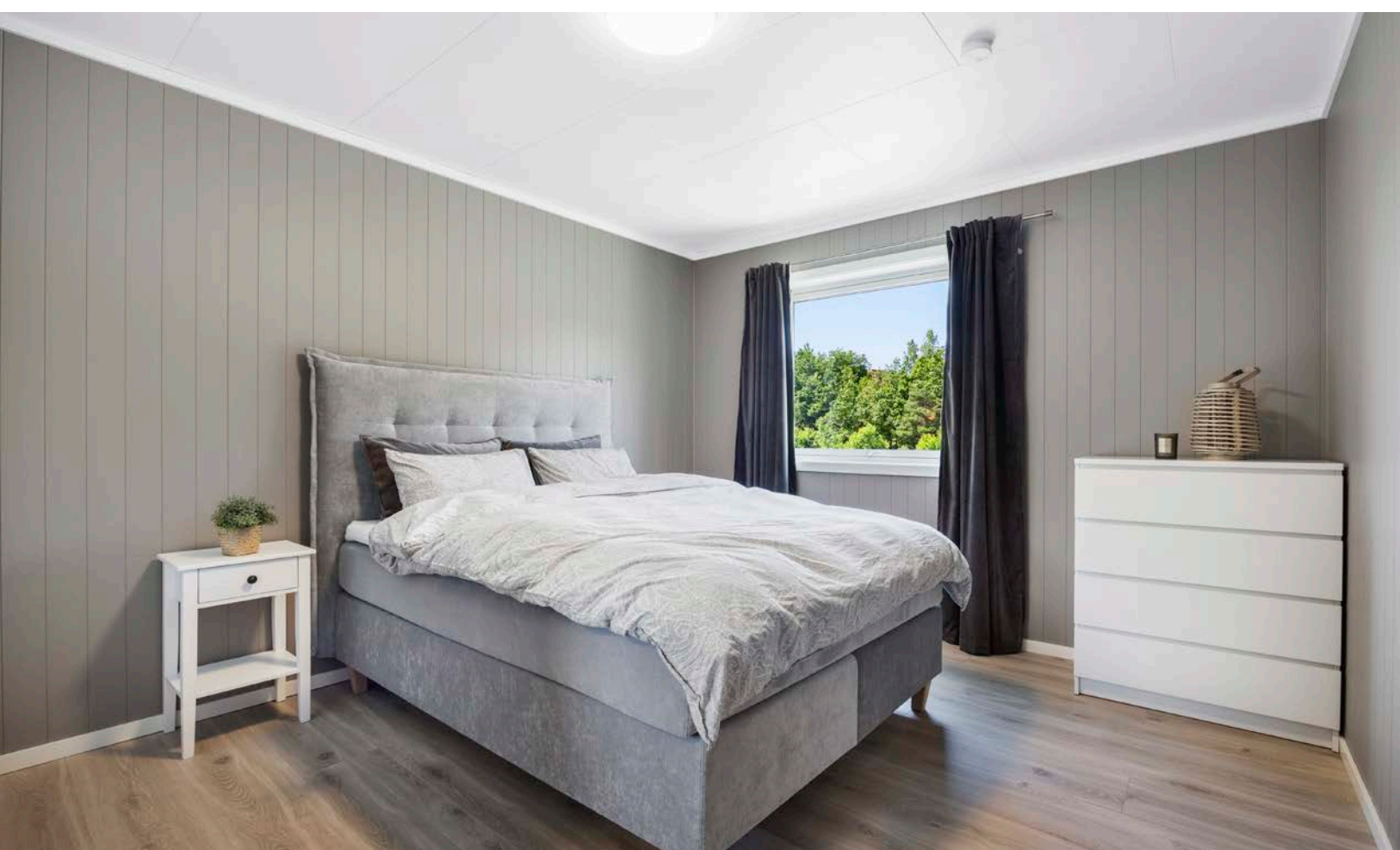


Plantegning 2. etasje

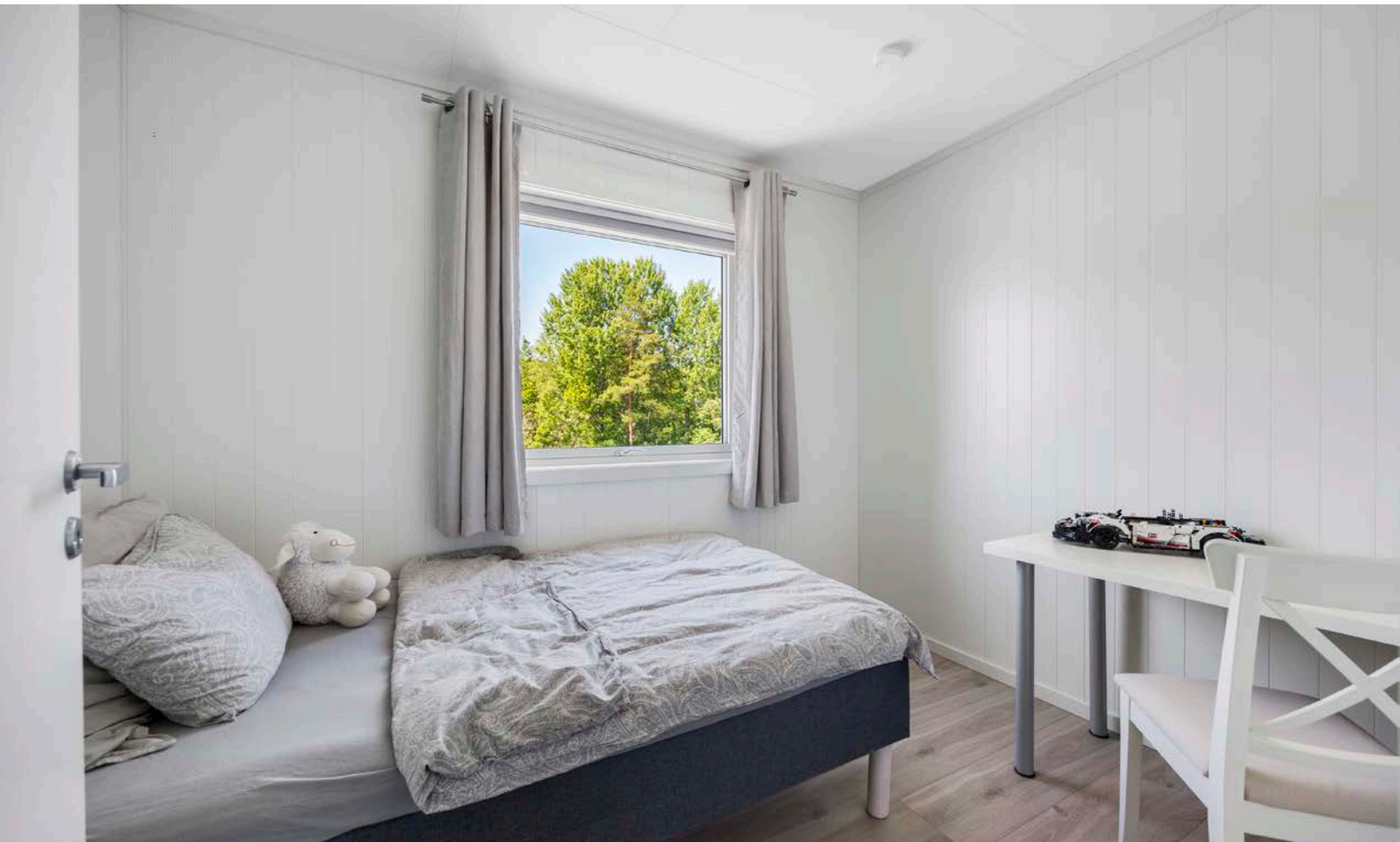


Loftstue med plass til sofa, tv m.m.



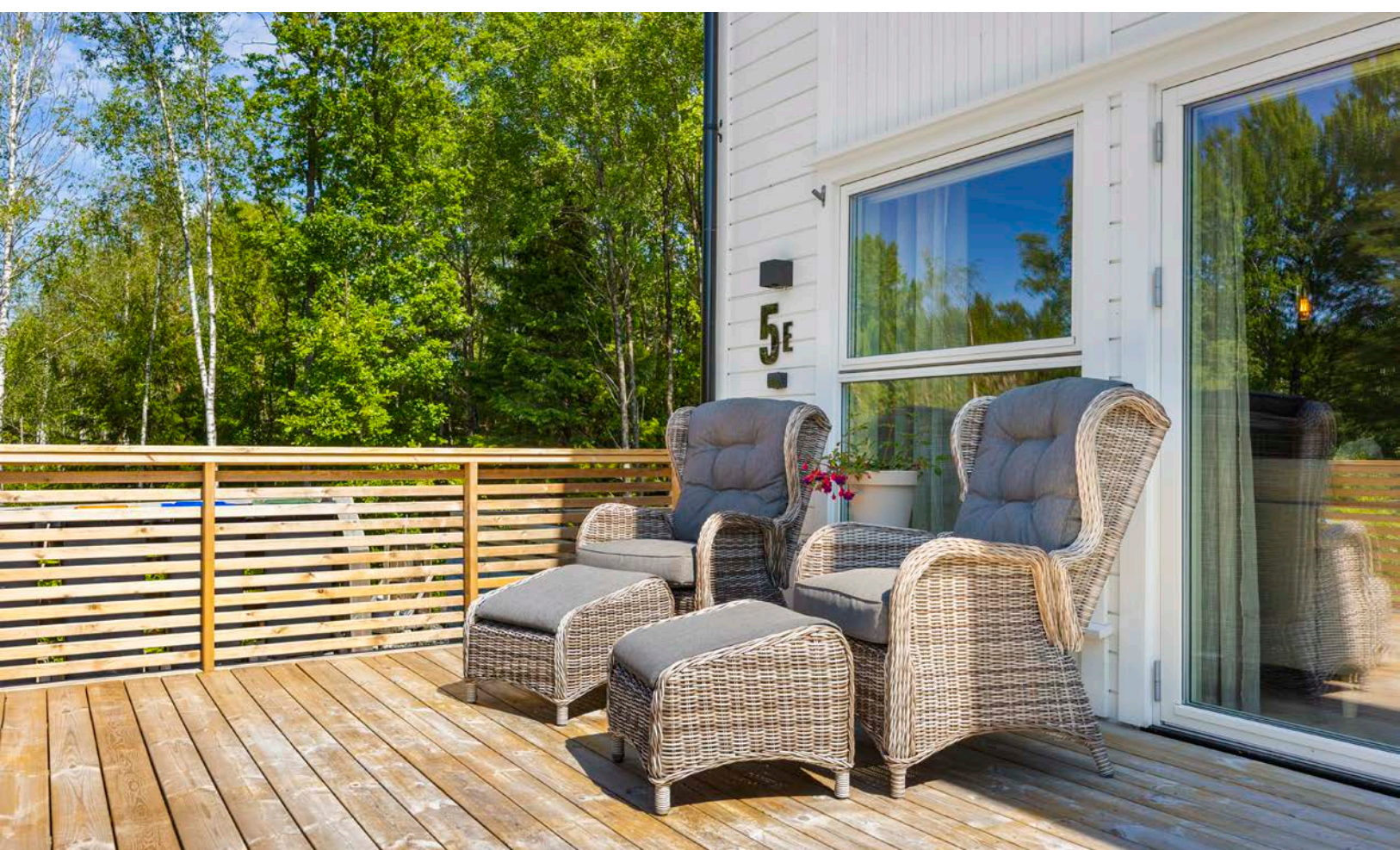




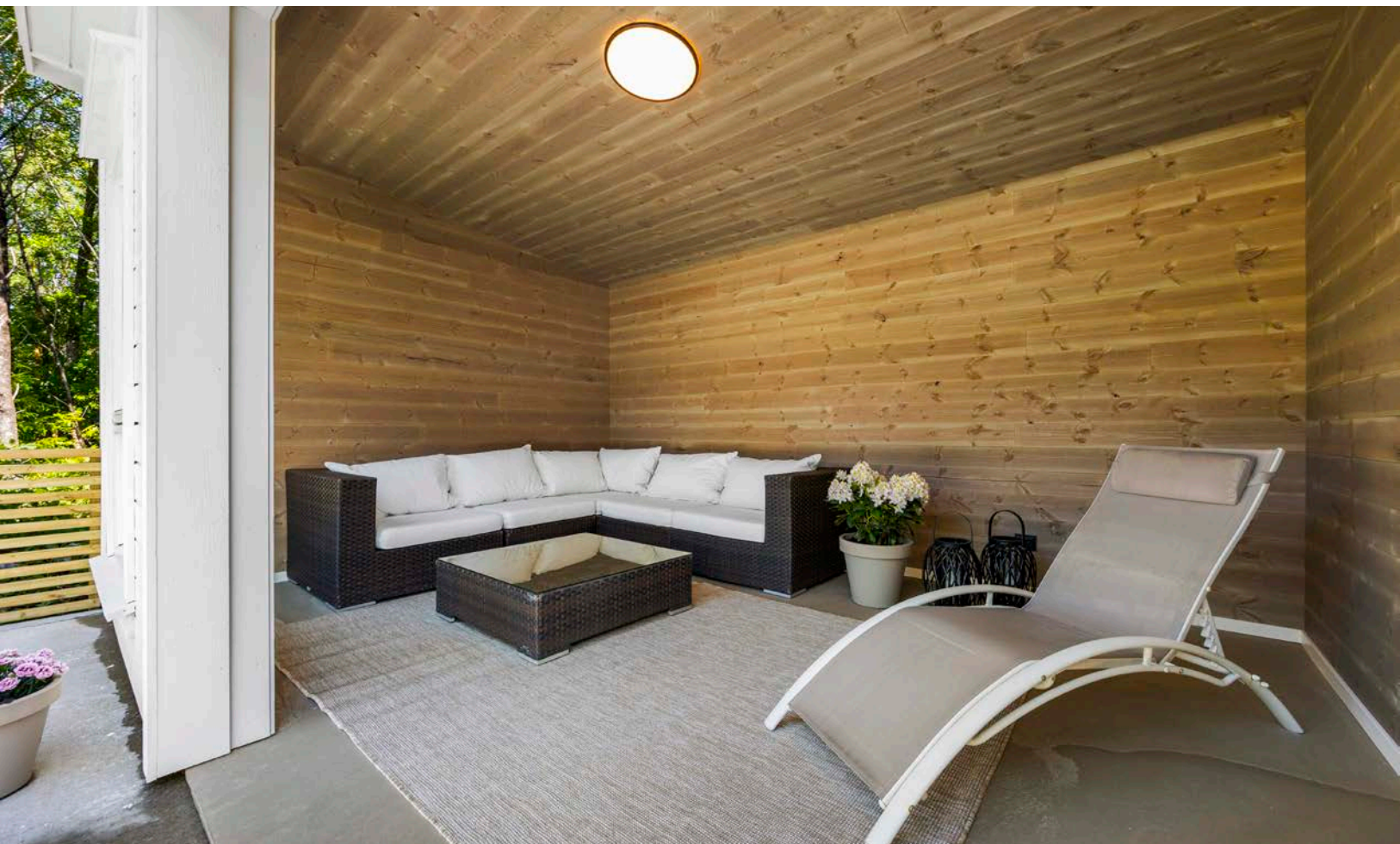




Bad/vaskerom i 2. etasje



Meget pent opparbeidet med plen, belegningsstein, platting, bed, hagestue, utebod m.m. Usjenert og solrik uteplass med sol hele dagen.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øygardsåsen 5 E, 4848 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 37, bnr. 180, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 19988-1332

Referansenummer: MP1841

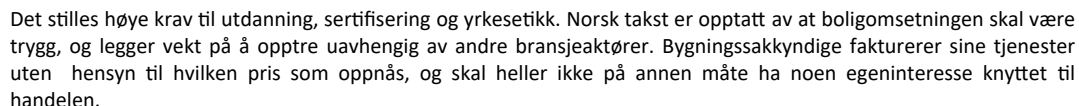
Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref:



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



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

Takseringstjenester.



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



Byggningsakkyndig AS

Stasjon: 140 40 000
E-post: byggningsakkyndig@as.no
Nettside: www.byggningsakkyndig.no
Telefonnummer: 010 70 00 00 00

Andre selskaper:

- Bygg-veit
- Bygg-veit AS
- Bygg-veit
- Bygg-veit
- Bygg-veit AS

Takstjerner

 Bygg-veit AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig beliggende på endetomt.
Pent opparbeidet uteområde med hagestue og terrasser.
Boligen fremstår i god stand uten noen vesentlige slitasjer.

Det gjøres oppmerksomt på følgende punkter:

- Kommentar til fall på gulvet mot sluk på badet oppe.
- Manglende limdekning på flis i entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

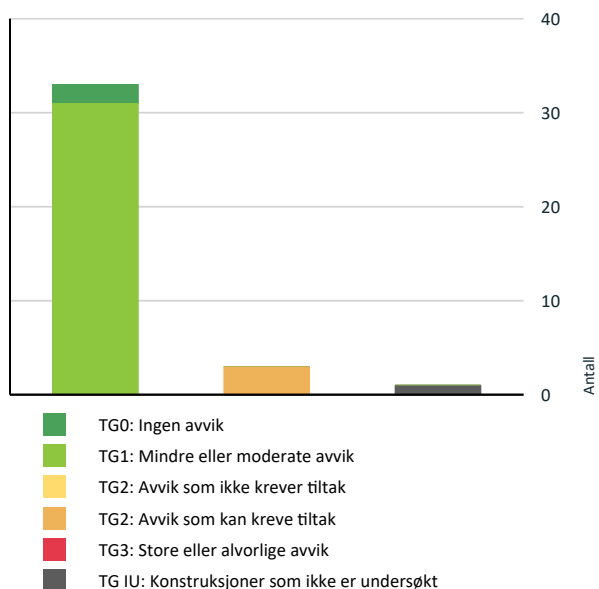
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mottatte tegninger viser en ganske annen planløsning enn det som er i virkeligheten.

Det er ikke garasje slik som på tegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke flyttet på møbler og utstyr.
Tilleggsbygg ikke vurdert ihht. avtale med eier.
Tak besikttet fra takfot i stige.
Takkonstruksjon kun vurdert fra lukeåpning.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon - merknad [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - merknad [Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2018

Kommentar

Ref. Ambita

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Opplysning gitt av eier på befaring:

- Bygd plattinger utvendig, etablert plen og uteområde.
- Malt utvendig.
- Rengjort taktekingen utvendig og malt vindskiebord.
- Bygd hagestue, isolert i vegger og tak, diffusjonsåpen vindsperre bak kledning, dampsperre bak innvendig kledning, installert strøm av Nedig.
- Bygget av faglært tømrer.
- Byttet ut skaper med skuffer på kjøkkenet
- Montert kjøkkenøy
- Skiftet taklamper
- Lampebrytere skiftet ut til dimmer med app-styring.
- Montert elbillader.

Det elektriske utført av elektrikerfirma. Dokumentasjon ligger i boligmappe på nett.

Kjente feil og mangler som eier kjenner til:

- Lite limdekning under flis i entre.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takfolie/membran.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Det er plastbelagte ståltakrenner og nedløp.

Beslag under dører i ytterkonstruksjonen.

Beslått pipe over tak.

Ikke tilkomst til vurdering av evt. beslag på tak da taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon - merknad

Bak stående kledning ligger det horisontal lekte som blokkerer innlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler innluftingsmulighet/mangelfull lufting under partier med stående kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere innlufting bak stående kledning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Felter med stående kledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er kun besiktiget fra lukeåpning pga opplagring.

Isolert takkonstruksjon med takstoler i tre.

Luftespalte inn til takkonstruksjon synlig bak takrenner.

Det forutsettes at det er tilstrekkelig og god lufting. Inngående vurdering av dette er ikke mulig uten destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnerte terrassebord og liggende spilerekkverk. Fremstår i ok stand.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp inn til inngangsdøren.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - merknad

Flisegulv i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i en flis i entre. Manglende limdekning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Lime fast flisen.

Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv, malte panelplater på vegger og plater i innvendig himling.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Boligen har stålpipes og vedovn.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Hvitmalt svingtrapp mellom etasjene.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm fra gulv ved dørterskel og bort til badekaret. Lokalt fallforhold helt omkring sluket kan ikke måles pga badekaret. Oppkant ved døren hvor jeg også forutsetter at det er membranoppkant.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Membran er synlig i sluk. Det forutsettes at den skjulte membranen ligger fagmessig utført bak synlige overflater og inn under klemringen i sluket. Membran kan skimtes og kjennes under klemringen i sluket. Baderomsplater er vanntette og fungerer som tettesjikt på vegger.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under døren.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badekar er tilstøtende yttervegger, hulltaking er derfor unnlatt.
Ingen tegn til fuktskader ved fuktsøk og visuell vurdering.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til ca 15mm. Tilnærmet flatt gulv utenfor slukenes nedslagsfelt.
Oppkant ved døren som det forutsettes at er vanntett med membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår som ganske rett i sin helhet, men gulvet faller mot sluk, lokalt rundt slukene. Midt på gulvet mellom kabinettet og døren er det en liten «grop» med motfall hvor vann kan samle seg ved søl/lekkasje.
Dette er imidlertid ikke noe særlig problem med dagens løsning med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales videre bruk av kabinett. Ved dusjløsning rett på gulv vil det være fare for at vannsøl vil kunne legge seg på gulvet uten å renne til sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er synlig under klemring i sluket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørbildet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det er dusjkabinett og baderomsplater. Måling anses som unødvendig. Fuktsøk og visuelle observasjoner utført, uten at det er funnet tegn til avvik.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Frittstående kjølfrys.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret. Aggregat plassert på teknisk/bod.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters bereder. Står plassert slik at tanken kan dreneres mot vanntett gulv med sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg på 400V med automatsikringer. 19 kurser.
Oppgraderinger utført av nåværende eier er gjort av firma. Dokumentasjon ligger i boligmappa på nett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er antatt oppført på komprimerte og drenerende steinmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger ikke inntegnet i noe risikoområde, ref. NVE sitt faresonekart og aktsomhetskart. Terrengtet fremstår som tilnærmet flatt rundt bygningen. Det er ikke registrert noe motfall mot murene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Utvendige vannledninger er ikke kontrollert, kun vurdert ut i fra byggeår/alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

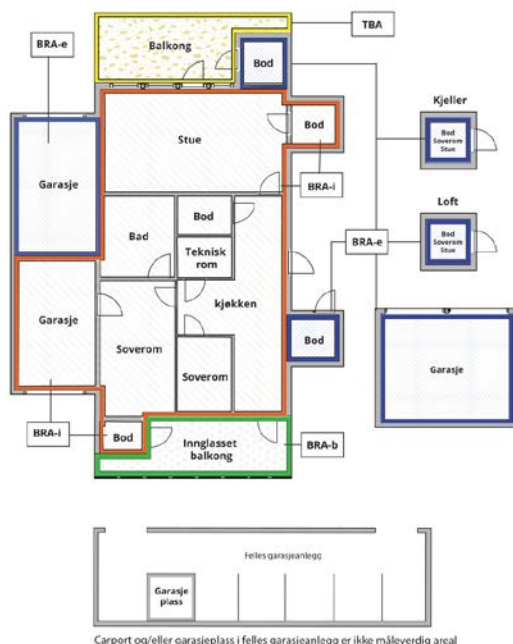
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	67			67	22
2 etasje	67			67	
SUM	134				22
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Teknisk rom / bod		
2 etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mottatte tegninger viser en ganske annen planløsning enn det som er i virkeligheten.
Det er ikke garasje slik som på tegningen.

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: Elektrikerarbeid. Dokumentasjon ligger på boligmappa.no

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	129	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Tom Aslaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	37	180		5	2033 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Øygardsåsen 5 E							
Hjemmelshaver Aslaksen Tom							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nyere boligfelt på Myra

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Om tomten

Felleseie tomt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger fra megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP1841>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250122	
Selger 1 navn	
Tom Aslaksen	
Gateadresse	
Øygardsåsen 5E	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4848
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409250122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert vannmåler

Arbeid utført av

Egil Bringsverd

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert dimmere på alle lysbrytere, nye taklamper inne, utelys og elbil lader

Arbeid utført av

Nedig

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert ny i 2022

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 faglært

Beskrivelse

Tak hagestue

Arbeid utført av

Tømmermannen Tom

Document reference: 1409250122

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foretatt med Radonova spor film

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

<10 bq/m3

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

Document reference: 1409250122

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250122

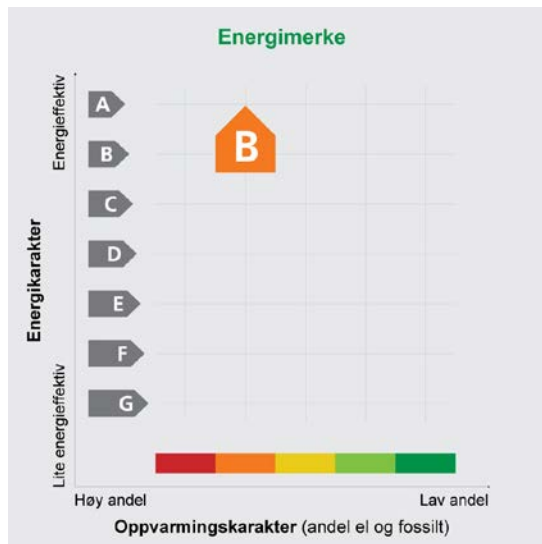
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Aslaksen	7f76592ff4dc530ce4a607 fac5eab846c2456523	02.06.2025 18:44:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250122

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

Adresse	Øygardsåsen 5E
Postnr	4848
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	180
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300675316
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1220010
Dato	28.01.2021

Innmeldt av Alex Modahl



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

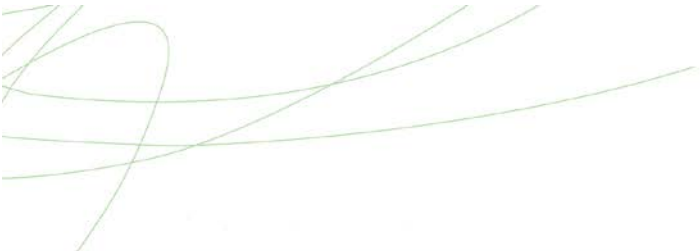
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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)

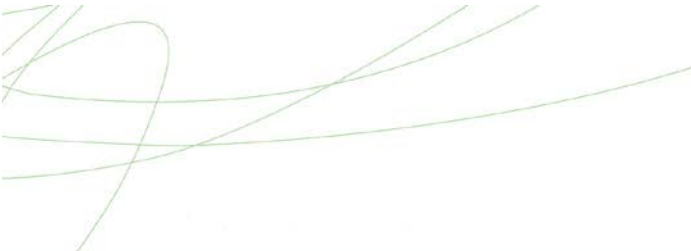
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

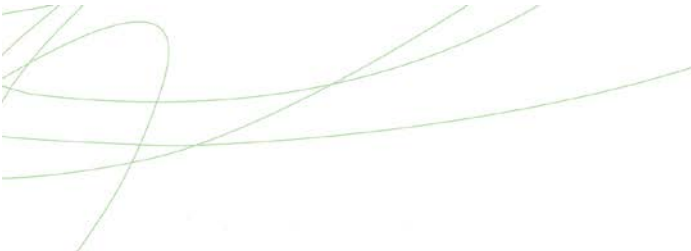


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øygardsåsen 5E
Postnr/Sted: 4848 ARENDAL
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 28.01.2021 15:30:58

Energimerkenummer: A2021-1220010

Ansvarlig for energiattesten: HØGSETH J AS

Energimerking er utført av: Alex Modahl

Gnr: 37

Bnr: 180

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 300675316

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Øygardsåsen 5E - Nabolaget Myra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Myrakrysset Linje 105, 120, 158, 175	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	8 min 3.6 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	7 min 3.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	17 min 1.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

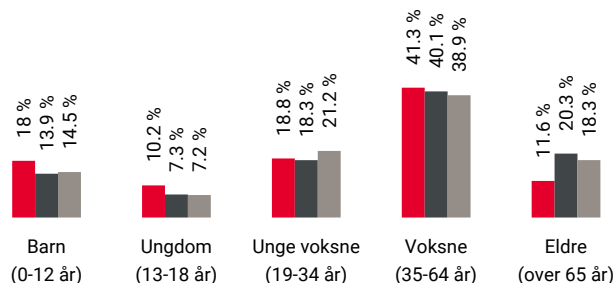
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebakken barnehage (0-5 år) 18 barn	20 min 1.7 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 92 barn	23 min 2 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Bunnpris Myra Søndagsåpent	17 min 1.5 km
Meny Harebakken PostNord	20 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

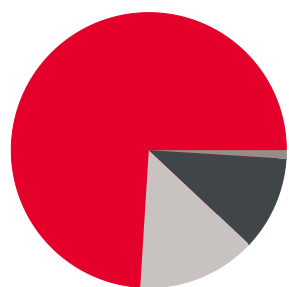
⚽ Fredlyveien aktivitetsområde - ballbi... 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Myra skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1 km

🚴 Arendal Sport og Fitnessenter 7 min 🚗

🚴 Family Sports Club Arendal 7 min 🚗

Boligmasse



■ 74% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 1% blokk
■ 14% annet

«Mange trivelige folk i nabolaget.
Mange barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Harebakken

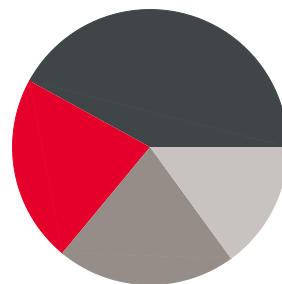
20 min 🚶



Boots apotek Harebakken

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



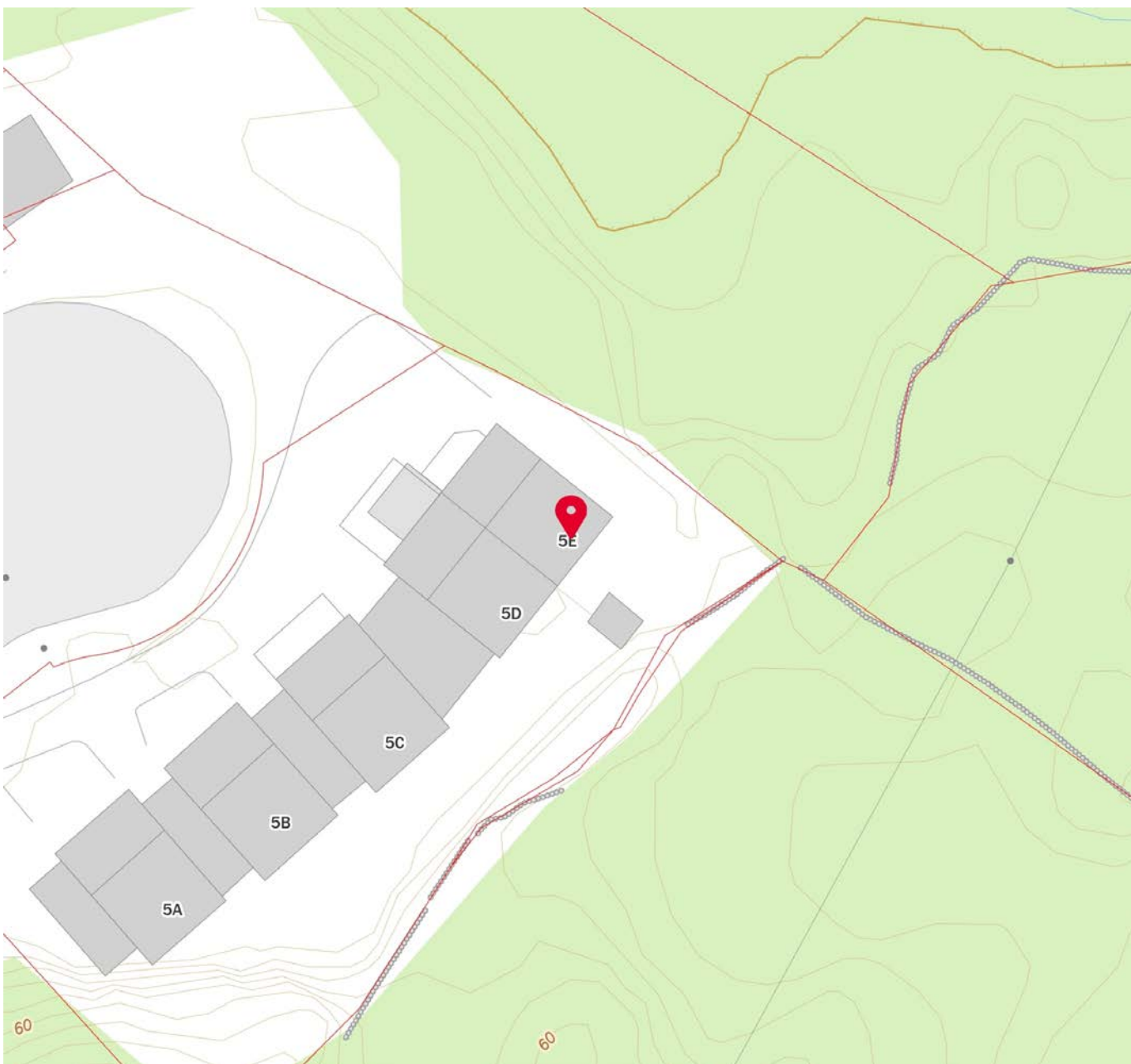
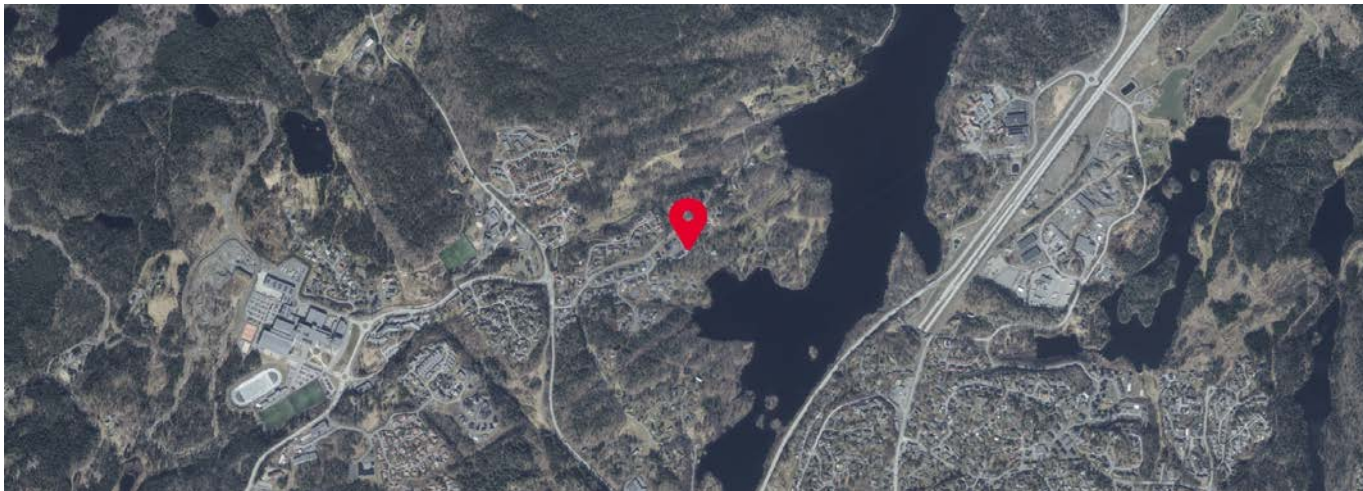
0%

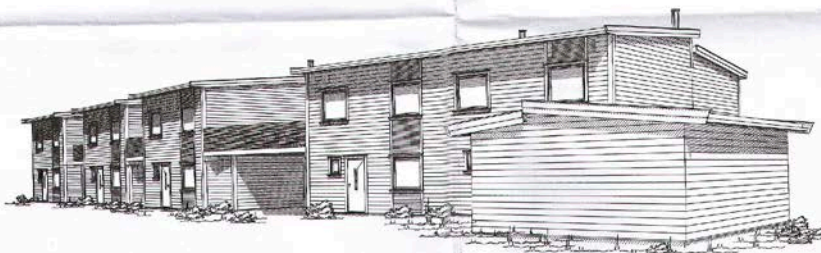
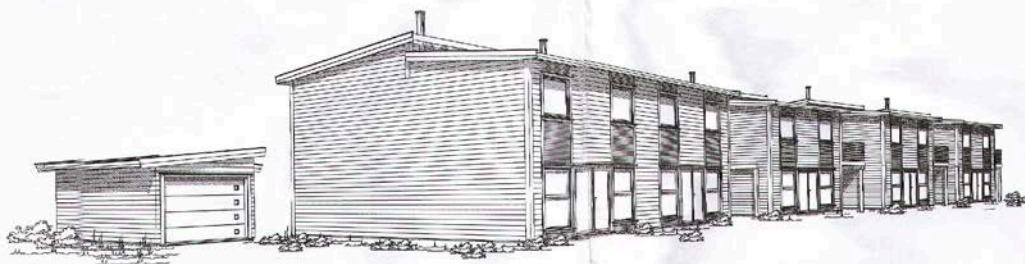
44%

■ Myra
■ Arendal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Sør Ballig			
Prosjekt:	Oygdalen 18	Dato:	22.09.2014
Formål:	Arendal	For:	GP
Stor.:	37	Bl.:	5
Periode:		Sk.:	1:150
14137 Oygdalen 18			



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

37

Bruksnummer:

180

Utskriftsdato / klokkeslett: 05.06.2025 kl. 08:18

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	12.06.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 37 / 180 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 033,1 m2
Beregna areal for 37 / 180 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 033,1 m2
Matrikkelenheten har andel (5 / 13) i realsameie: 37 / 172	100,9 m2 Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status Føds.d./org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel
	Matrikkelenhet 4203 - 37 / 180 / 0 / 1 1 / 5
	Matrikkelenhet 4203 - 37 / 180 / 0 / 2 1 / 5
	Matrikkelenhet 4203 - 37 / 180 / 0 / 3 1 / 5
	Matrikkelenhet 4203 - 37 / 180 / 0 / 4 1 / 5
	Matrikkelenhet 4203 - 37 / 180 / 0 / 5 1 / 5

Oversikt over teiger					(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde Areal Merknader
1	Teig	Ja	6482687	485024	2 033,1 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert			
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4203 - 37/180 0906 - 37/180 4203 - 37/180/0/1 0906 - 37/180/0/1 4203 - 37/180/0/2 0906 - 37/180/0/2 4203 - 37/180/0/3 0906 - 37/180/0/3 4203 - 37/180/0/4 0906 - 37/180/0/4 4203 - 37/180/0/5 0906 - 37/180/0/5	smatmynd 01.01.2020
Seksjonering Seksjonering	11.07.2018 18/9757	Tinglyst	Rolle	Matrikkelenhet	0906mye 11.07.2018 Arealendring
		Etablert/Endret	0906 - 37/180		
		Etablert/Endret	0906 - 37/180/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 37/180/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 37/180/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 37/180/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 37/180/0/5		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	18.04.2018 16/24767	Tinglyst	Rolle	Matrikkelenhet	1833nej 12.06.2018 Arealendring
		Avgiver	0906 - 37/5		-2 032,5
		Mottaker	0906 - 37/180		2 032,5
		Berørt	0906 - 37/6		0
		Berørt	0906 - 37/21		0
		Berørt	0906 - 37/35		0
		Berørt	0906 - 37/171		0

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning		27.10.2020	16/24767			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	nedrjodi	12.11.2020	
							Avgiver	4203 - 37/5	-2 033,1			
							Mottaker	4203 - 37/180	2 033,1			
							Berørt	4203 - 37/6	0			
							Berørt	4203 - 37/21	0			
							Berørt	4203 - 37/35	0			
							Berørt	4203 - 37/171	0			
							Berørt	4203 - 37/182	0			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Oppmålingsforretning		27.10.2020	16/24767			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	nedrjodi	12.11.2020	
							Berørt	4203 - 37/5	0			
							Berørt	4203 - 37/6	0			
							Berørt	4203 - 37/21	0			
							Berørt	4203 - 37/26	0			
							Berørt	4203 - 37/35	0			
							Berørt	4203 - 37/180	0			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.11.2019	Rolle	Matrikkelenhet	1833nej	12.12.2019
Oppmålingsforretning	19/12424	Avgiver	0906 - 37/5	Arealendring	-8 088,8
		Avgiver	0906 - 37/26		-23,7
		Avgiver	0906 - 37/51		-431,6
		Avgiver	0906 - 37/55		-343,5
		Avgiver	0906 - 37/132		-227,8
		Avgiver	0906 - 37/133		-163,4
		Mottaker	0906 - 37/182		9 279
		Berørt	0906 - 37/8		0
		Berørt	0906 - 37/35		0
		Berørt	0906 - 37/149		0
		Berørt	0906 - 37/150		0
		Berørt	0906 - 37/151		0
		Berørt	0906 - 37/152		0
		Berørt	0906 - 37/153		0
		Berørt	0906 - 37/154		0
		Berørt	0906 - 37/155		0
		Berørt	0906 - 37/156		0
		Berørt	0906 - 37/157		0
		Berørt	0906 - 37/158		0
		Berørt	0906 - 37/159		0
		Berørt	0906 - 37/162		0
		Berørt	0906 - 37/163		0
		Berørt	0906 - 37/164		0
		Berørt	0906 - 37/165		0
		Berørt	0906 - 37/166		0
		Berørt	0906 - 37/167		0
		Berørt	0906 - 37/168		0
		Berørt	0906 - 37/169		0
		Berørt	0906 - 37/170		0
		Berørt	0906 - 37/171		0
		Berørt	0906 - 37/172		0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealending
Berørt	0906 - 37/173	0
Berørt	0906 - 37/174	0
Berørt	0906 - 37/175	0
Berørt	0906 - 37/176	0
Berørt	0906 - 37/180	0
Berørt	0906 - 37/181	0
Berørt	0906 - 38/53	0

Adresser									
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt	
Vegadresse	Øygardsåsen	13560	5A	485038	Grunnkrets:	1102 Myra		Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6482674		Stemmekrets:	3 Myra/Bråstad			
					Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet			
					Postnr.område:	4848 ARENDAL			
					Tettsted:	3511 Arendal			
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt	
Vegadresse	Øygardsåsen	13560	5B	485046	Grunnkrets:	1102 Myra		Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6482681		Stemmekrets:	3 Myra/Bråstad			
					Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet			
					Postnr.område:	4848 ARENDAL			
					Tettsted:	3511 Arendal			
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt	
Vegadresse	Øygardsåsen	13560	5C	485054	Grunnkrets:	1102 Myra		Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6482689		Stemmekrets:	3 Myra/Bråstad			
					Kirkesokn:	05070101 Trefoldighet			
					Postnr.område:	4848 ARENDAL			
					Tettsted:	3511 Arendal			
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt	
Vegadresse	Øygardsåsen	13560	5D		Grunnkrets:	1102 Myra		Nei	
					Stemmekrets:	3 Myra/Bråstad			

[illegible]

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 675 310	Bebygd areal:	29	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillingstiltale:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:		Igangsettingstiltale:
	Nord: 6482709 Øst: 485074	Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	29			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	29			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	26	26	0	29	29	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenh	0	0		0	0	37/180

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	999516122	SØR BOLIG AS		Torbjørnsbu 21 4847 ARENDAL

Bygningsnr:	300 675 316	Bebygd areal:	76	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	136	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 31.01.2018
	Nord: 6482708 Øst: 485063	Bruksareal totalt:	136	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 25.05.2018
Bygningsendringstype:	Tomannsbolig, vertikal delt	Bruttoareal bolig:	152	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 22.11.2021
Bygningstype:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	152			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H02	0	68	0	68	76	0
H01	1	68	0	68	76	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
13560 Øygardsåsen 5 E	H0101	Bolig	136	6	Kjøkken	2
Matrikkelenhet						
						WC 2
						37/180/0/5

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver	999516122	SØR BOLIG AS
Bruksenhet		
Adresse	Torbjørnsbu 21	
	4847 ARENDAL	

Bygningsnr:	300 675 324	Bebygd areal:	124	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	136	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 30.01.2018
	Nord: 6482702 Øst: 485058	Bruksareal totalt:	136	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 25.05.2018
Bygningsendringstype:	Tomannsbolig, vertikal delt	Bruttoareal bolig:	152	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 22.11.2021
Bygningstype:	Bolig	Bruttoareal annet:	152			
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	152			
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer	
---------	--

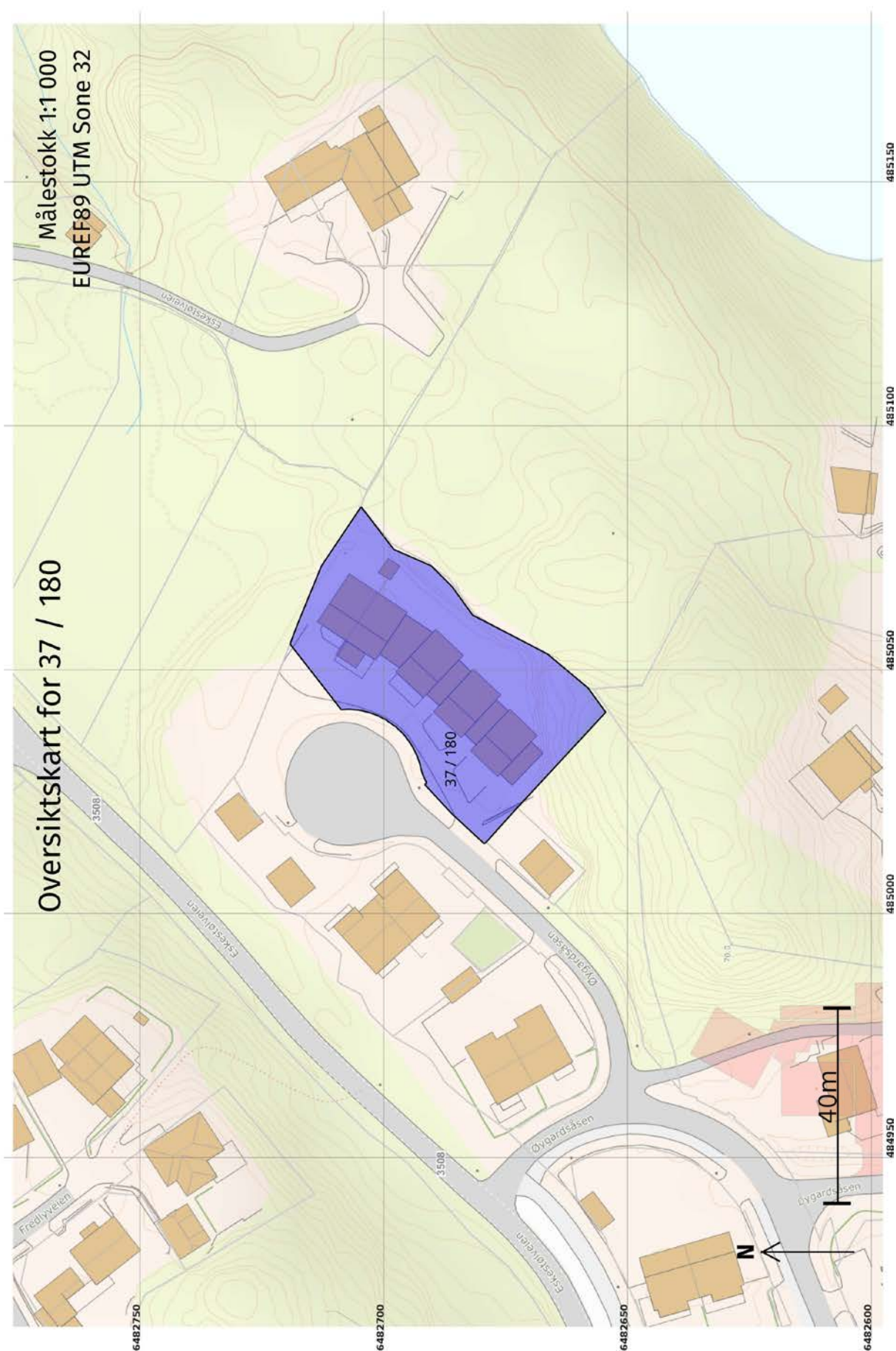
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	0	68	0	68	76	0	76	0	0			
H01	1	68	0	68	76	0	76	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
13560 Øygardsåsen 5 D	H0101			Bolig			136		6	Kjøkken	2	2
Matrikkelenhet												
37/180/0/4												
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn			Bruksenhet			Adresse		
Tiltakshaver	999516122			SØR BOLIG AS			Torbjørnsbu 21			4847 ARENDAL		
Bygningsnr: 300 675 330												
Løpenr:												
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bebygd areal:			115	Ant. boliger:	1	Datoer		
	Nord: 6482692 Øst: 485051			Bruksareal bolig:			142	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
				Bruksareal annet:			0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		
Bygningsendringskode:				Bruksareal totalt:			142		Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal bolig:			158	Avløp:	Midlertidig brukstillatelse:	30.08.2021		
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal annet:			158	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Bruttoareal totalt:			158			22.11.2021		
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal:			0					
	Biobrensel			Alternativt areal 2:			25					
Oppvarming:	Elektrisk											
	Annen oppvarming											
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	0	68	0	68	76	0	76	0	0			
H01	1	74	0	74	82	0	82	0	25			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
13560 Øygardsåsen 5 C	H0101			Bolig			142		6	Kjøkken	2	2
Matrikkelenhet												
37/180/0/3												
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr			Navn			Bruksenhet			Adresse		
Tiltakshaver	999516122			SØR BOLIG AS			Torbjørnsbu 21			4847 ARENDAL		

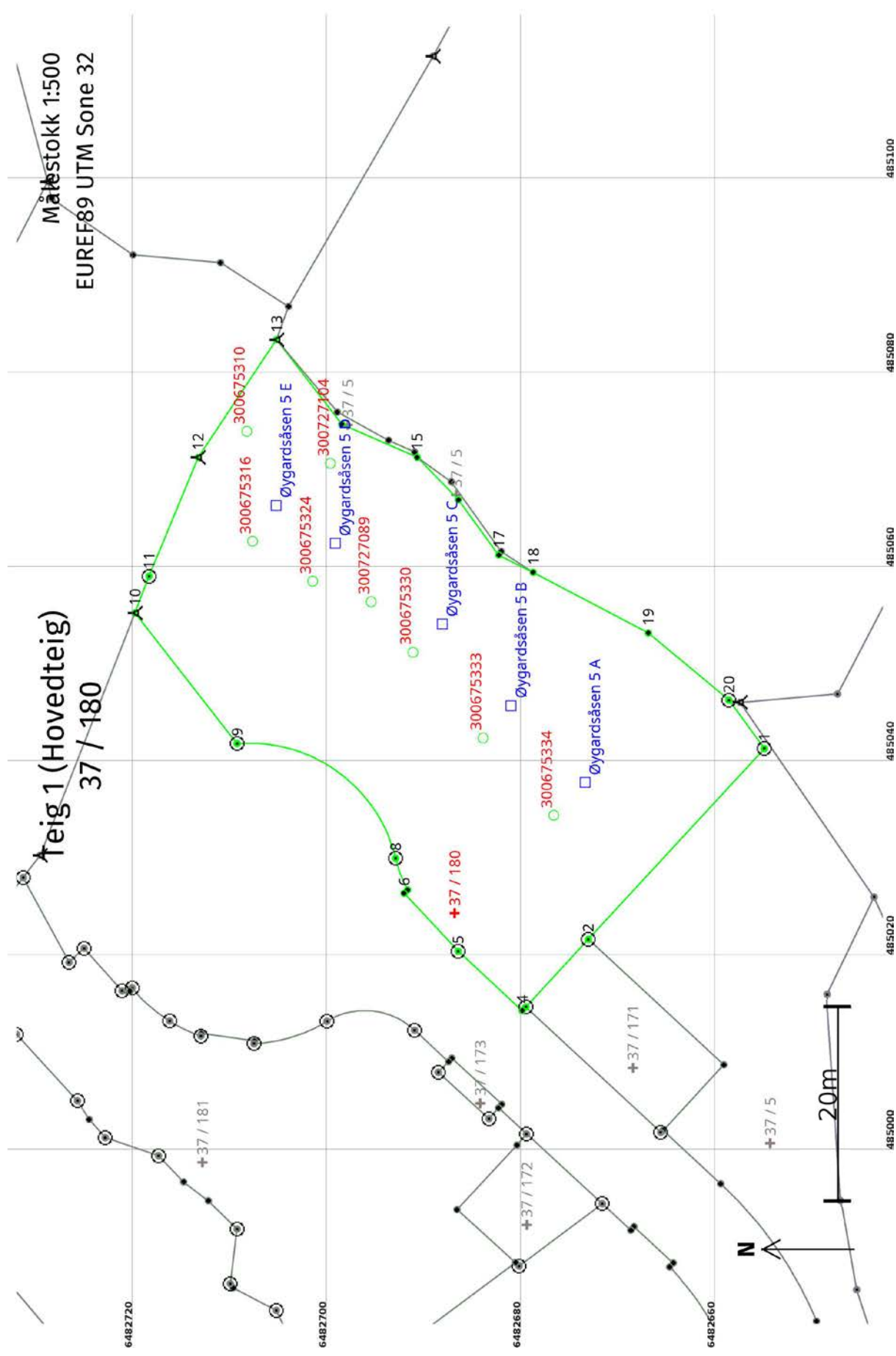
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	68	0	68	76	0	76	0	0
H01	1	74	0	74	82	0	82	0	25
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
13560 Øygardsåsen 5 B	H0101			Bolig			142	6	Kjøkken
									2
									2
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.data / org.nr	Navn	Bruksenhet						
Tiltakshaver	999516122	SØR BOLIG AS	Torbjørnsbu 21						
			4847 ARENDAL						

[illegible]

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Bad	WC	Matrikkelenhet
H02	0	68	0	68	76	0	76	0	0			
H01	1	74	0	74	82	0	82	0	18			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13560 Øygardsåsen 5 A	H0101			Bolig			142	6	Kjøkken	2	2	37/180/0/1
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet									
Tiltakshaver	999516122	SØR BOLIG AS	Torbjørnsbu 21 4847 ARENDAL									
Bygningsnr:	300 727 089			Bebygd areal:		60		Ant. boliger:	0		Datoer	
Løpnr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		5		Vannforsyning:			lgangsettingstillatelse:	
	Nord: 6482696 Øst: 485056			Bruksareal totalt:		5		Avløp:			Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal annet:		0		<td colspan="2"></td> <th>Ferdigattest:</th>				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:		0		<td colspan="2"></td> <th></th>				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:		0		<td colspan="2"></td> <th></th>				
Energikilder:				Alternativt areal 2:		52		<td colspan="2"></td> <th></th>				
Oppvarming:				<td colspan="2"></td> <th colspan="2"><td colspan="2"></td><th></th></th>				<td colspan="2"></td> <th></th>				
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Bad	WC	Matrikkelenhet
H01	0	0	5	5	0	0	0	0	52	0	0	37/180/0/4
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet			0	0		0	0	37/180/0/4

Bygningsnr:	300 727 104	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6482700 Øst: 485071	Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:	28.11.2018
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	5	5	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
							37/180/0/5





Areal og koordinater

Areal: 2 033,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6482687 **Øst:** 485024

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

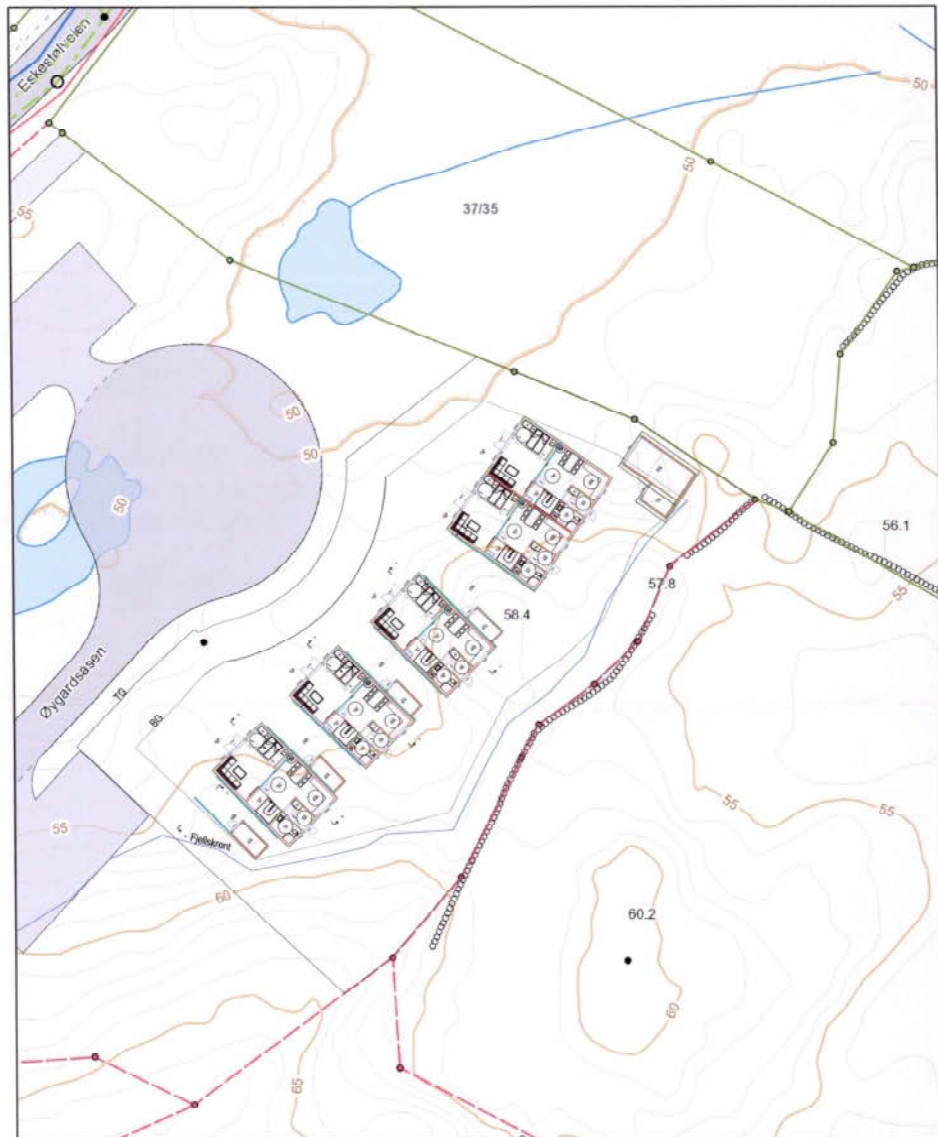
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482655,35	485041,18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
2	6482673,46	485021,56	26,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6482679,88	485014,60	9,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
4	6482680,26	485014,22	0,54	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	6482686,84	485020,33	8,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
6	6482692,42	485026,30	8,17	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
7	6482692,05	485026,64	0,50	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	12,50
8	6482693,28	485029,90	3,50	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
9	6482709,59	485041,70	21,91	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
10	6482720,09	485055,14	17,06	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
11	6482718,65	485058,91	4,04	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10
12	6482713,59	485071,13	13,23	Jord Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
13	6482705,54	485083,25	14,55	Fjell Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
			10,99				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)		Radius
14	6482698,83	485074,54				Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)			10
15	6482691,07	485071,15			8,47	Annen terrengdetalj Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)			10
16	6482686,83	485066,77			6,10	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)			10
17	6482682,67	485061,09			7,04	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)			10
18	6482679,13	485059,31			3,96	Annen terrengdetalj Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)			10
19	6482667,29	485053,08			13,38	Annen terrengdetalj Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon			10
20	6482658,99	485046,16			10,81	Fjell	11 Terrengmålt: Totalstasjon			10
					6,17	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon			



Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget.

Tilstand: Sør Bolig	
Prosjekt: Øygarden 18	Dato: 19.08.2015
Kommune: Arendal	Tegn: GP
Øy: 37	Prosjekt nr.: 505
Øy: 5	Tegn nr.: 16137 Øygarden 18
Situasjonskart	



ARENDA
KOMMUNE

Dato: 08.09.2016

Sign: MAM



Målestokk:

1: 500

0 25 m

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.

Tittelnavn: **Sør Bolig**
 Byggesaks: **Øygarden 18**
 Kommune: **Arendal**
 Grnr.: **37** Egnr.: **5** Mål: **1: 500**
 Situasjonskart

Date: **19.08.2015**
 Tegner: **GP**
 Prosjekt nr.: **505**
 Tegnr. nr.: **16137 Øygarden 18**

DATA TILBESKRIVNING





ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	37	Bnr.:	180	Fnr.:		Seksj. nr.:	5
Adresse:	Øygardsåsen 5E, 4848 Arendal					Dato:	03.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1818r5	Øygarden, gnr. 37 bnr. 5 m/flere <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.11.2014

Formål:
Boligbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	☒ x	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

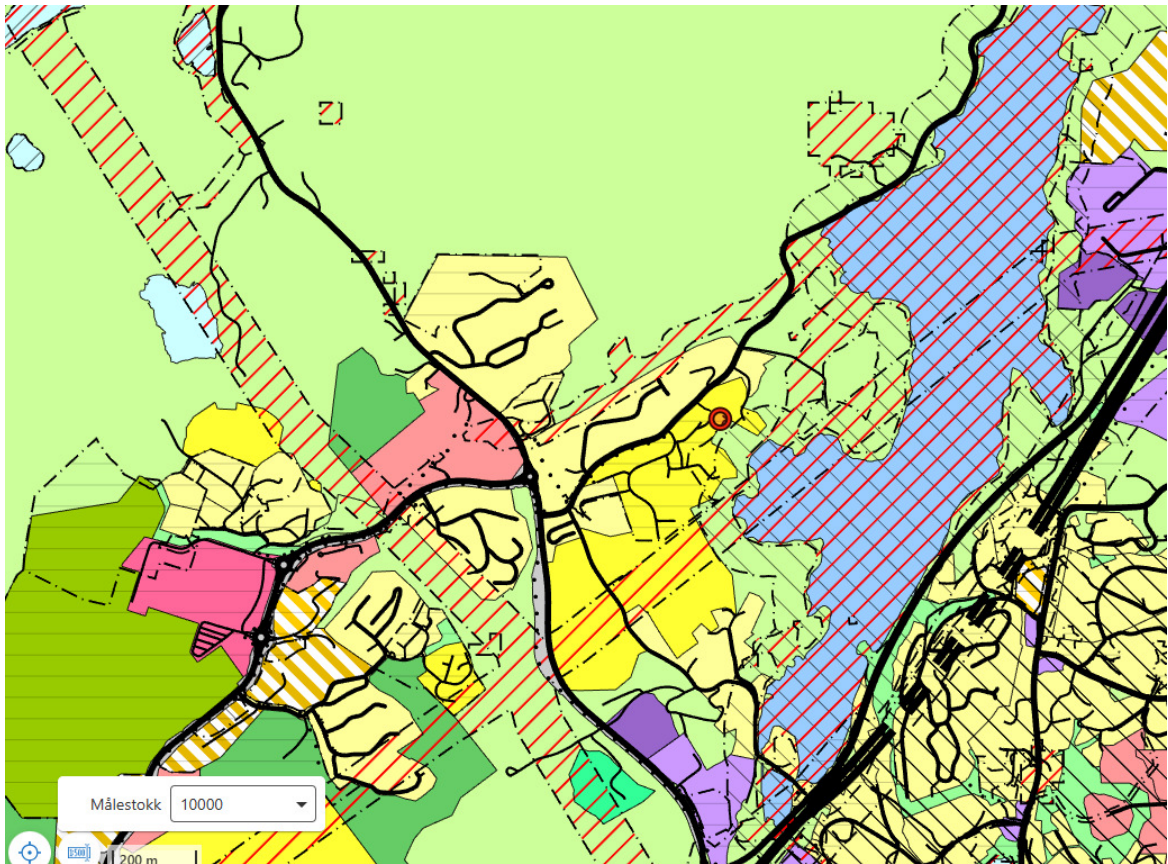


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	--

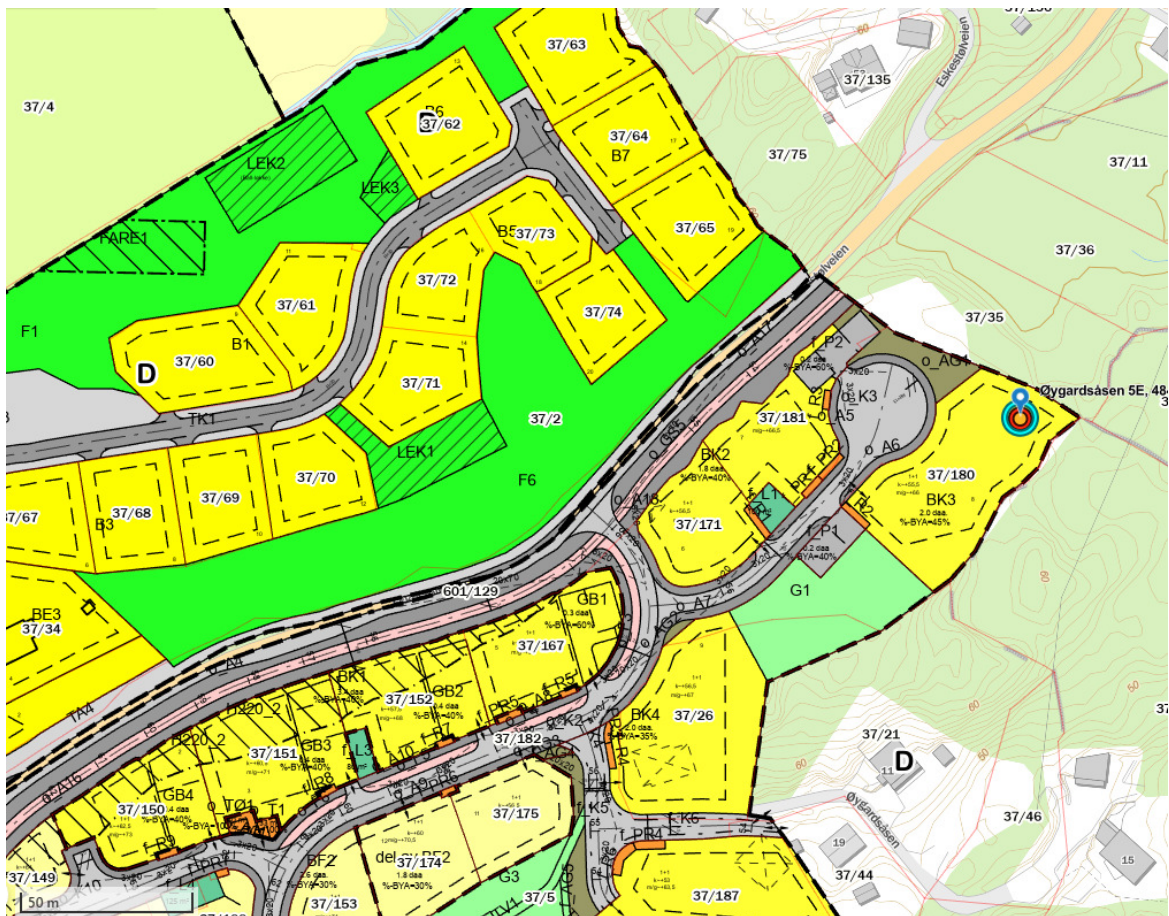


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

RDH UTVIKLING AS
Moldfare 2G
4848 ARENDAL

Kontaktperson – Remy Diederiks

Dato: 22.11.2021
Vår ref: 16/30075-20
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Gnr.37 / Bnr.180 – Øygardsåsen 5A-E, 4848 Arendal

Tiltakshaver: RDH Utvikling AS

Søker: RDH Utvikling AS

Tiltakstype/-art: Oppføring av boliger i rekke mm.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 15.11.2021.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte også gjennomføringsplan hvor det bekreftes at samsvarserklæring for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med vennlig hilsen

Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	180	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Øygardsåsen 5E, 4848 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr	1 686,13 kr
				Sum	4 817,83 kr	2 408,93 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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.:	37	Bnr.:	180	Fnr.:		Snr.:	5
Adresse:	Øygardsåsen 5E, 4848 Arendal					Dato:	06.06.25 HT
Beregnet areal:	2033,1m ²						
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt						
Tatt i bruk:	2018						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA. Kun på vannmåler					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

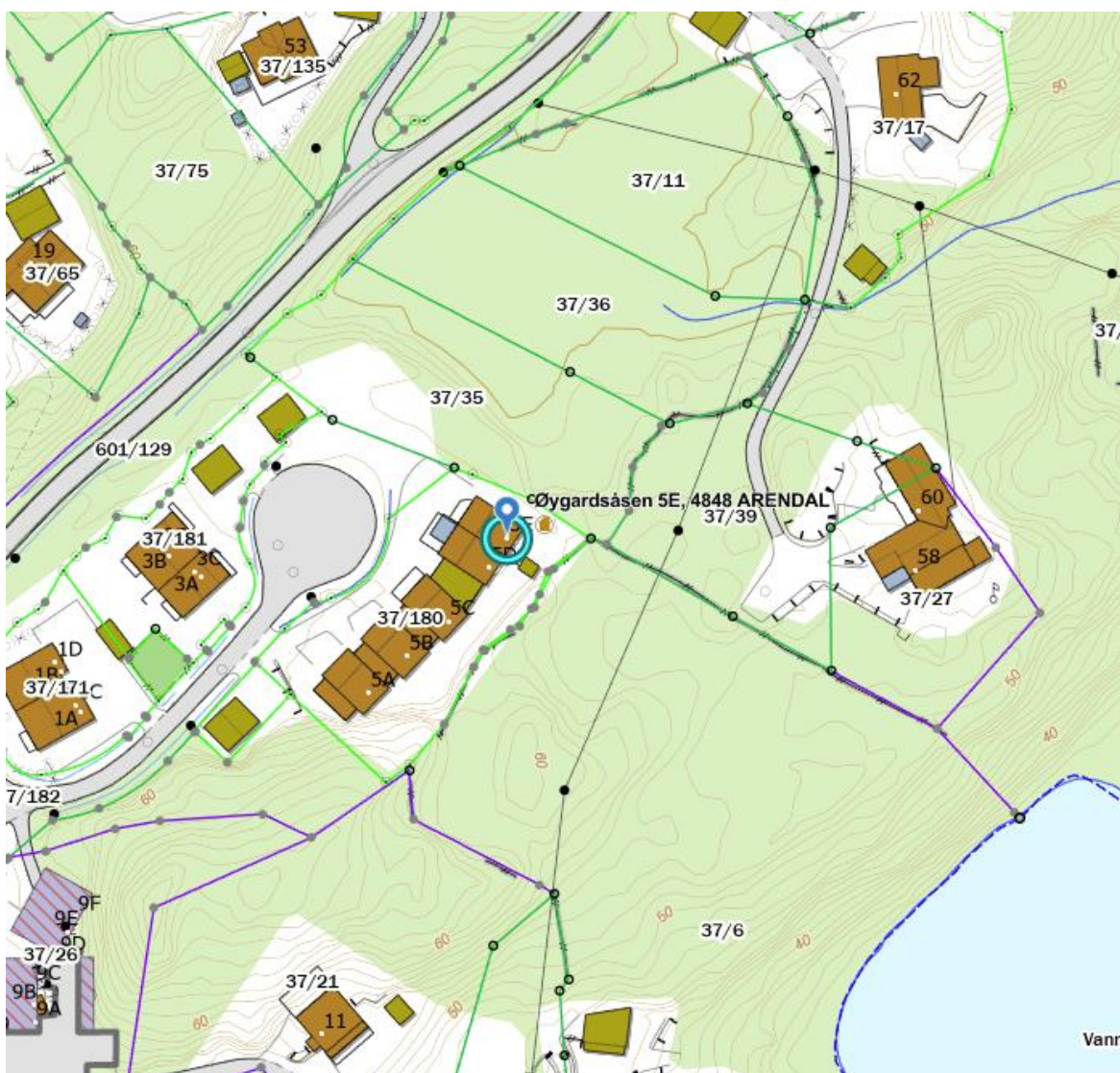
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 21 436,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 576,-

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

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

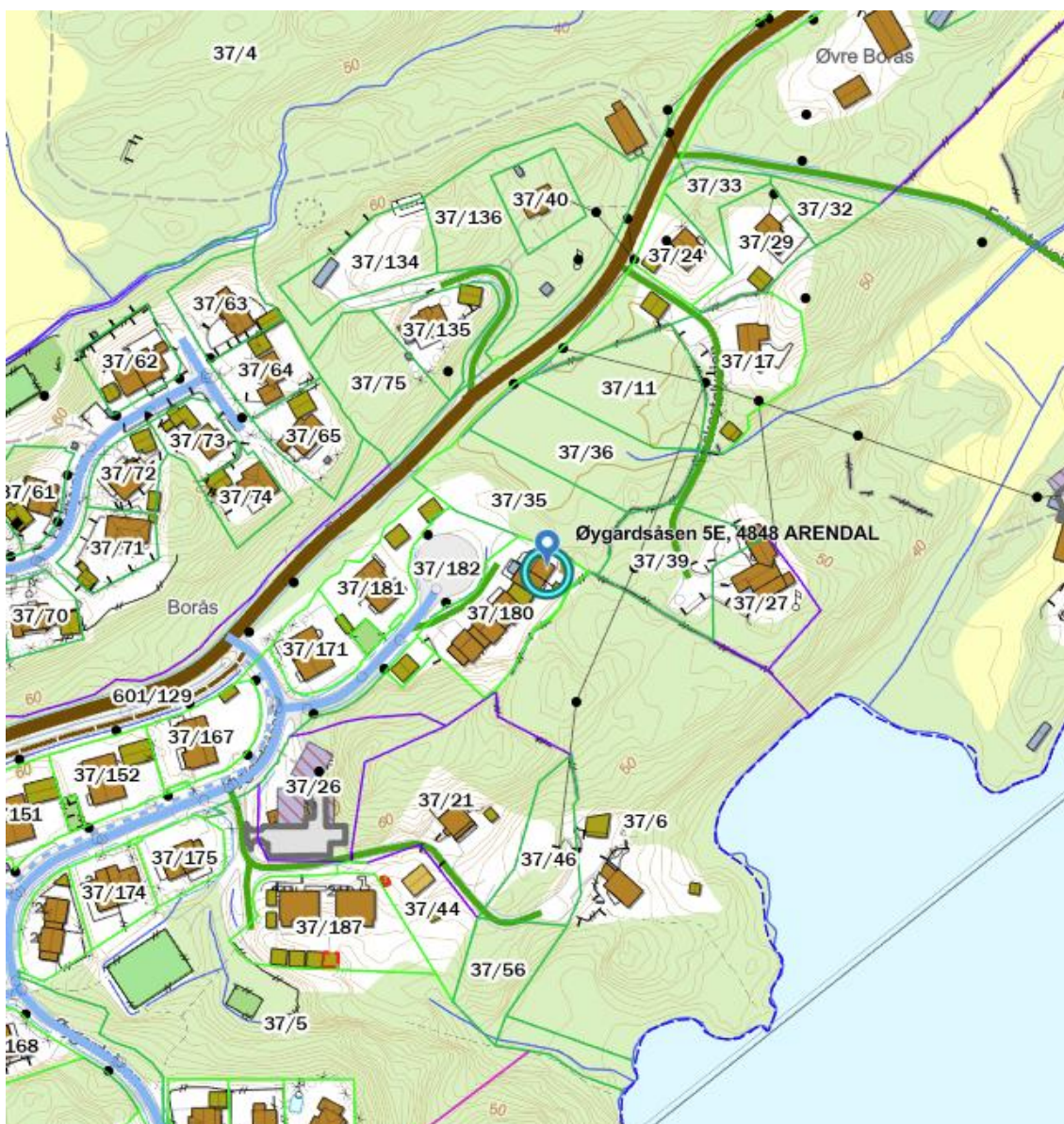
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

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

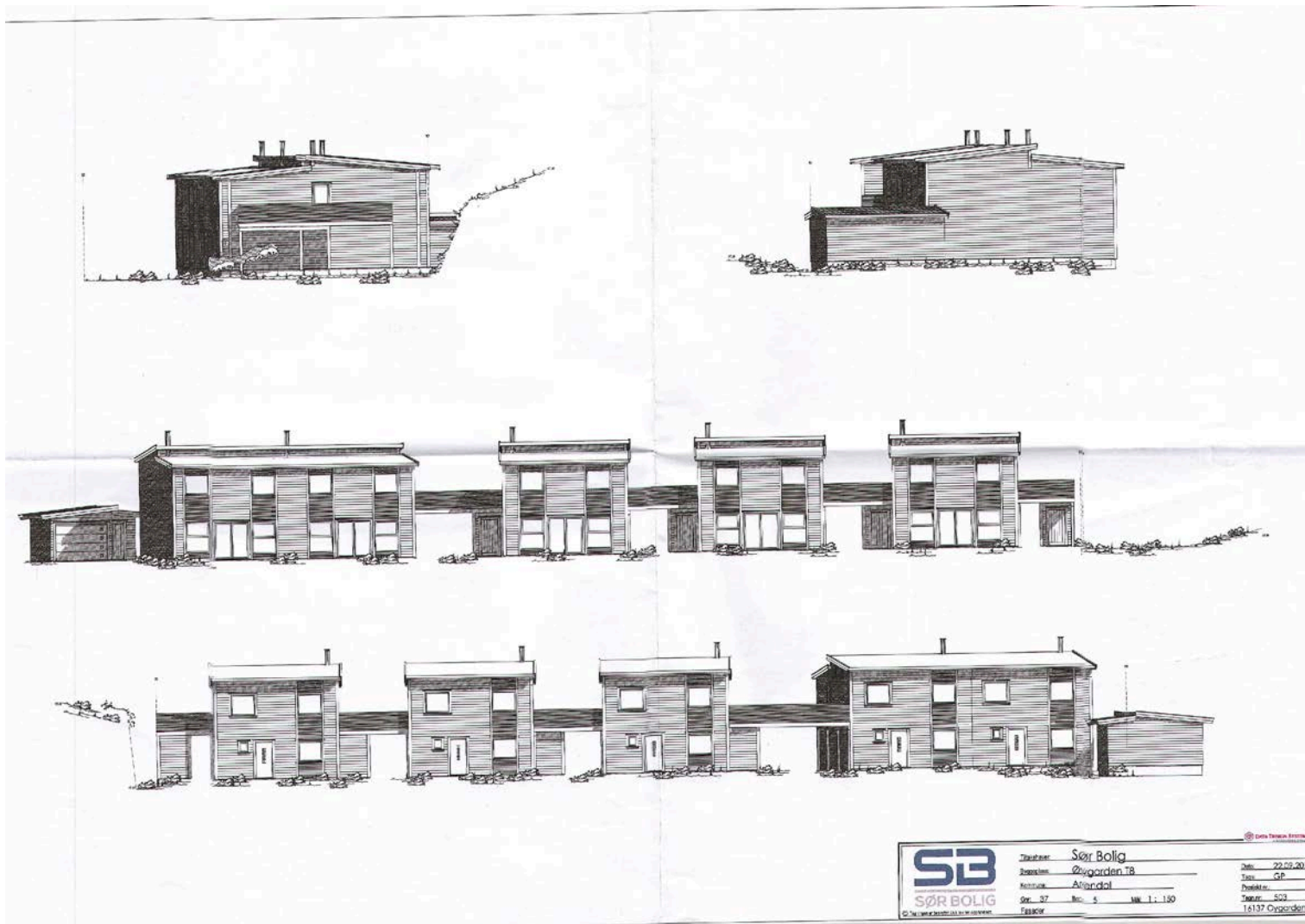


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



SB SØR BOLIG © 2012 SØR BOLIG AS	Prosjekt: Sør Bolig		Date: 22.09.2012
	Adresse: Østergarden TB		Tegn: GP
	Kommune: Alvdal		Prosjekt nr.: 503
	Stor: 97	Bli: 5	Skala: 1:150
	Fase: 1		16137 Østergarden II

Ordre: 77389



Eiendom: 4203-37/180/0/5

Øygardsåsen 5E

4848 Arendal

K42030003 Ferdigmelding VA

ARENDALE_KOMMUNE, 06.06.2025 09:45:

Leveret til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigmelding for vann - og avløp i våre arkiv. Kun på vannmåler.

Hilsen Hilde, innbyggertorget



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øygardsåsen 5E
4848 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Strand

Telefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre