

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Magne Haugås

**Mobil** 900 20 107

**E-post** magne.haugas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

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

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

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

**Selger:** Gøran Støyva Øygarden  
Maria Christina Onsrud De

Vries

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1978

**BRA-i/BRA Total** 209/273 kvm

**Tomtstr.:** 15841 kvm

**Soverom:** 5

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 156

Gnr. 20, bnr. 214

**Oppdragsnr.:** 1409250213

# Froland verk - Enebolig på stor utsiktstomt. Garasje med godkjent leilighet i loftsetasje.

Velkommen til Haugås 39!

En flott eiendom hvor man har romslig bolighus, garasje med leilighet oppført i 2023 og sist men ikke minst flott tomt på 15 mål med fin utsikt over Uvatn. Her har man muligheten til å bo landlig men samtidig med et rikt utvalg servicetilbud kun en kort kjøretur unna.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	79
Energiattest .....	106
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 209 kvm

BRA - e: 64 kvm

BRA totalt: 273 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm Vindfang, gang med trapp, kjellerstue, soverom, bad, bad/vaskerom, bod.

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Stue m/trapp, kjøkken, gang med trapp, soverom, soverom 2, bad.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 64 kvm Garasje, bod.

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

15841 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger flott til i naturskjønne omgivelser med utsikt. Her har man stor tomt fordelt på 2 bruksnummer. Stort tun med god biloppstillingsplass hvor man har uteplasser i tilknytning til boligen samtidig som man kan anlegge sitteplasser på fremsiden hvor man kan se utover området. Tilleggsparsellen ligger i skrånende terreng med tilhørende skog.

### **Beliggenhet**

Boligen har en idyllisk beliggenhet på Haugås, kun 4 km fra Osedalen sentrum i Froland kommune. Her finner man spredt boligbebyggelse og eiendommer med romslige tomter.

Et stille og rolig område med en landlig og fin beliggenhet, samtidig sentralt. Kort gangavstand til Trevann med flott badeplass og fiskemuligheter. Kun få minutter i bil til Osedalen, som er Frolands kommunesentrum. Her er det flere butikker, apotek, vinmonopol, bakeri, kafeer m.m. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i tillegg til et godt tilbud av fritidsaktiviteter. Det kan nevnes aktivitetspark, badeland med treningssenter og ball-løkke. Flotte badeplasser ved Ovelandstjenna og Osevollen familiepark. Oppkjørte skiløyper på vinterstid. Nærhet også til skole og barnehager samt god bussforbindelse til skole.

### **Adkomst**

Fra Arendal kjører man i retning Froland. Kjør gjennom Osedalen sentrum og følg veien mot Frolands Verk. Kjør forbi bussterminalen på høyre side og følg veien til man ser skilt mot Haugås. Ta til venstre her og følg veien i ca. 100 meter. Boligen ligger på venstre hånd. Det vil bli skiltet ved fellesvisning. Velkommen!

### **Bebyggelsen**

Enebolig med garasje og leilighet.

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

Froland skole 1- 10. Rikelig med barnehager i kommunen.

### **Skolekrets**

Froland

### **Bygningssakkyndig**

Bjørnholm Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2 og TG3:

Nedløp og beslag, TG3

Heldekkende pipebeslag med ukjent alder. Luftehatt i metall, takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og vannbordbeslag i belagt metall skiftet i 2022.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for

feier. Tekking er oppgitt å være skiftet i sin helhet i 2022. Det vil derfor medføre at det skal monteres snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav og forskrifter. Tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det anbefales å etablere snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker. Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000,-

#### Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Kledning ligger helt ned til terreng ved inngang. her er det også råte i nedre del av kledningsbord. Det er manglende musetetting bak overbord nede på kledning på utvalgt stikkprøve.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må foretas nærmere kartlegging og stenging av adkomstveier inn bak kledning for mus og andre skadedyr. Skadedyr utgjør risiko for skjulte skader i konstruksjoner i bolig. - Det anbefales å etablere god avstand fra terreng til underkant av kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

#### Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert muselort på kaldtloft.

Tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Spor etter mus settes i sammenheng med avvik på utvendig musetetting. Mus i bolig gir risiko for skjulte skader i konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales at omfang kartlegges av godkjent firma innen skadedyrsbekjempelse.

#### Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Dører,TG2

Bygningen har teak hovedytterdør, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Skyvedør i aluminium er treg å åpne.

Tiltak: Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong i tre og rekkverk i tre med adkomst fra stue fra byggeår. Balkong i tre med rekkverk i tre med adkomst fra soverom oppført i 2024. Tiltaksplater i metall mellom bjelkelag.

Vurdering av avvik: Det drypper vann fra terrasse mellom garasje og bolig enkelte steder. Plater mellom bjelkelag er ikke helt tette. Tiltak: Utbedres i henhold til egne preferanser.

Innvendig

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører. Malt fyllingsdør til bad/vaskerom.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skyvedør mellom stue og kjøkken kan ikke brukes på grunn av høyde på gulv.

Tiltak: Utbedres i henhold til egne preferanser.

Våtrom

Kjeller > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller er fra 1978. Det er lagt opp synlige nye rørør for vannopplegg til rom. Bad har malt vinylbelegg med oppkant Det er plastsluk i gulv. Det er malt baderomstapet på vegg. Det er malt trepanel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er vegghengt elektrisk panelovn. Det er naturlig utlufting via ventil i tak.

Vurdering av avvik: - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørør.

Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000,-

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist andre avvik: Våtrom er under terreng, det er påvist indikasjoner på fuktinntrenging i grunnmur i tilstøtende bod. Det er derfor vurdert at det er risiko for liknende forhold bak utført veggkonstruksjon i rom.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Andre tiltak: Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

1 etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår med malt vinylbelegg med oppkant. Det er malt baderomtaket på vegg. Det er himlingsplater. Vegg over badekar har baderomsplater. Det er sluk under fastmontert badekar uten inspeksjonsmulighet. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er oppvarming ved elektrisk panelovn på vegg. Det er ventil i tak.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørirør.

Tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000,-

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredning er kjøpt inn brukt og montert av eier.

Vurdering av avvik: Det mangler laminat på siden av benkeplate. Kjøkkeninnredning var bruk fra før nå den ble montert inn i bolig og har derfor noe vanskelig tilkomst under kjøkkenvask. Skuffer under vask, en har avvik på beslag.

Tiltak: Utbedres i henhold til egne preferanser.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i bod med fordelerskap.

Vurdering av avvik: - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke

ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Alle arbeider med røropplegg i bolig er utført med egeninnsats og ikke av godkjent rørleggerfirma. Det er derfor ingen reklamasjonsrett på arbeid. Arbeider i teknisk bod er ikke ferdigstillet og mangler tilstrekkelig klamring. Det er trukket frem rør for vann til våtrom som må bygges inn ved renovering av våtrom. Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Anlegget ser ut til å fungere, men det må påregnes tiltak etter kontroll av godkjent rørleggerfirma.

#### Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

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

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

#### Varmesentral,TG2

2 stk luft til luft varmpumper. Service er foretatt i år på den til stue.

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

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

#### Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken fra 2012 er på ca. 200 liter. Flyttet ut i bod i 2025.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Tomteforhold

##### Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1978. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler klemlist på grunnmursplast generelt.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må monteres klemlist på toppen av grunnmursplast inn mot grunnmur for å redusere fuktpåkjenning i rom under terreng.

#### Forstøtningsmurer,TG2

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er enkelte riss i mur. Det var snø på befaring, og det anbefales en nærmere undersøkelse nå det er fritt for snø.

Tiltak: Utbedres i henhold til egne preferanser.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er septiktank, usikkert om septiktank er tett uten overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannkvalitet må dokumenteres. Dårlig vannkvalitet kan være skadelig for helse og gi økt slitasje på røropplegg og tilkoblet utstyr.

Septiktank,TG2

Septiktanken er av glassfiber. Septikk tank er fra 1978. Kumlokk i betong. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Orion elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler, stikk og spotter. Nye kurser til vaskemaskin/tørketrommel.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Malemester Gundersen as. Beskrivelse av arbeidet: Flytting av baderomsgulv og legging av vinylbelegg.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Beskrivelse av arbeidet: Reisverk Isolering Himlingsplater Fibo baderomsplater (vegg) Innsetting av ytterdør/vindu Foringer/listverk. Egeninnsats av faglært tømrer.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vannskap Alt nytt av «rør i rør» i heile huset. Sluk Utført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk  
Nytt sluk. Vinylbelegg klemt godt ved sluk ring. God oppkant bak Fibo baderomsplater.  
Aluminiums list i bunn av  
Fibo baderomsplatene er limt/tetta etter monteringsanvisning med Fibo baderoms  
fuge.

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

Ja

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

Ja

Lekkasje gjennom yttertak på bolig. Ble lagt nytt tak i 2022 ved egeninnsats av faglært tømrer.

Ny difusjonsåpen duk lagt rett på eldre bordtak, 23x48 mm sløyfer, 36x48mm lekter.

Nye takrenner, Skvettsink

og nye dobbelkrum ru takstein/mønestein fra Skarpnes. Eldre pipebeslag men nytt

beslag på luftehatt. Mangler

stige-trinn.

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

Ja

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av ca 13 kledningbord som hadde råte i seg.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på bolig.

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

Ja

Kjøkken vindu vil ikke åpne seg. Mekanisme inni vindu knekt.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Orion elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt hovedinntak. Stikkontakter Sikringskap Spotter Varmekabler

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Agder Mestermur AS

Beskrivelse av arbeidet: Forskaling Isolering Slukrist Støyp og glatting av såle.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Reisverk Vindtetting Musetetting Utlekking Kledning

Oppbygging av takkonstruksjon

Montering av garasjeport Isolering Bygging av brannvegg mot bolighus Innvendig

reisverk Veggplater

Himlingsplater Innsetting av dører Vinduer Foringer/listverk Legging av gulv Utført ved egeninnsats av faglært.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeidet i leilighet ovenpå garasjen. Alt av avløps rør

kobla på septiktank før

garasje såla ble støpt. Utført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

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

Ja

Stue gulv i leilighet er litt høyere der det ligger en ah-bjelke i bjelkelaget.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering i bakken rundt garasje. Leder vann ut fra tomta.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

Ja

Pumpe til borrehull gikk i stykker i 2024. Ble byttet da og lagt opp ny koblingsboks ute i kum hvor pumpa ligger.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kjetil Bringsverd vvs AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytta pumpe til borrehull og nødvendige deler tilhørende

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt av vannrør i huset. Og nytt vannskap på teknisk. Ble byttet i sammenheng med

oppussing av nytt vaskerom. Utført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

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

Ja

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elva installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe i stue.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Orion elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til vaskerom. Fiksa varmekabel som ligger langs vannrøret ut til borrehull.

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

Ja

Størrelsen på tomten har økt og tunet har blitt gravd ut og blitt større.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Kjøpte mer skog tilknyttet eiendommen. Godkjent hos kommunen.

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

Ja

Ca 60m<sup>2</sup> leilighet i 2. etasje på garasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Ferdigattest godkjent av kommunen.

### **Innhold**

Enebolig

Kjeller: Vindfang, gang med trapp, kjellerstue, soverom, bad, bad/vaskerom, bod.

1. etasje: Stue m/trapp, kjøkken, gang med trapp, soverom, soverom 2, bad.

Garasje

1.etasje: Garasje, bod.

Loft: Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

### **Standard**

Bolighuset holder gjennomgående normal standard hvor det er gjort noe oppgraderinger i senere tid.

Når man kommer man inn har man først entreen hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre kommer man inn i mellomgang hvor det er god plass til garderobeskap. Boligens første soverom ligger til høyre og her har man i dag vinkelsofa. Tilligende dette rommet har man stort toalettrom, dette har potensiale til å bli et flott baderom med litt innsats. Til venstre fra mellomgangen har man stor kjellersstue med varmepumpe. Dette er et stort og godt rom med store vinduer som gir godt med naturlig lys. Her har man anledning til å både ha kontordel samt sofa/mediedel om ønskelig.

Boligen er utformet med halvplan slik at når man beveger seg fra mellomgangen og opp de første trinnene har man først en stor lagringsbod på høyre hånd, her er varmtvannsbereder, vannfordelingsskap og trykktank plassert. Rommet har ellers god plass til lagring. På motsatt side har man nytt og flott bad/wc/vaskerom fra 2025. Her har man stor dusjnise, wc, downlights i tak og en meget romslig innredning hvor vaskemaskin og tørketrommel sømløst passer inn. Speil med innfelt belysning og vask med sort armatur danner et eksklusivt og påkostet inntrykk. Fra dette rommet har man dør ut til arealet mellom bolig og garasje, her har man støpt dekke.

Beveger man seg igjen opp trappen fra mellomgangen kommer man opp i stuen. Her har man fantastisk overblikk over Uvatn. Stuen holder god størrelse slik at man enkelt får plass til både spisestue og tv/mediedel. Høy himling kombinert med de store vinduene gir en romfølelse som bør oppleves. I stuen har man både peis og varmepumpe. Dør ut til fin veranda hvor man nyter sol hele dagen. Egen tv/mediedel hvor man har god plass til stor sofa. Kjøkken ligger i tilknytning til stuen og har god plass i innredning med fin fordeling av skuffer og skap. På øverste plan har man 2 soverom på hver sin side samt badrom i midten. Soverommene er pent pusset opp. Fra dagens barnerom har man adkomst til flott veranda med fin utsikt. Badet har malte vegger, nyere innredning og speil med innfelt belysning. Badekar og wc.

Stor garasje oppført i 2023 med god plass til kjøretøy og alt man måtte ønske å lagre tørt og trygt. Over garasjen har man leilighet og denne holder god standard. I leiligheten kommer man først inn i flislagt gang hvor man har downlights i himling. To fine soverom på hver side. Stue og kjøkken i åpen løsning med moderne materialvalg, store vinduer og god plass.

Oppsummert:

Enebolig med stor garasje og godkjent leilighet over denne  
Landlig men sentralt beliggende  
3 soverom i hoveddel + 2 i leilighet  
Taktekking fra 2022, rør i rør fra 2025, nytt bad/vaskerom i 2025.  
Stor tomt med skogen som nærmeste nabo  
Utsikt mot Uvatn

Velkommen!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Svært gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Stor garasje.

## Diverse

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

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm og vedfyring.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 1 662 for år 2026

#### **Eiendomsskatt**

Kr 5 958 for år 2025

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 757 459 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 029 835 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Tilleggsparcellen med bnr. 214 har en formuesverdi pålydende kr. 360 000,-

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 156 i Froland kommune. Gårdsnummer 20, bruksnummer 214 i Froland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4214/20/156:

30.08.1978 - Dokumentnr: 6491 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

18.11.1981 - Dokumentnr: 8983 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.12.1977 - Dokumentnr: 10263 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0919 Gnr:20 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1322662 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:156

18.02.2010 - Dokumentnr: 127610 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:40

04.12.2018 - Dokumentnr: 1640391 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:275  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1435369 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:214

26.06.2023 - Dokumentnr: 669554 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:275  
Elektronisk innsendt

4214/20/214:

30.08.1978 - Dokumentnr: 6491 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

18.11.1981 - Dokumentnr: 8983 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt

20.12.1977 - Dokumentnr: 10263 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0919 Gnr:20 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1322662 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:156

18.02.2010 - Dokumentnr: 127610 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:40

04.12.2018 - Dokumentnr: 1640391 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:275  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1435369 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:214

26.06.2023 - Dokumentnr: 669554 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:4214 Gnr:20 Bnr:275  
Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for garasje med leilighet men ikke for bolighuset.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolighuset.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Hobbyrom er innredet som kjellerstue.

Vaskerom og bod er slått sammen og innredet til bad/vaskerom.

2 boder er slått sammen til 1 bod.

Garasje: Under balkong er det satt opp vegger og delvis innredet en bod. Utvendig trapp til hybel på loft er flyttet.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.03.2025.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank i glassfiber. Usikkerhet om septiktank har overløp, eller om den er tett. Tømmes jevnlig av kommunen.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Kommuneplanens arealdel

Navn: Kommuneplanens arealdel  
Periode: 2017-2029  
Reguleringsplaner under arbeid: Nei

### **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.

### **Konsesjon**

Kjøper må undertegne grønt skjema om konsesjonsfrihet. 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Froland kommune

Matrikkelbrev

Grunnkart

Kommuneplankart

Arealplaner under arbeid - Kart

Energimerking

Budskjema

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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**

Meglerprovisjon: Denne er avtalt til 1,5 % av salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføring: Kr. 18750,-

Oppgjørsvederlag: Kr. 6950,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 4389,-

Garantipremie: Kr. 3800,-

### **Ansvarlig megler**

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

### **Ansvarlig megler bistås av**

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

### **Oppdragstaker**

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

### **Salgsoppgavedato**

15.04.2026

















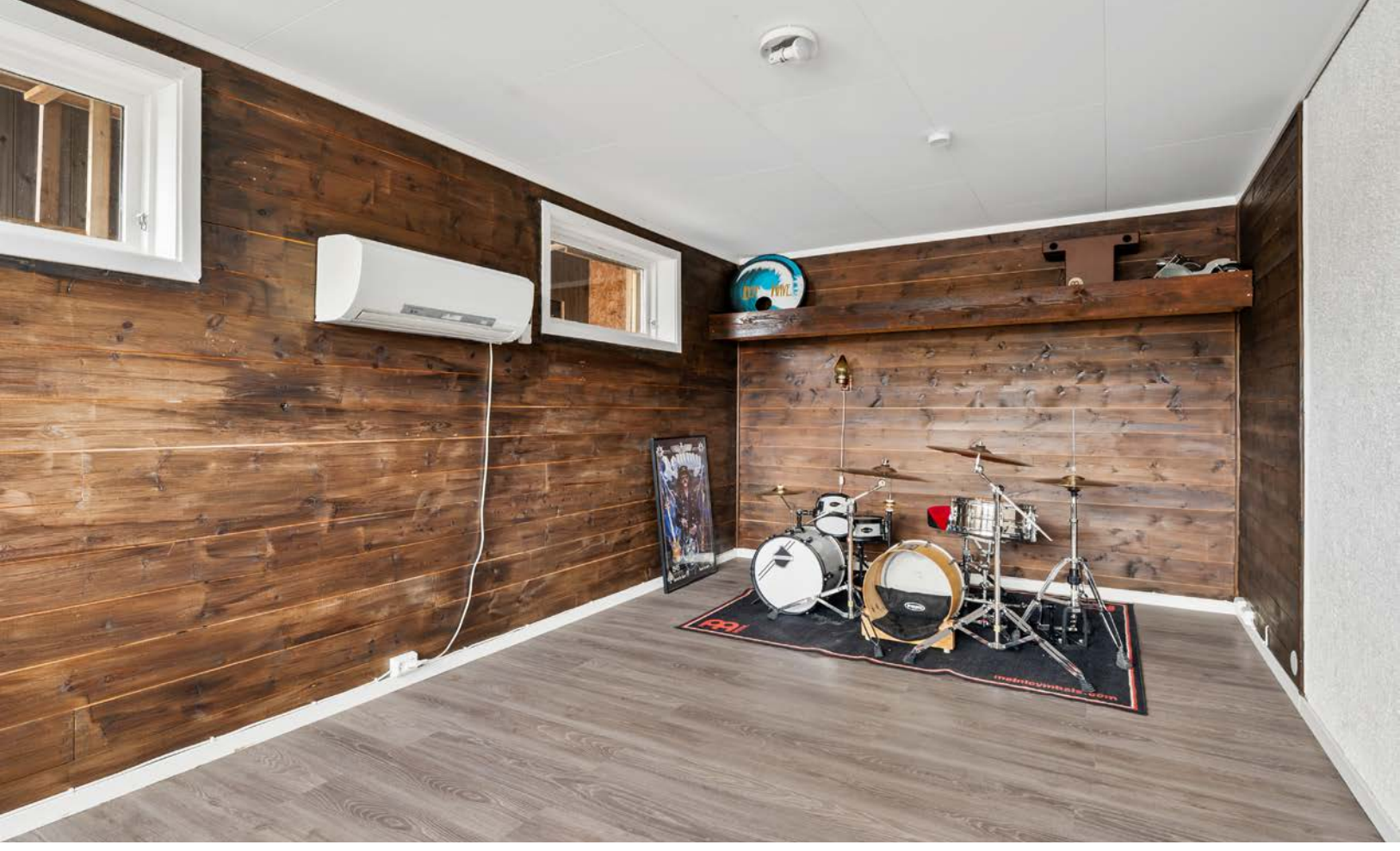
























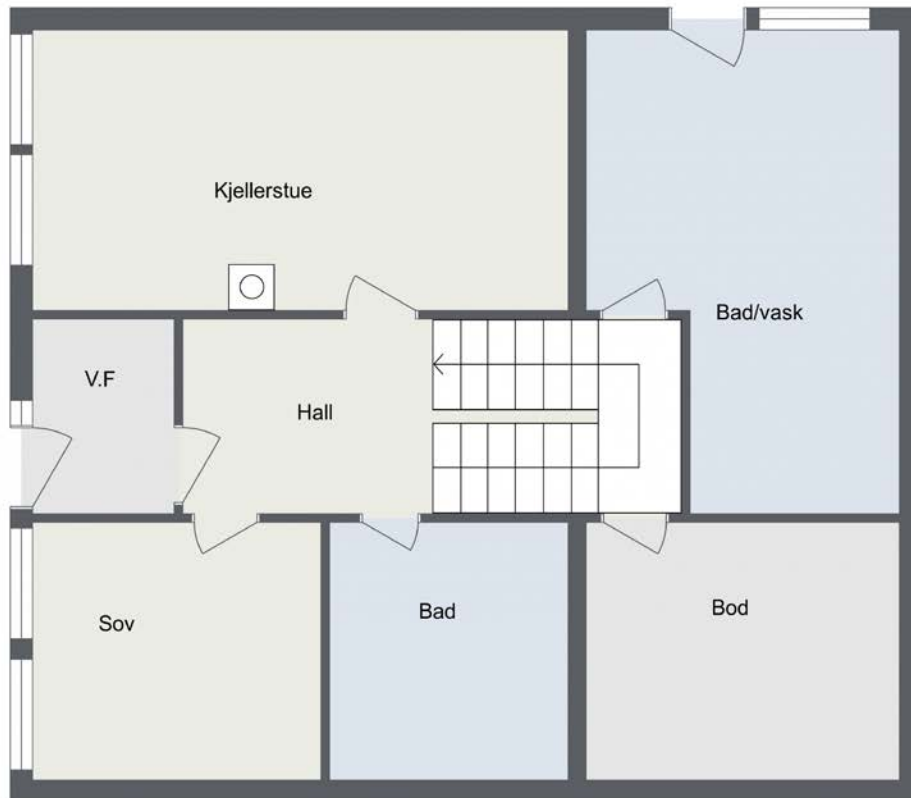








## 1. og 2. plan



**aktiv.**

**iD**  
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

### 3. og 4. plan



**aktiv.**


**iD**  
IMAGEDAY

Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Haugås 39, 4827 FROLANDS VERK

 FROLAND kommune

 gnr. 20, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22444-1027

Referansenummer: MB6159

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

## Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnholm

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

## 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig beliggende i naturlige og landlige omgivelser på Haugås i Froland kommune. Bolig er oppført i 1978 i tre med salet takkonstruksjon. Bolig er oppført i 4 plan/halve etasjer. Boligen fremstår for det meste som opprinnelig bygget, med enkelte oppgraderinger som ny tekking på tak og nytt innredet bad/vaskerom. På eiendom er det i 2023 oppført en dobbel garasje med innredet hybelleilighet i loftsetasjen.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er 2 våtrom som står for renovering i nær fremtid.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger:

- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik. Hobbyrom er innredet som kjellerstue. Vaskerom og bod er slått sammen og innredet til bad/vaskerom. 2 boder er slått sammen til 1 bod.

### Garasje

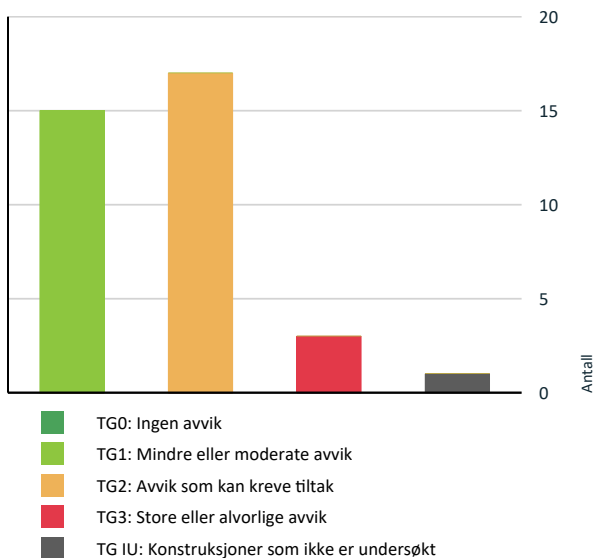
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger:

- Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Under balkong er det satt opp vegger og delvis innredet en bod. Utvendig trapp til hybel på loft er flyttet.

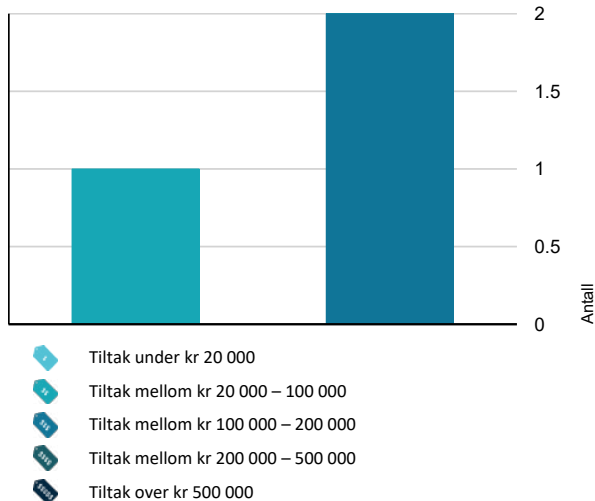
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler. Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen. Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket. Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekket på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
I følge eier

### Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

### Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Fasader ble malt opp siste gang i 2018. Egeninnsats.
  - Byttet terrassebord og topprekke i 2018. Egeninnsats.
  - Tekking på tak er skiftet i 2022. Tekking fjernet ned til opprinnelige takbord. Vi diffusjonsåpen duk, lekter og sløyfer og betongtakstein. Takrenner og beslag på tak utover pipehatt er skiftet i 2022. Egeninnsats.
  - Skiftet røropplegg for vann til rørirør i 2025. Egeninnsats fra eier som var rørleggerlærling.
  - Nytt bad/vaskerom innredet i 2025. Mursåle og belegg ble utført av Malermester Gunnarsen AS. Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg. Ellers egeninnsats.
  - Overflater i flere rom er pusset opp siden 2018. Egeninnsats.
- Kjente feil og mangler:
- Balkongdør er treg å få åpnet.
  - Merker i himlingsplater etter lekkasje rundt pipe i stue oppstått under forrige eier. Innvendig omfang er ikke reparert.
  - Vindu på kjøkken kan ikke åpnes. Feil på beslag.
  - Mangler klemlist enkelte steder på grunnmursplast utvendig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein. Lektet opp over diffusjonsåpen takduk på opprinnelig rupanel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Kommentar

Heldekkende pipebeslag med ukjent alder. Luftehatt i metall, takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør og vannbordbeslag i belagt metall skiftet i 2022.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

# Tilstandsrapport

Tekking er oppgitt å være skiftet i sin helhet i 2022. Det vil derfor medføre at det skal monteres snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav og forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det anbefales å etablere snøfanger på alle takflater i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Kledning ligger helt ned til terreng ved inngang, her er det også råte i nedre del av kledningsbord. Det er manglende musetetting bak overbord nede på kledning på utvalgt stikkprøve.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas nærmere kartlegging og stenging av adkomstveier inn bak kledning for mus og andre skadedyr. Skadedyr utgjør risiko for skjulte skader i konstruksjoner i bolig.
- Det anbefales å etablere god avstand fra terreng til underkant av kledning for å redusere risiko for fuktopptrekk og fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert muselort på kaldtloft.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Spor etter mus settes i sammenheng med avvik på utvendig musetetting. Mus i bolig gir risiko for skjulte skader i konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det anbefales at omfang kartlegges av godkjent firma innen skadedyrsbekjempelse.

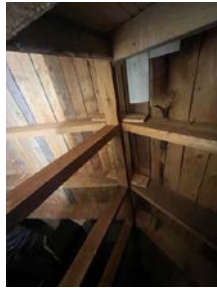
# Tilstandsrapport



Luftelyre



Muselort



Pipe



## TG 2 Vinduer

### Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 2 Dører

### Kommentar

Bygningen har teak hovedytterdør, skyvebalkongdør i aluminium og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Skyvedør i aluminium er treg å åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Kommentar

Balkong i tre og rekkverk i tre med adkomst fra stue fra byggeår. Balkong i tre med rekkverk i tre med adkomst fra soverom oppført i 2024. Tiltaksplater i metall mellom bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det drypper vann fra terrasse mellom garasje og bolig enkelte steder. Plater mellom bjelkelag er ikke helt tette.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedres i henhold til egne preferanser.

## 1 TG 1 Utvendige trapper

### Kommentar

Utvendig trapp i tre med rekkverk i tre til balkong ved stue.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater har ulik årgang.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Kommentar

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Pipe er ikke feiet siste år grunnet manglende stigtrinn på tak.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

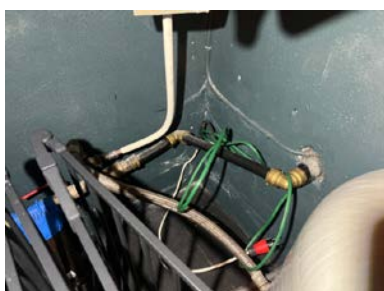
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Kommentar

Boligen har malt tretrapp med rekkverk og håndløper i malt tre. Laminat er lagt på trinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører. Malt fyllingsdør til bad/vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skyvedør mellom stur og kjøkken kan ikke brukes på grunn av høyde på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

### Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad i kjeller er fra 1978. Det er lagt opp synlige nye rørirør for vannopplegg til rom. Bad har malt vinylbelegg med oppkant Det er plastsluk i gulv. Det er malt baderomstapet på vegg. Det er malt trepanel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er vegghengt elektrisk panelovn. Det er naturlig utlufting via ventil i tak.

### Vurdering av avvik:

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

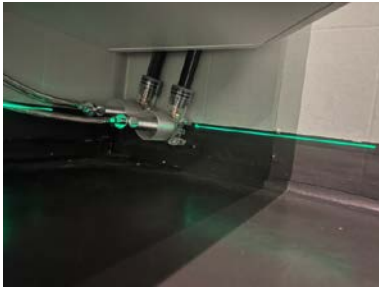
Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørirør.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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

#### Vurdering av avvik:

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

-Våtrom er under terreng, det er påvist indikasjoner på fuktinntrenging i grunnmur i tilstøtende bod. Det er derfor vurdert at det er risiko for liknende forhold bak utført veggkonstruksjon i rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

- Rom under terreng er normal å regne som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Inntrenging av fukt skyldes normal sviktende utvendig drenering og fuktsikring av byggegrunn.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Bad/vaskerom er renovert i 2025. Det er våtromsbelegg med oppkant klemt ned i sluk i dusjsone. Det er elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomsplater på vegg. Det er himlingsplater. Det er innredning med nedfeltservant og opplegg for vaskemaskin. Det er dusjsone med dusjvegger. det er vegghengt vannklosett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. 40 mm til dør som går ut.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte. Spalte under dør for tilluft.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i tilstøtende bod.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår med malt vinylbelegg med oppkant. Det er malt baderomtaket på vegg. Det er himlingsplater. Vegg over badekar har baderomsplater. Det er sluk under fastmontert badekar uten inspeksjonsmulighet. Det er gulvklosett. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er oppvarming ved elektrisk panelovn på vegg. Det er ventil i tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Bad er utgått på forventet brukstid og er modent for renovering. Det er forøvrig trukket inn vannrør av type rørirør.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Det er ikke funnet hensiktsmessig med hulltaking. Eier opplyser at vegg over badekar ble åpnet opp i 2025 i forbindelse med nytt røropplegg for vann til bad. Det skal ikke vært fuktskader i vegg i følge eier.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredning er kjøpt inn brukt og montert av eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminat på siden av benkeplate. Kjøkkeninnredning var bruk fra før nå den ble montert inn i bolig og har derfor noe vanskelig tilkomst under kjøkkenvask. Skuffer under vask, en har avvik på beslag.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Utbedres i henhold til egne preferanser.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i bod med fordelerskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Alle arbeider med røropplegg i bolig er utført med egeninnsats og ikke av godkjent rørleggerfirma. Det er derfor ingen reklamasjonsrett på arbeid. Arbeider i teknisk bod er ikke ferdigstillet og mangler tilstrekkelig klamring. Det er trukket frem rør for vann til våtrom som må bygges inn ved renovering av våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
  - Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Anlegget ser ut til å fungere, men det må påregnes tiltak etter kontroll av godkjent rørleggerfirma.

### TG 2 Avløpsrør

#### Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og på vegg. Periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom.

### TG 2 Varmesentral

#### Kommentar

2 stk luft til luft varmpumper. Service er foretatt i år på den til stue.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannstanken fra 2012 er på ca. 200 liter. Flyttet ut i bod i 2025.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Kommentar

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap i bolig og garasje.

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.

1978

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

- Det er lagt ny inntakskabel i grunn fra strømsolpe på eiendom. 2023.

- Det er nytt elektrisk anlegg i garasje inkludert elbillader i garasje. 2023.

- Nytt elektrisk opplegg i bad/vaskerom i 2025.

- Ny koblingsboks for elektrisk varmekabel langs vannledning til brønn. 2025.

Arbeid er utført av Orion Elektro AS. Samsvarserklæringer er lastet opp på Boligmappa.no

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?

Ja - Sikring til utebelysningen slår ut når det er fuktig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

# Tilstandsrapport

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? Sjekk 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?

Ja Utvidet elkontroll anbefales på grunn av alder.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Kommentar

Dreneringen er fra 1978.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler klemlist på grunnmursplast generelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det må monteres klemlist på toppen av grunnmursplast inn mot grunnmur for å redusere fuktpåkjenning i rom under terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset utvendig.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er enkelte riss i mur. Det var snø på befaring, og det anbefales en nærmere undersøkelse nå det er fritt for snø.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

## Terrengeforhold

#### Kommentar

Terrang rundt bolig med plen på baksiden og mot gavl. Mellom garasje og bolig er det mursåle i carport. Gruset i oppkjørsel.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er septiktank, usikkert om septiktank er tett uten overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er privat grunnboret brønn.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - Vannkvalitet må dokumenteres
- Dårlig vannkvalitet kan være skadelig for helse og gi økt slitasje på røropplegg og tilkoblet utstyr.

## Septiktank

#### Kommentar

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1978. Kumlokk i betong.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

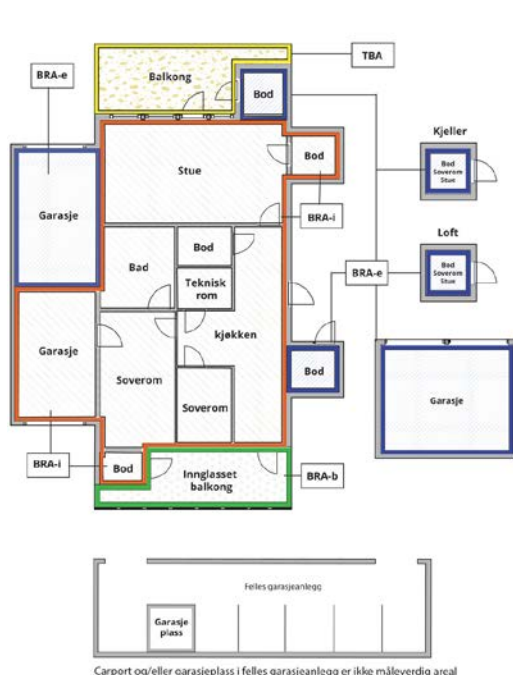
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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. [Vi du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1 etasje	85			85	
<b>SUM</b>	<b>161</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>161</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang med trapp, kjellerstue, soverom, bad, bad/vaskerom, bod		
1 etasje	Stue m/trapp, kjøkken, gang med trapp, soverom, soverom 2, bad		

### Kommentar

Bolig har 4 plan med trapper i halv etasje høyde. 1 og 2 plan er kjeller. 3 og 4 plan er 1 etasje, pluss bod på loft.

Areal på bod på loft er ikke medtatt i BRA på grunn av manglende fast sikker tilkomst.

Terrasse og balkongareal(TBA) er kun omtrentlig oppmålt på grunn av vanskelig tilkomst på grunn av snø på befaringsdato.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger:

- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik. Hobbyrom er innredet som kjellerstue. Vaskerom og bod er slått sammen og innredet til bad/vaskerom. 2 boder er slått sammen til 1 bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Håndverkertjenester:

- Nytt bad/vaskerom innredet i 2025. Mursåle og belegg ble utført av Malermester Gunnarsen AS. Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg. Ellers egeninnsats.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		64		64			64
Loft	48			48		8	56
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>64</b>				<b>8</b>	<b>120</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>112</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Loft	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

---

### Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde(GUA) på loft er gulv ut mot knevegg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegninger:

- Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger, men det er avvik. Under balkong er det satt opp vegger og delvis innredet en bod. Utvendig trapp til hybel på loft er flyttet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Håndverkertjenester:

- Murerarbeid er utført av Agdermester Mur AS.
  - Aaland VVS AS har kontrollert og godkjent rørleggerarbeid.
  - Orion Elektro AS har utført elektrisk opplegg.
- Resterende arbeider er utført ved egeninnsats.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	20	156		0	1177.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugås 39

### Hjemmelshaver

Øygarden Gøran Støyva, De Vries Maria Christina  
Onsrud

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig og garasje beliggende på eiendom i naturlige og landlige omgivelser på Haugås i Froland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank i glassfiber. Usikkerhet om septiktank har overløp, eller om den er tett. Tømmes jevnlig av kommunen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2023

#### Kommentar

Ifølge eier.

#### Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk

#### Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det har ikke vært behov for vedlikehold på grunn av alder.

Kjente feil og mangler:

- Det er en forhøyning på gulv i gang og stue der det er en drager. Knirk i gulv i samme område.

#### Beskrivelse

Stor dobbel garasje oppført i 2 etasjer inkludert innredet hybel på loft med salet takkonstruksjon og kvist. Garasje er oppført i 2023, ferdigattest gitt i 2025. I 1 etasje er det en garasje med plass til 2 biler. Det er innlagt strøm og vann i garasje. Bereder til hybel er plassert i garasjedel.

Det er tilbakefylt terreng mot bakside av garasje. Grunnmur og ringmur i 1 etasje av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig på støpt mursåle. Veggkonstruksjon ellers i 1 etasje og loft er i isolert bindingsverk av tre. Utvendig er det stående falsset og luftet trekledning med musebånd inn bak kledning på tilfeldig valgt stikkprøve. Garasjeport i lakkert metall med elektrisk portåpner. Malte dører i tre til garasje, utvendig bod og hybel på loft. Malte vinduer i tre med isolerglass. Takkonstruksjon i tre med A-takstoler. Tekket med betongtakstein, lektet opp over undertak. Det er snøfanger på hver side av takopplett over port. Det er takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i meltall. Adkomst til hybel på loft via utvendig trapp i tre med rekkverk i tre. Under inngangsparti/balkong er det oppført en bod med adkomst via en rampe i tre.

Hybel inneholder entre, åpent inn til stue med åpen kjøkkenløsning. Det er 2 soverom og bad/vaskerom. I entre er det flis på gulv, ellers er det laminatgulv. Det er malte mdf panelplater på vegg. Det er slettmalt tak. Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er frittstående kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad/vaskerom har belegg med oppkant og er klemt ned i plastsluk under dusjkabinett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via elektrisk avtrekksvifte og spalte for tilluft under dør. Det har vært uavhengig kontroll på våtrom.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Bod under balkong/inngangsparti er ikke inntegnet på godkjente byggemeldte tegninger.
- Bod er ikke ferdig isolert.
- Det drypper vann fra balkong inne i bod grunnet utettheter i beslag mellom bjelkelag.
- Boddør under balkong har skader på overflater, den er satt inn slik den er brukt og malt opp.
- Det var snø på befaring, det er derfor nødvendig å inspisere terreng rundt bygning når det er snøfritt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest på garasje, datert 06.03.2025	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Garasje og bolig	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	Rasfare i henhold til NVE sitt aksomhetskart
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Gøran Støyva Øygarden

Maria Christina Onsrud De Vries

## Boligen

Haugås 39

4827 Frolands Verk

4214-20/156/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Orion elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler, stikk og spotter. Nye kurser til vaskemaskin /tørketrommel.

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

**Firmanavn:** Malemester Gundersen as

**Beskrivelse av arbeidet:** Flytting av baderomsgulv og legging av vinylbelegg.

## Ufaglært arbeid:

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Reisverk Isolering Himlingsplater Fibo baderomsplater (vegg) Innsetting av ytterdør /vindu Foringer/listverk. Egeninnsats av faglært tømrer.

2.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt vannskap Alt nytt av «rør i rør» i heile huset. Sluk Utført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk. Vinylbelegg klemt godt ved sluk ring. God oppkant bak Fibo baderomsplater. Aluminiums list i bunn av Fibo baderomsplatene er limt/tetta etter monteringsanvisning med Fibo baderoms fuge.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje gjennom yttertak på bolig. Ble lagt nytt tak i 2022 ved egeninnsats av faglært tømrer.

Ny difusjonsåpen duk lagt rett på eldre bordtak, 23x48 mm sløyfer, 36x48mm lekter. Nye takrenner, Skvettsink og nye dobbelkrum ru takstein/mønestein fra Skarpnes. Eldre pipebeslag men nytt beslag på luftehatt. Mangler stigettrinn.

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



♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av ca 13 kledningbord som hadde råte i seg.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av tak på bolig.

---

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

♦ Ja

Kjøkken vindu vil ikke åpne seg. Mekanisme inni vindu knekt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Orion elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt hovedinntak. Stikkontakter Sikringsskap Spotter Varmekabler

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

**Firmanavn:** Agder Mestermur AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Forskaling Isolering Slukrist Støyp og glatting av såle.

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Reisverk Vindtetting Musetetting Utlekking Kledning Oppbygging av takkonstruksjon Montering av garasjeport Isolering Bygging av brannvegg mot bolighus Innvendig reisverk Veggplater Himlingsplater Innsetting av dører Vinduer Foringer/listverk Legging av gulv Utført ved egeninnsats av faglært.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger arbeidet i leilighet ovenpå garasjen. Alt av avløps rør kobla på septiktank før garasje såla ble støpt. Uført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

---



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

♦ Ja

Stue gulv i leilighet er litt høyere der det ligger en ah-bjelke i bjelkelaget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny drenering i bakken rundt garasje. Leder vann ut fra tomta.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Pumpe til borrehull gikk i stykker i 2024. Ble byttet da og lagt opp ny koblingsboks ute i kum hvor pumpa ligger.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Kjetil Bringsverd vvs AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta pumpe til borrehull og nødvendige deler tilhørende.



---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt av vannrør i huset. Og nytt vannskap på teknisk. Ble byttet i sammenheng med oppussing av nytt vaskerom. Utført ved egeninnsats av rørlegger lærling.

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elva installasjon as

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på varmpumpe i stue.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ett par utelamper ved trappa opp til plenen som slår ut sikringa ved fuktig vær.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1.

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

**Firmanavn:** Orion elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kurser til vaskerom. Fiksa varmekabel som ligger langs vannrøret ut til borrehull.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Størrelsen på tomta har økt og tunet har blitt gravd ut og blitt større.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kjøpte mer skog tilknyttet eiendommen. Godkjent hos kommunen.

---

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

♦ **Ja**

Kjellerstue og soverom fått visuell oppgradering siden originalt byggeår.

Loftet ble påbegynt som leikerom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ca 60m<sup>2</sup> leilighet i 2. etasje på garasje.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Ferdigattest godkjent av kommunen.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

	<b>Froland kommune</b>		
	Besøksadresse:	Osedalen	
	Postadresse:	Osedalen	
	Postnr./-sted:	4820 FROLAND	
	Telefon:	37 23 55 00	
Telefaks:	37 23 55 50		
	<a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>		

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 09.01.2026

Gårdsnr:	<b>20</b>	Bruksnr:	<b>156</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haugås 39, 4827 Frolands Verk						

### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	X	X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		
Om bygningene er bygge meldt:	X	
<b>Kommentarer:</b> Det er gitt ferdigattest for garasjen, men ikke for huset.		

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input type="checkbox"/>			
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2017-2029
Reguleringsbestemmelser			
<b>Kommentarer til eksisterende planer:</b>			


<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		

	<b>Froland kommune</b>	
	<b>Besøksadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postnr./-sted:</b>	4820 FROLAND
	<b>Telefon:</b>	37 23 55 00
<b>Telefaks:</b>	37 23 55 50	
		<a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
	Off.nett	Privat	
<b>Vann</b>		X	
<b>Kloakk</b>	Off.nett	Privat X	
<b>Septiktank</b>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Vei</b>	Off.vei X	Priv.vei	
<b>Kommentar:</b>			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			

	<b>Froland kommune</b>	
	<b>Besøksadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postnr./-sted:</b>	4820 FROLAND
	<b>Telefon:</b>	37 23 55 00
	<b>Telefaks:</b>	37 23 55 50 <a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### 1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

---

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2026 totalt **kr. 1.662,-**

Vannavgift etter måler:           Ja:           Nei:

Eiendomsskatt er for 2025 beregnet til **kr. 5.958,-**

Kommentar:

---

### 2000           Legalpant

---

**Restanse:**           kr. 0,-

Kommentar:

---

Kommentar til hele ordren:

<b>Vedlegg:</b>	
Enkel matrikkel-utskrift	
Grunnkart	<input checked="" type="checkbox"/>
Matrikkelbrev	<input checked="" type="checkbox"/>
Reguleringsplan	
Reguleringsbestemmelser	
Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre I tilfelle hvilke?	<input type="checkbox"/>

# Kommuneplan

Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/156/0/0  
Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

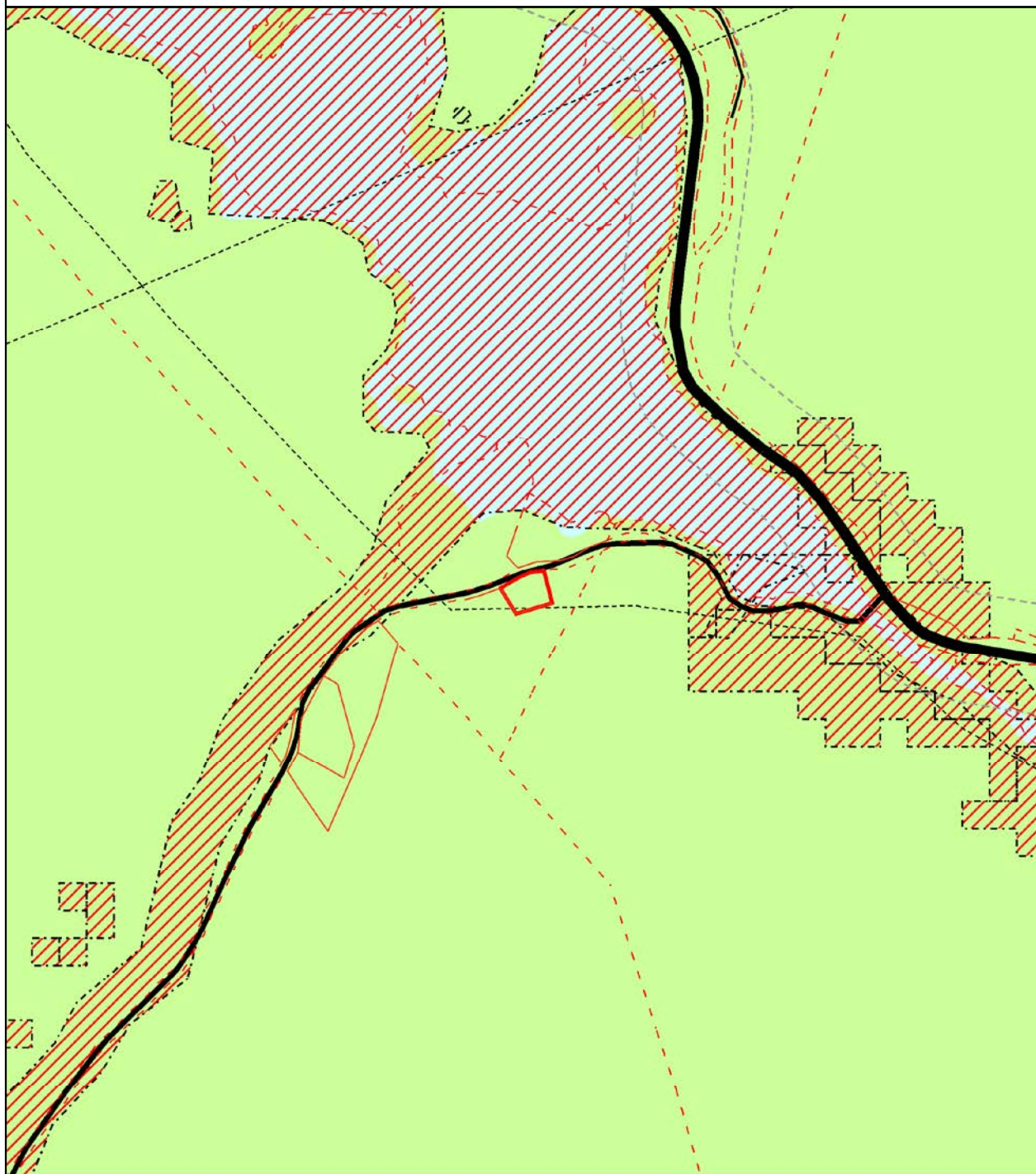


Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2026-01-06



Formål: LNRF nåværende















Hensynssone:



# Tegnforklaring - Kommuneplan

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

-  Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
-  Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
-  Eiendomsgrense usikker > 200 cm
-  Fjernveg N
-  Samleveg N
-  Adkomstveg N
-  Byggegrense
-  Overføringsanl., energi N
-  KpHensynssoneGrense
-  KpAngittHensynSone
-  KpFareSone
-  LNRF nåværende
-  Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
-  KpOmrade

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-20/156/0**

Bruksnavn	HUSKLEIVA	Beregnet areal	1 177.3
Etablert dato	20.12.1977	Historisk oppgitt areal	1 150.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIA CHRISTINA ONSRUD DE VRIES		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GØRAN STØYVA ØYGARDEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.11.2018	04.12.2018	18/1107	
OP - Oppmålingsforretning	20.11.2018	04.12.2018	18/1107	
OP - Oppmålingsforretning	12.02.2010	17.02.2010	4/10	
DL - Kart- og delingsforretning	20.12.1977			

**Grunnforensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 177.3	VE - Hjelpelinje vegkant

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167625150	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
301106000	0	181 - Garasjehus annekst til bolig	FA - Ferdigattest

### Bygning 167625150: 111 - Enebolig

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

**Bygning 301106000: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	51.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	60.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	111.0
Avløp	2 - Privat kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FA - Ferdigattest	06.03.2025	22.05.2025
RA - Rammetillatelse	14.09.2022	21.09.2022
IG - Igangsettingstillatelse	14.09.2022	21.09.2022
EB - Endre bygningsdata	05.12.2022	05.12.2022
EB - Endre bygningsdata	05.12.2022	05.12.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	51.0	2	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	51.0	0.0	51.0	0.0
H01	0	0.0	60.0	60.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Haugås	39		4827 FROLANDS VERK

**Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-20/214/0**

Bruksnavn	Norlia	Beregnet areal	14 664.6
Etablert dato	17.02.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	2 - Registreringsbrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GØRAN STØYVA ØYGARDEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SF - Sammenslåing	26.06.2023	26.06.2023	23/1737	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	20.11.2018	04.12.2018	18/1107	
OP - Oppmålingsforretning	20.11.2018	04.12.2018	18/1107	
OP - Oppmålingsforretning	12.02.2010	17.02.2010	4/10	
AF - Annen forretningstype	12.02.2010	17.02.2010		

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		14 664.6	VE - Hjelpelinje vegkant

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

### Bygning :

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

## Adresser

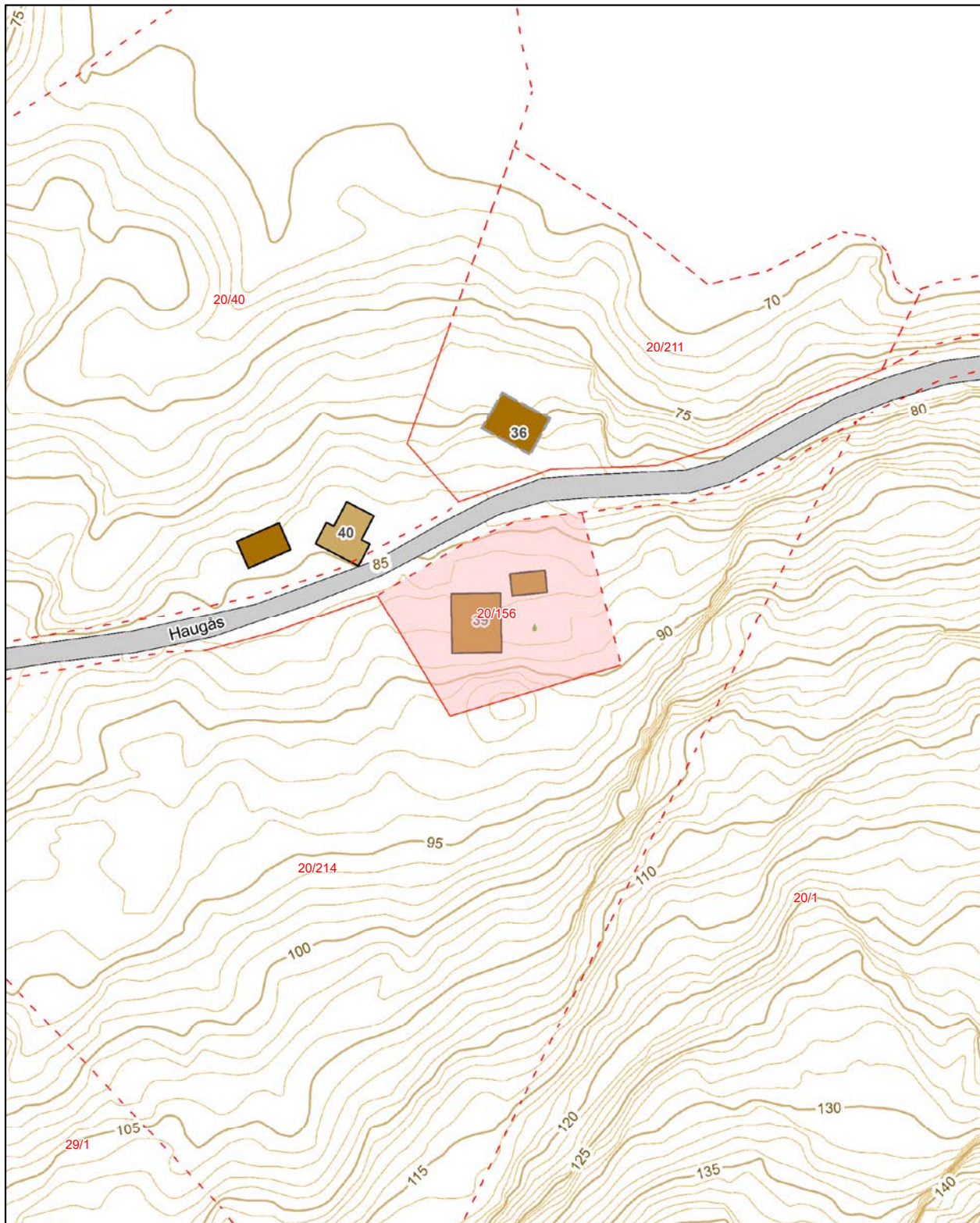
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

# Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/156/0/0



Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 1177 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-01-06



# Matrikkelkart



Froland kommune

Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/156/0/0

Målestokk: 1:1,000  
Beregnet areal: 1177 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-01-06

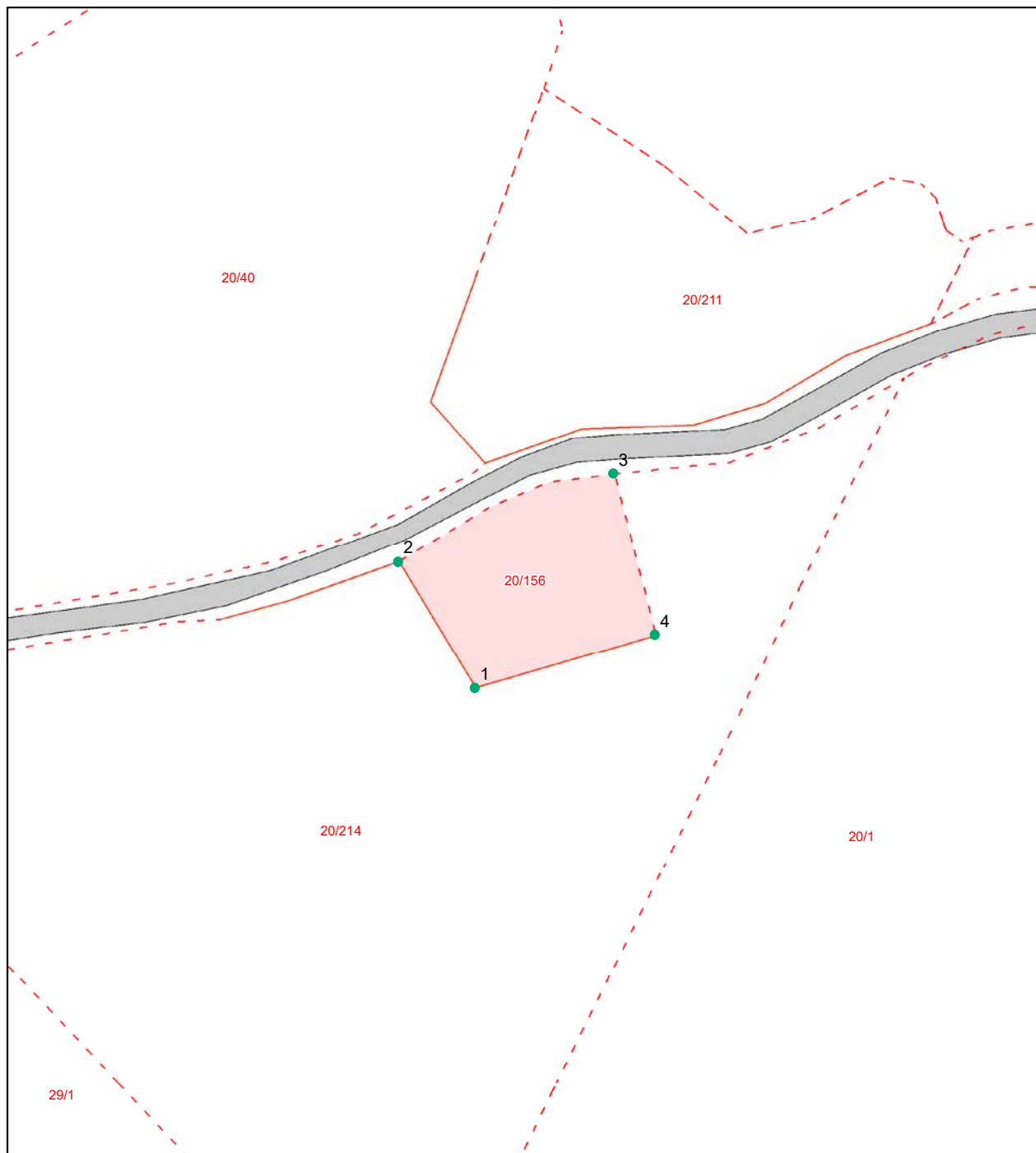


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1177.3		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinnetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485396.77892	473892.065975	Jord	27.13	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6485419.92574	473878.023646	Jord	43.35	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6485436.03271	473917.493044	Ikke spesifisert	30.56	Bolt		Stereoinstrument	200	0
4	6485406.4824	473925.063353	Ikke spesifisert	34.45	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

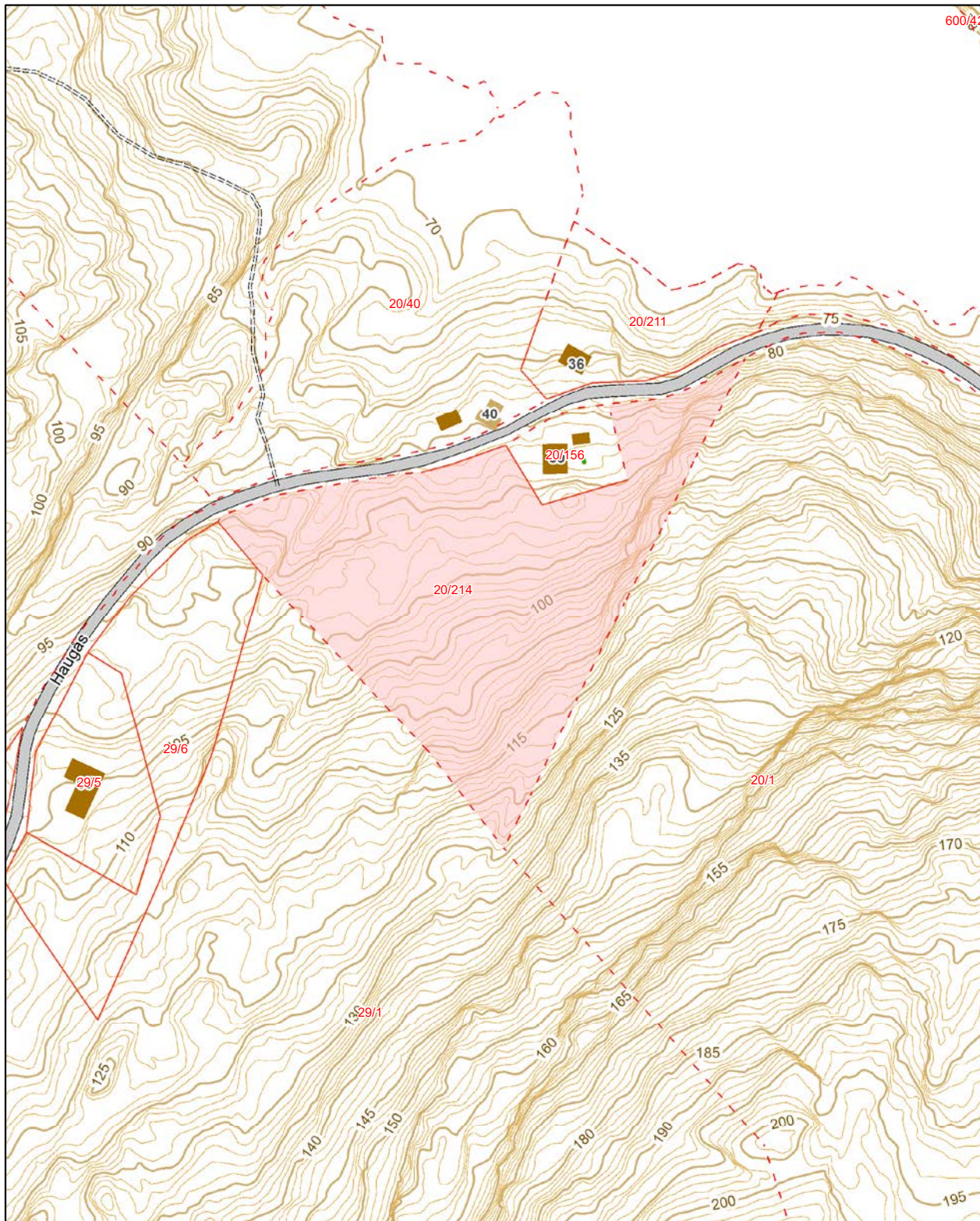
side: 1

# Oversiktskart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/214/0/0



Målestokk: 1:2,000  
Beregnet areal: 14665 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-01-06



# Matrikelkart



Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/214/0/0

Målestokk: 1:2,000  
Beregnet areal: 14665 m<sup>2</sup>  
Dato: 2026-01-06

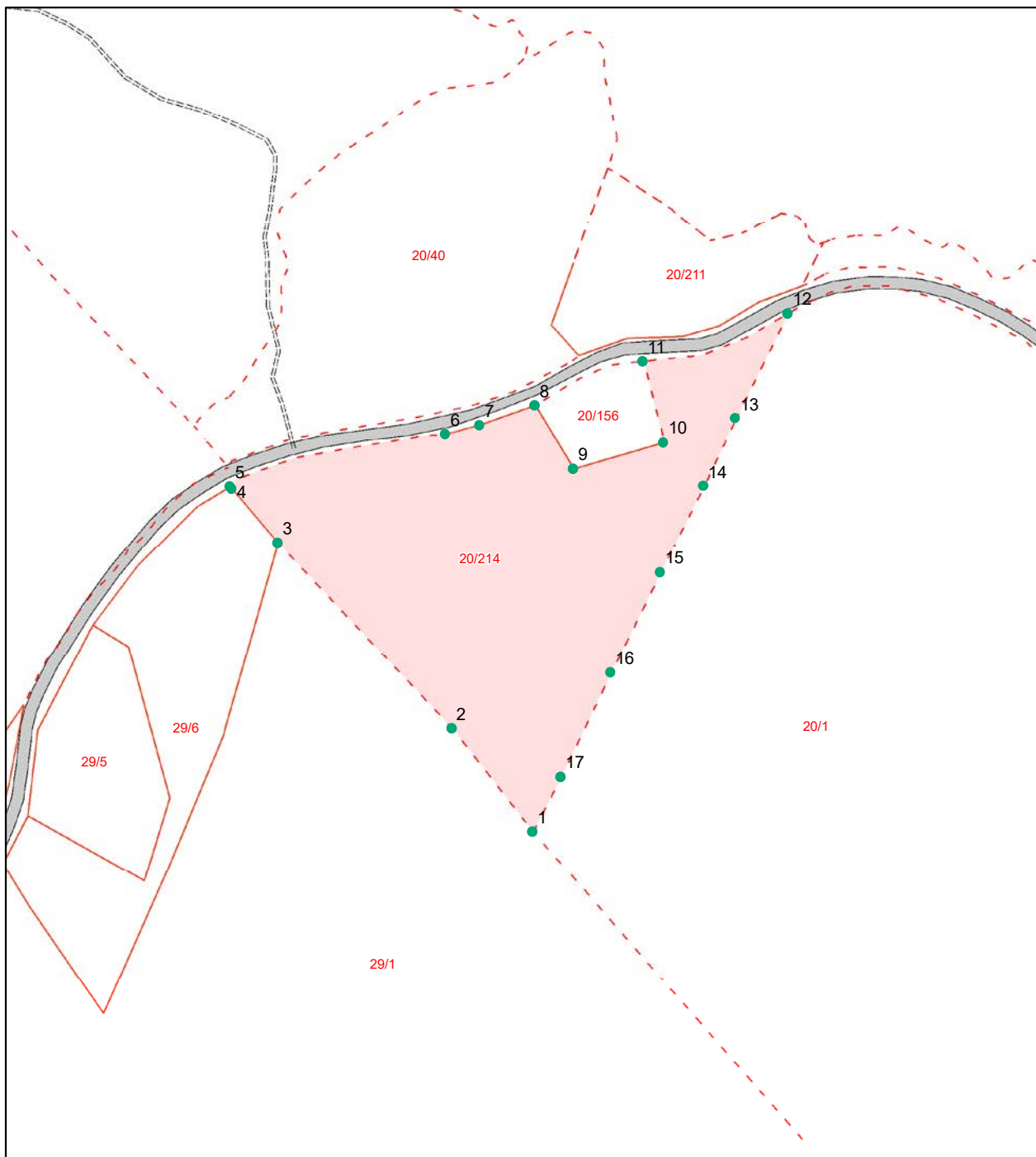


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.1.2026

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14664.6		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485264.10207	473877.148736	Jord	47.99	Stein med kors og vitner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
2	6485301.86107	473847.664292	Jord	93.14	Stein med kors og vitner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
3	6485369.69796	473784.071848	Ikke spesifisert	25.98	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
4	6485389.49505	473767.322971	Ikke spesifisert	1.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
5	6485390.25779	473766.663246	Ikke spesifisert	82.26	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
6	6485409.4166	473845.319009	Fjell	13.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6485412.75671	473857.868888	Ikke spesifisert	21.42	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6485419.92574	473878.023646	Jord	27.13	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6485396.77892	473892.065975	Jord	34.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6485406.4824	473925.063353	Ikke spesifisert	30.56	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6485436.03271	473917.493044	Ikke spesifisert	56.89	Bolt		Stereoinstrument	200	0
12	6485453.55703	473970.536657	Ikke spesifisert	42.98	Geometrisk hjelpepunkt		Generert sirkelgeometri	500	0
13	6485415.18383	473951.355066	Ikke spesifisert	27.38	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
14	6485390.48852	473939.627101	Ikke spesifisert	35.2	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
15	6485359.03498	473923.954599	Ikke spesifisert	40.93	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
16	6485322.4202	473905.828123	Ikke spesifisert	42.47	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
17	6485284.20325	473887.494467	Ikke spesifisert	22.64	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

side: 1

side: 2

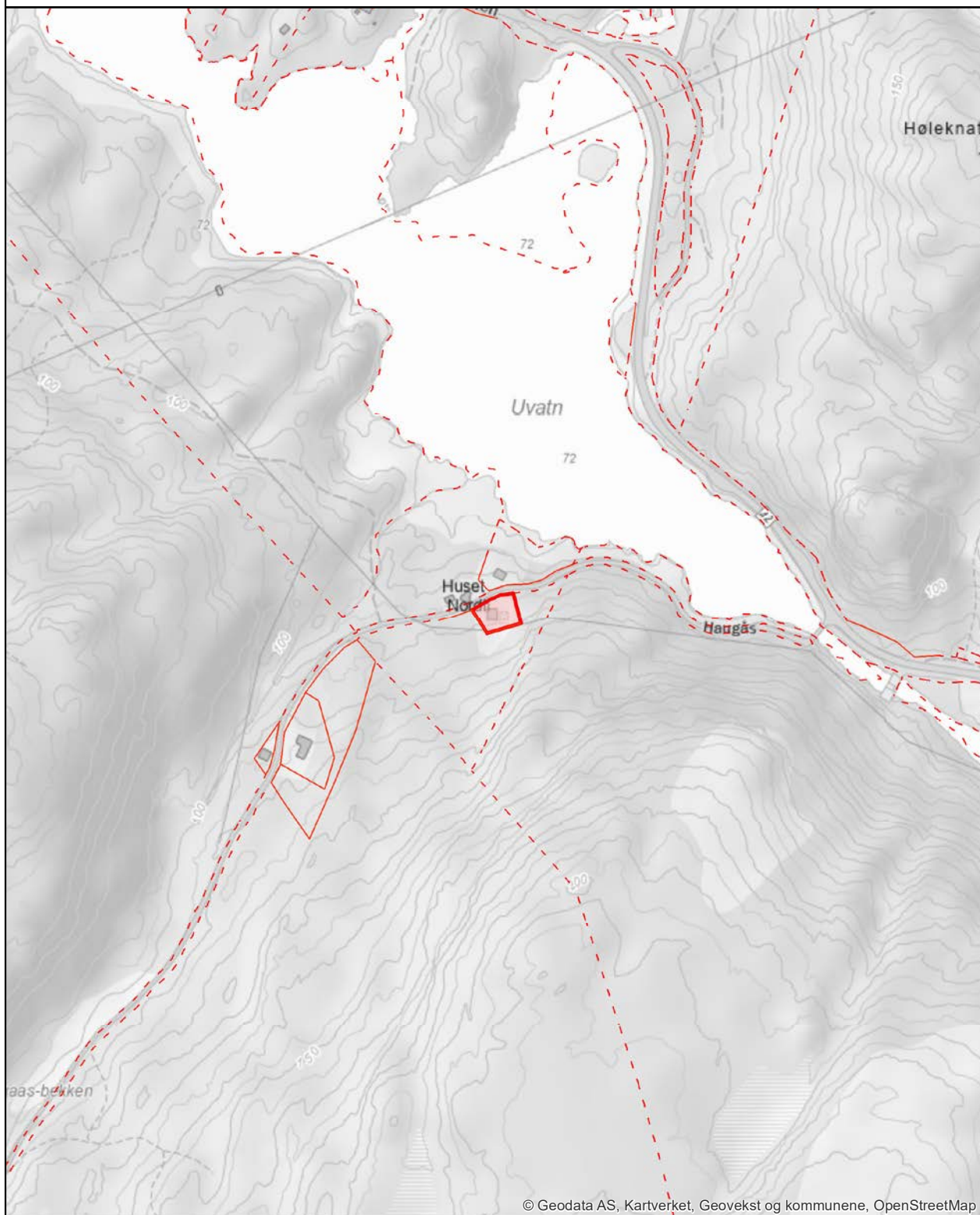
# Arealplaner under arbeid

Adresse:  
Gnr/Bnr: 20/156/0/0  
Planident:  
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000  
Dato: 2026-01-06



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen

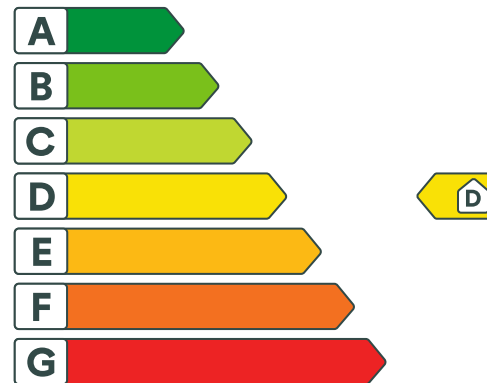


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap





Adresse <b>Haugås 39, 4827 FROLANDS VERK</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281745</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>167625150</b>
Gårdsnummer <b>20</b>	Bruksnummer <b>156</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1978</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>161,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>161,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**216,60 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**218,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**35 110 kWh**



## Haugås 39, 4827 FROLANDS VERK



### Detaljering

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



## Haugås 39, 4827 FROLANDS VERK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

##### Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

##### Tiltak 7: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Haugås 39

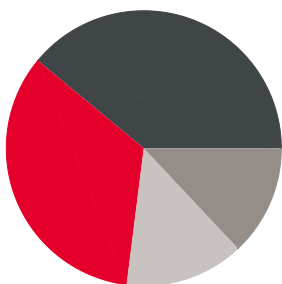
## Offentlig transport

🚏 Haugås Linje 175	5 min 🚶 0.4 km
🚏 Blakstad stasjon Linje R50	10 min 🚶 7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	56 min 🚶

## Skoler

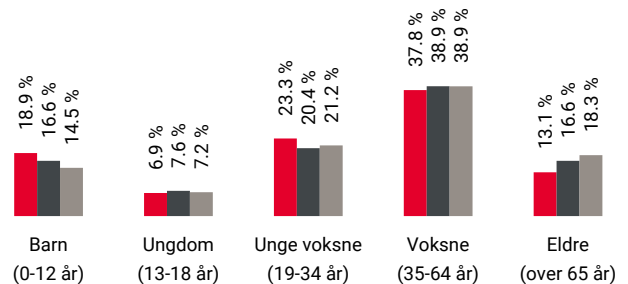
Froland barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	8 min 🚶 6.1 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 81 elever, 4 klasser	13 min 🚶 8.8 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 22 klasser	9 min 🚶 6.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	21 min 🚶 14.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	26 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 14% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Froland Verk	435	202
🟤 Kommune: Froland	6 098	2 832
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eikely barnehage (0-5 år) 111 barn	5 min 🚶 3.6 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 🚶 5.7 km
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (1-5 ...) 19 barn	7 min 🚶 6.6 km

## Dagligvare

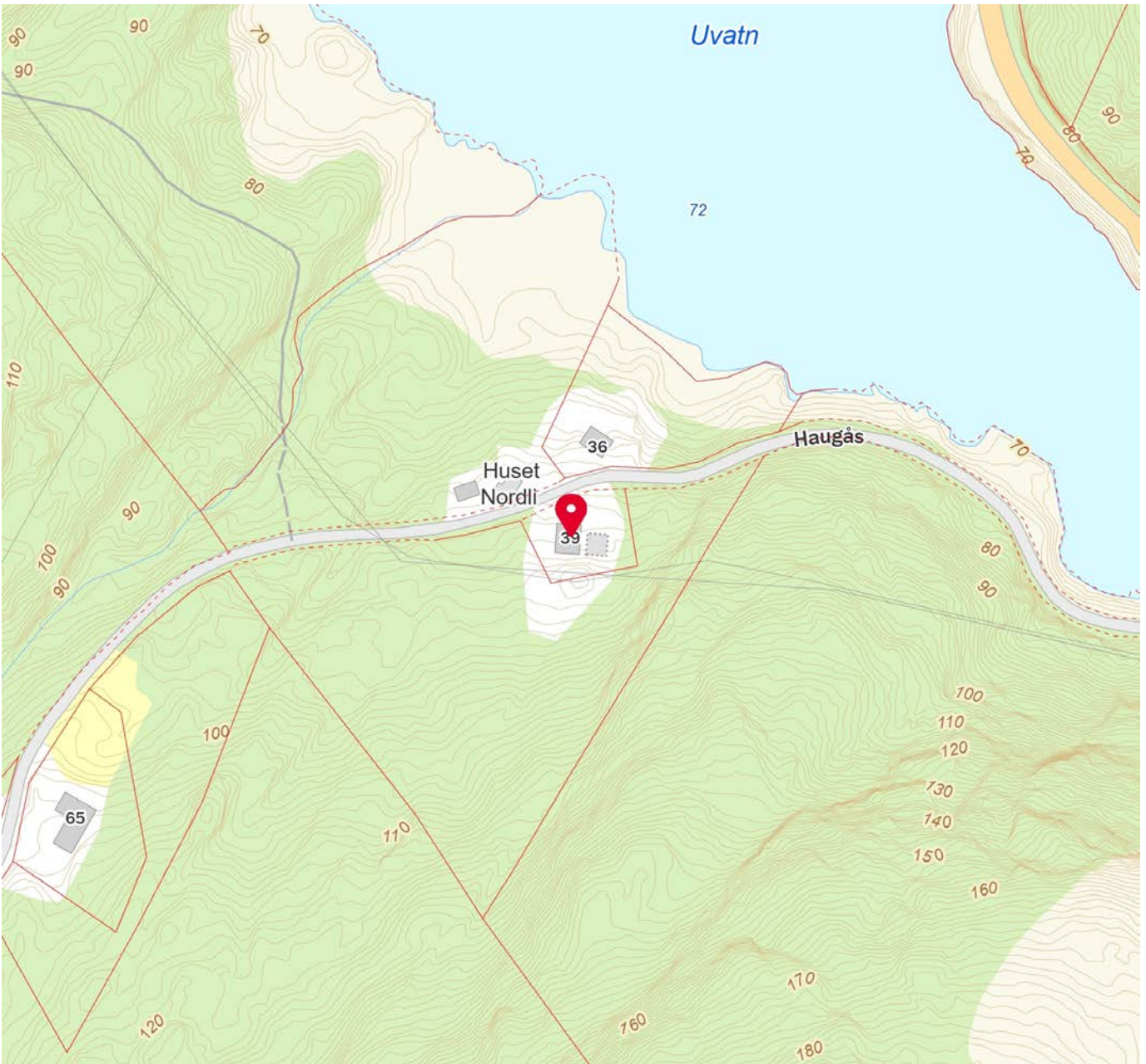
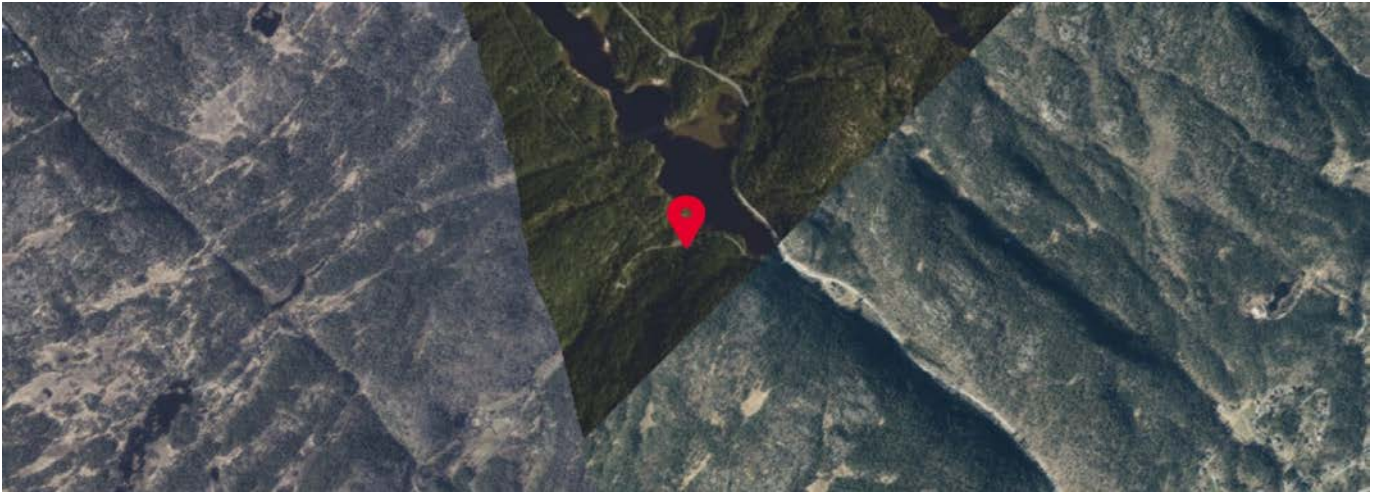
Rema 1000 Froland Post i butikk	7 min 🚶 5.8 km
Spar Blakstad PostNord	9 min 🚶 6.5 km

## Sport

⚽ Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	4 min 🚶 3.6 km
⚽ Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 5.3 km
🏊 NEXT Froland	12 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	19 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Haugås 39  
4827 FROLANDS VERK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Magne Haugås**Telefon:** 900 20 107  
**E-post:** magne.haugas@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre