

aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Omkostn.: Kr 201 140,-
Total ink omk.: Kr 8 191 140,-
Selger: Gunnar Gabrielsens bo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 261/325 kvm
Tomtstr.: 735.3 kvm
Gnr./bnr. Gnr. 434, bnr. 161
Oppdragsnr.: 1409260023

Velholdt og innholdsrik enebolig med flott utsikt, mye sol og nærhet til elv og sjø!

Rett på nedsiden av eiendommen er det tilhørende, tinglyst båt plass samt et nydelig friområde med badestrand! Huset ligger høyt, fritt og solrikt til med en nydelig utsikt og umiddelbar nærhet til Hølen, rett ved Nidelvas utløp før den renner ut i byfjorden.

Ved å ta båten rundt Nidelva kan man på vindfulle dager smyge seg inn i en av de lune vikene på innsiden av Gjervoldsøy, eller nyte en matbit på populære Nidelv Brygge. Kort avstand med båt også inn til Arendal sentrum, byfjorden og videre ut til vakker sørlandsk skjærgård.

En meget innholdsrik bolig bebygd i 3 etasjer. Her kan man variere bruken av eiendommen etter størrelsen på familien! Huset er oppført i 1991, og fremstår som velholdt med meget pent opparbeidet tomt hvor man kan forflytte seg etter solforholdene. Dobbel garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	105

Taubaneveien 38

Areal

BRA - i: 261 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 325 kvm

TBA: 17 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 91 kvm Vindfang, bod, stue/kjøkken, 2 ganger, bad/vaskerom, soverom

1. etasje

BRA-i: 103 kvm 2 ganger, bad, soverom, 2 stuer, kjøkken og vaskerom

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong

TBA: 17 kvm Terrasse

2. etasje

BRA-i: 67 kvm Gang, stue, bad, kott soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 13 kvm Loft på garasje

Sommerstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-b: 9 kvm Sommerstue

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

735.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Høyt og frittliggende med flott utsikt, mye sol og nærhet til både elv og sjø med tilhørende båt plass rett på nedsiden av eiendommen.

Tomten er meget velstelt og meget pent opparbeidet over to nivåer. Ved innkjørselen til eiendommen er det beplantet med blomsterbed, hekk og plen samt lagt belegningsstein i gårdstun frem mot garasje og parkeringsplass. Le-vegg bak garasje hvor det også er etablert et hyggelig uteområde med plen, blomsterbed og belegningsstein. Videre går det trapp ned til uteområde som også har adkomst fra eiendommens underetasje. Her er det støpt skiferplattning, hekk og utepeis. Hyggelig utestue som forlenger sommerkveldene samt et overbygd uteområde hvor det er terrassemarkise. I hovedetasjen, med utgang fra stue, er det romslig balkong som er delvis innglasset, perfekt for vindfulle dager! Trapp fra balkong ned mot uteområde.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Taubaneveien, et familievennlig boligområde ca. 3 km fra Arendal sentrum. Rett på nedsiden av eiendommen er det tilhørende, tinglyst båt plass samt et nydelig friområde med badestrand!

Huset ligger høyt, fritt og solrikt til med en nydelig utsikt og umiddelbar nærhet til Hølen, rett ved Nidelvas utløp før den renner ut i byfjorden. Ved å ta båten rundt Nidelva kan man på vindfulle dager smyge seg inn i en av de lune vikene på innsiden av Gjervoldsøy, eller nyte en matbit på populære Nidelv Brygge. Kort avstand med båt også inn til Arendal sentrum, byfjorden og videre ut til vakker sørlandsk skjærgård.

Taubaneveien ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, og det er kort avstand til Lunderød barne- og ungdomsskole med idrettsanlegg og lysløype samt Strømmen oppvekstsenter med barneskole og barnehage. Her er rikelig med flotte turområder like i nærheten. Nær Bjorbekk senter med dagligvarebutikk, apotek, frisør og bakeri med kafè.

Adkomst

Fra Arendal mot Strømmen. Ta av mot Bjorbekk i rundkjøring, og følg veien mot Klodeborg. Ta inn til venstre mot Taubaneveien og følg veien nedover helt til man kommer til huset, som ligger inn til venstre, nr. 38.

Bebyggelsen

Frittliggende enebolig oppført i 3 etasjer.

Dobbel garasje.

Sommerstue.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport som vedlegg til salgsoppgave.

Her fremgår beskrivelse av byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som et dødsbo. Arvingene har ingen kjennskap til eiendommen utover hva som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Inngang/hall med flislagt gulv, 2 stuer avdelt med dobbeltfløyet glassdør og peisovn. Begge stuer har mye lys og flott utsikt, utgang til balkong som er delvis innglasset. Adkomst med trapp fra balkong ned mot uteområdet. Romslig kjøkken med velholdt innredning i eik og god plass til spisebord. Integreerte hvitevarer medfølger: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn med koketopp. Fra entre går det dør inn til en mellomgang hvor det er soverom med skyvedørsgarderobe samt flislagt bad med dusj, toalett og servant i innredning. På den andre siden av gangen er det inngang til et praktisk, flislagt vaskerom med utgang til uteområde.

2. etasje: Loftsgang, soverom, stor loftsstue (her er det mulighet for ombygging til flere soverom), flislagt bad med badekar, dusj, toalett og servant i innredning.

U. etasje: Egen inngang/entre med romslig bod på innsiden, kjellerstue med kjøkkenkrok og enkel innredning, fra stue er det dobbel terrassedør ut til uteområdet, soverom med skap, bad/vaskerom med dusj, servant i innredning, toalett samt utslagsvask i stål. Gang med kjølerom der hvor trappen kommer ned fra hovedetasjen.

Dobbel garasje med loft.

Utestue.

Standard

En meget innholdsrik bolig bebygd i 3 etasjer. Her kan man variere bruken av eiendommen etter størrelsen på familien! Det er ett bad i hver etasje i tillegg til romslig vaskerom med innredning og utgang ut i hovedetasjen.

Det er tilsammen 4 stuer i huset. 2 i hovedetasje, en i underetasjen samt stor loftsstue. Derav mulighet for å ominnrede til flere soverom dersom man har behov for det.

Underetasjen har egen inngang, og her har man både stue/kjøkken, soverom og bad.

Utgang til hage og uteplas fra både hovedetasje og underetasje.

Huset er oppført i 1991, og fremstår som velholdt. Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport som avdekker at følgende punkter har TG2 og TG3:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker, TG2

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

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

Halve brukstiden på rør er nå passert. Konsekvens: Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Drenering og fuktsikring, TG 2

Må ut i fra byggeår forvente grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger.

Terrenget er med nivå over topp av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Kledning, TG 2

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på flere av veggene.

Terrasser og plattinger på terreng, TG2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen.

Terrasse syd-vest er med dekke i betong, belagt med skifer. Ingen synlig membran ute ved kanter. Flere skifer er løse og noen har i tillegg liten limdekning. Lite fall ut i fra mur/vegg.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking), TG 2

Tekking er med glasserte stein, er ikke inspisert side syd pga. manglende tilgang.

Undertak er med granittplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Beslag, TG 2

Beslag over tak virker ok på utforming. Har stedvis litt rust på ender til takfotbeslag.

Innvendige overflater, TG2

Vanlig slitasje innvendig i samtlige rom.

Gulvet i stue til U- etasjen har stedvis noe ujevnt underlag.

Gulvet i gang nord 1. etasje har noen defekte fuger og knekte fliser.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg, TG2

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod nord-vest U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Bad, Bad/vaskerom U- etasje, TG3

Mht. alder på eventuelt membran og kommentarer til gulvet er det nå iht. NS-3600 gått ut på dato.

Kommentar til estimert kostnad: Renovering av hele rommet.

Bad, 1. etasje, TG 3

Mht. kommentarer til gulvet og membran trenger nå rommet oppgradering før videre bruk.

Kommentar til estimert kostnad: Oppgradering av rommet.

Bad, 2. etasje, TG3

Kommentar til estimert kostnad: Renovering av rommet.

Vaskerom, 1. etasje, TG3

Mht. kommentarer til gulvet og membran er rommet nå modent for renovering av gulvet.

Kommentar til estimert kostnad: Kun gulv.

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. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Ingen øvrige hvitevarer.

Parkering

Dobbel garasje samt god plass til parkering i gårdstun.

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

Ved samt elektrisk.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøper

7 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

199 750 (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))

201 140 (Omkostninger totalt)
218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
8 210 840 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer for 2026 kr. 32 678,-
Dette inkluderer eiendomsskatt pr år kr. 11 426,-
Renovasjon og restavfallsgebyr Kr. 5 108,- pr. år.

Informasjon om eiendomsskatt

Kr. 11426,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 464 916

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 867 664

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 466 916
Som sekundærbolig: kr 5 867 664

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 434, bruksnummer 161 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/434/161:

01.12.2020 - Dokumentnr: 3414758 - Forbud mot salg og pantsetting uten samtykke fra rettighetshaver

08.02.1990 - Dokumentnr: 1154 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:434 Bnr:148

01.01.2020 - Dokumentnr: 1731743 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:434 Bnr:161

16.09.1999 - Dokumentnr: 6891 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:434 Bnr:3

Bestemmelse om adkomstrett

Bryggeanlegget har egen bryggekomite som en del av velet. Komiteen forestår alt av dugnad og vedlikehold. Avgift til vedlikehold, forsikring m.m. belastes med kr 5.000,- pr husstand pr. år. Avgift for 2026 er betalt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 08.11.1991.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp, kommunal vei frem til tomtegrense. Det er utstedt et pålegg om å installere vannmåler innen 26.06.26. Dette blir pålagt nye eiere.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Reguleringsplan Lauvheia, vedtatt 01.06.1989.

Formål: Boligbebyggelse.

Se vedlagte arealplanstatus med reguleringsbestemmelser.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale mellom partene. Eiendommen er fraflyttet og kan overtas relativt raskt.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt salgsprovisjon på 1 % av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

Ansvarlig megler

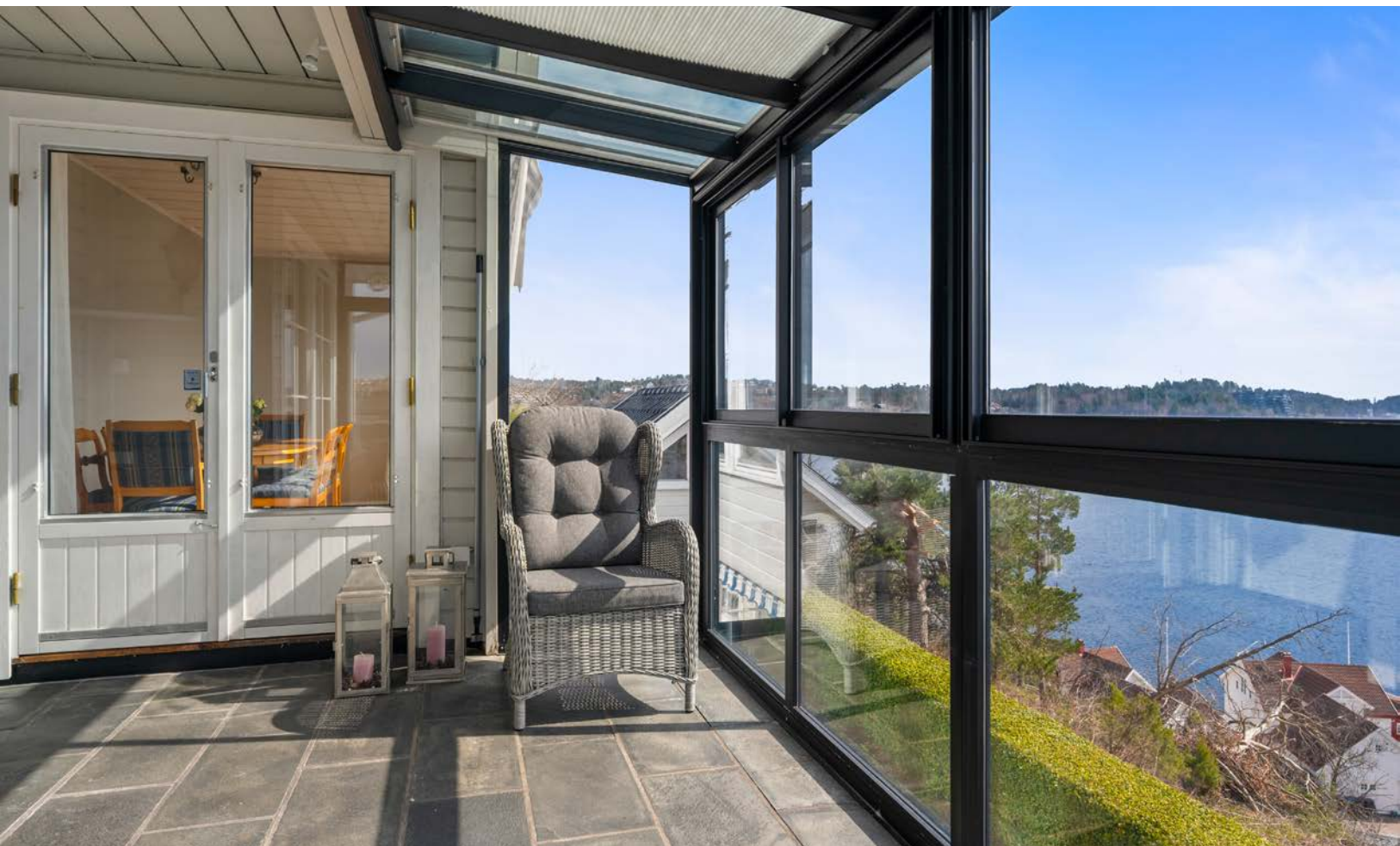
Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner













1.etg









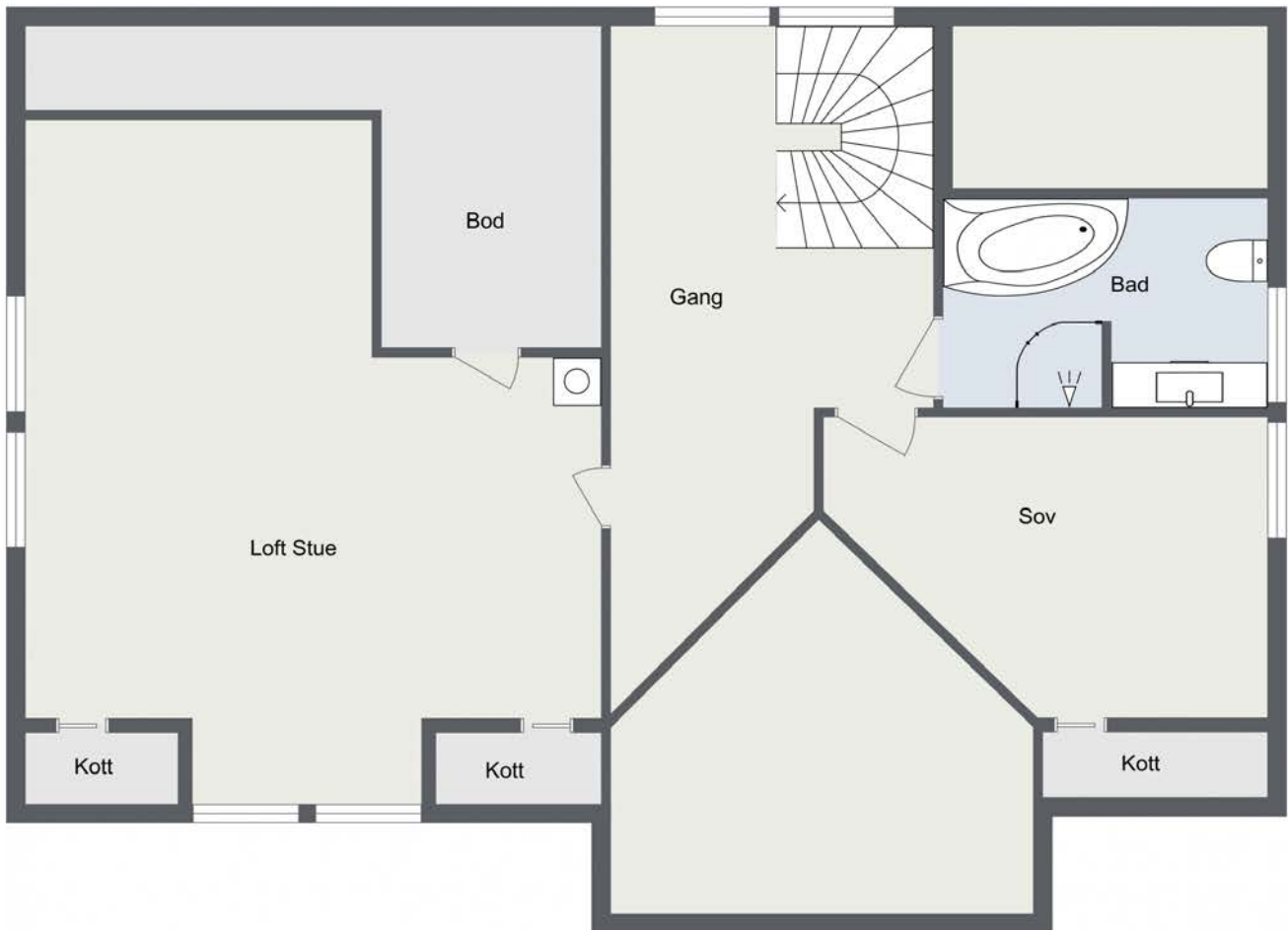








Loft





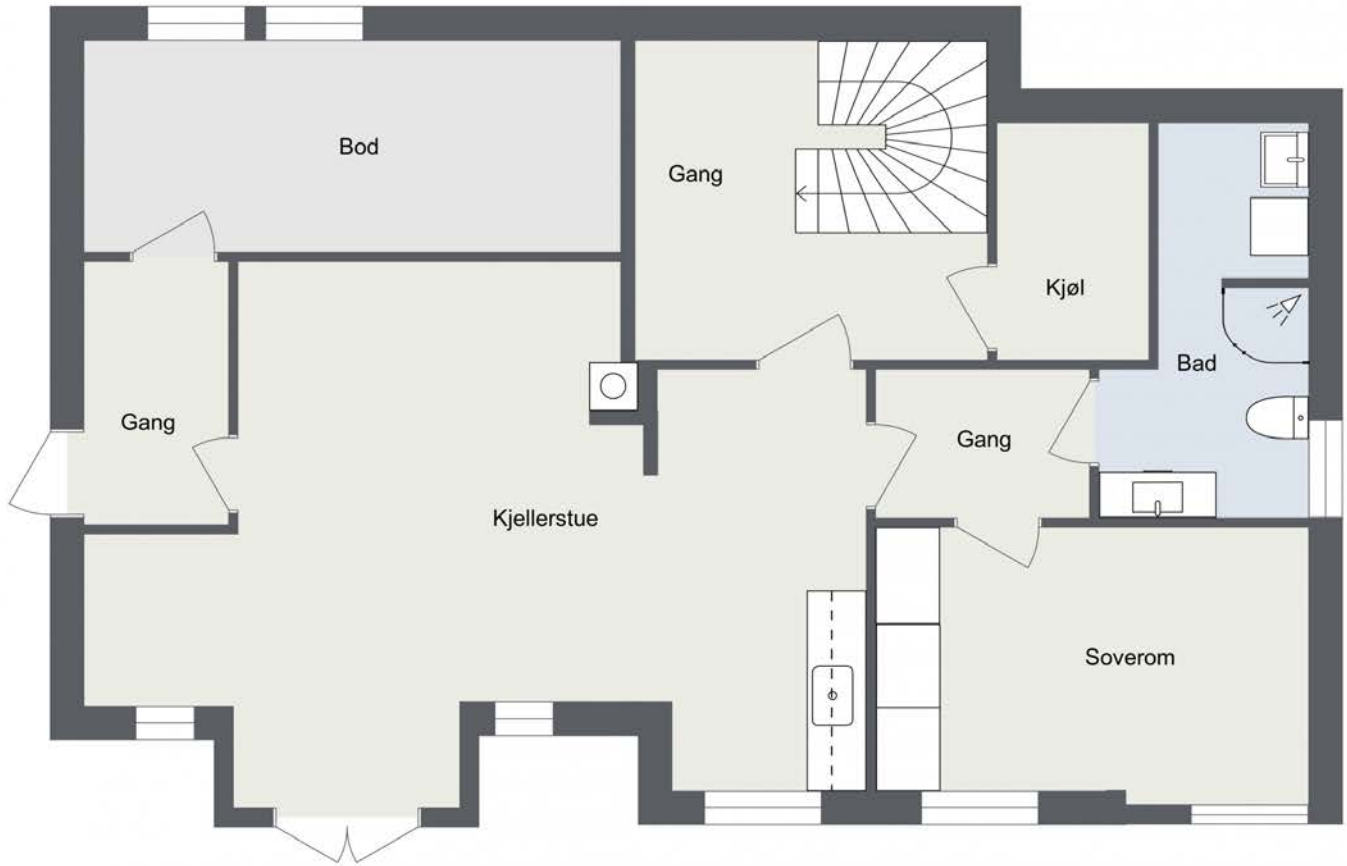








U.etg





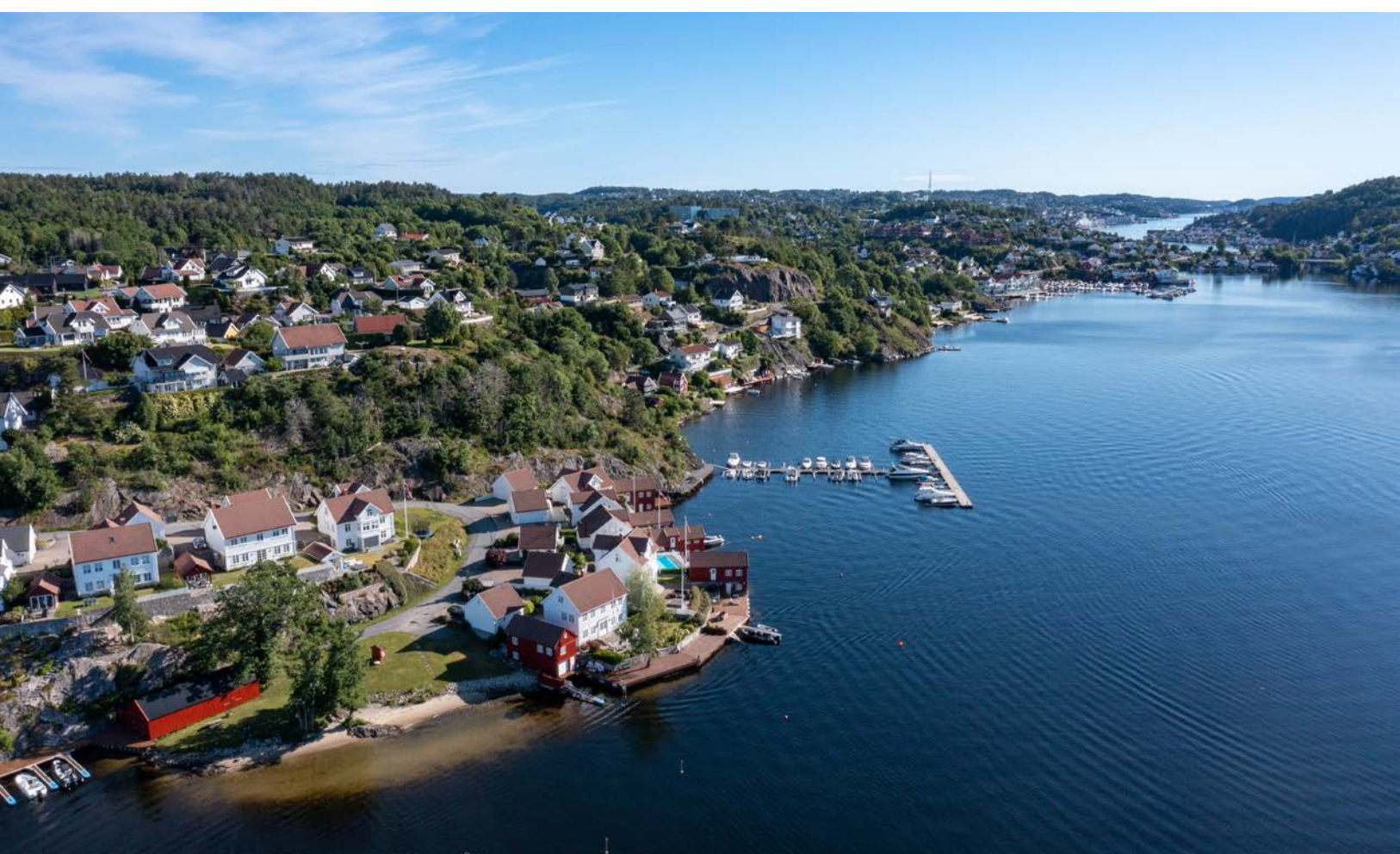














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr: 434 Bnr: 161



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 417173

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

TG 1
24 stk

Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

Yttervegg

- Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

- Takkonstruksjon

Yttertak

- Utstyr på tak

- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kjøkken - U- etasjen

- Overflater - Gulv

- Overflater - Vegger

- Overflater - Himling

- Avløp og vannrør

- Avtrekk

- Innredning

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Kjøkken - 1. etasje

- Overflater - Gulv



Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag)
som ligger inntil boligen

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Innvendige overflater

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 3
4 stk

Bad - Bad/vaskerom U- etasje

Samlet vurdering: **350 000,-**

Vaskerom - 1. etasje

Samlet vurdering: **75 000,-**

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering: **350 000,-**

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering: **375 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 1 150 000,-

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

En romslig bolig med tilhørende garasje og sommerstue beliggende på en attraktiv tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her er det nå noen kommentarer til deler av kledning, terrasse side syd og dreneringen.

Innvendig er det våtrommene som nå pga. alder er modne for oppgradering.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: R. K. **Rekvirent dato:** 02.03.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
R. K. **Besiktigelsesdato:** 23.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Taubaneveien 38, 4825 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr **Bnr**
434 161

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	17.03.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	735,3
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1991



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-b	TBA
U- etasjen	91		
1. etasje	103	10	17
2. etasje	67		
Sum:	261	10	17
Sum BRA:	271		

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	BRA-i: Vindfang, bod, stue, kjøkken, 2 ganger, bad/vaskerom, soverom.
1. etasje	BRA-i: 2 ganger, bad, soverom, stuer, kjøkken. BRA-b: Innglasset balkong. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, stue, bad, kott soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	32
2. etasje	13
Sum:	45
Sum BRA:	45

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje.
2. etasje	BRA-e: Loft.

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Sommerstue

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	9
Sum BRA:	9

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Stue.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:

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

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

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

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Konsekvens:

Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

Grunnmur

Grunnmur ser ut til å bestå av betong. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendige trapper.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Må ut i fra byggeår forvente grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger. Terrenget er med nivå over topp av grunnmursplate. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

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

TG 2

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i enkelte kledningsbord på flere av veggene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Råteskader vil på sikt eskalere.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

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

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



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Terrasse syd-vest er med dekke i betong, belagt med skifer. Ingen synlig membran ute ved kanter. Flere skifer er løse og noen har i tillegg liten limdekning. Lite fall ut i fra mur/vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:

Vann vil ikke ledes ut til kanter uten vannansamling og flere skifer vil på sikt løsne mht. frostsprengning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer, lar seg kun delvis besiktige i fra lukeåpning som er liten. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med glasserte stein, er ikke innsisert side syd pga. manglende tilgang. Undertak er med ranittplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Alder på undertak.

Konsekvens:

Undertak har mindre levetid enn stein, må holdes under oppsikt.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfanger monteret.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG 2

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming. Har stedvis litt rust på ender til takfotbeslag.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Konsekvens:

Rust vil på sikt eskalere uten behandling.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv er i betong, påforet i samtlige rom.

Overflater - Vegger

Vegger i mur, påforet i samtlige rom.

Overflater - Himling

Himling er med panel.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Vegger er påforet med papp, isolasjon, plast og panel, vanlig mht. byggeår. Luker i vegg nord ved bod, vaskerom og gang, fuktmåling utført i bunnen av mur. Er innenfor akseptabel grense.

Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i U- etasjen som er påforet innvendig ved innredning.



Bilder



Luke.



Luke.

Bad Bad/vaskerom U- etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluker.

Overflater - Vegger

Veggene er med noe fliser og noe plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, den er nå gått ut på dato, er i fra byggeår.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventiler i yttervegger og himling.

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett, kum og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt fordi rommet står for renovering pga. alder.

TG 3**Samlet vurdering:**

Mht. alder på eventuelt membran og kommentarer til gulvet er det nå iht. NS-3600 gått ut på dato.

Estimert kostnad: Kommentar til estimert kostnad:**350 000,-**

Renovering av hele rommet.

Bad 1.etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, kun en sluk montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. Noen defekte fuger og en knekt flis ved dusjen. Kun litt lokalt fall ved sluk. Eventuelt vann på gulvet vil renne ut dør før det når sluk.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, enkelte defekte fuger.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, den er nå gått ut på dato, er i fra byggeår.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

EL. vifte i yttervegg.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnise.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

**TG 3****Samlet vurdering:**

Mht. kommentarer til gulvet og membran trenger nå rommet oppgradering før videre bruk.

Estimert kostnad:**350 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Oppgradering av rommet.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, 2 sluker montert. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Enkelte fliser har liten limdekning og noen riss i fuger. Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluk i dusjen.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, den er nå gått ut på dato, er i fra byggeår.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og hjørneboblekar.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er nå mht. kommentarer moden for renovering.

TG 3**Samlet vurdering:****Estimert kostnad:****375 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Renovering av rommet.



Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dører. Gulvet er tilnærmet flatt, har litt underhøyde ved dør vest.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Overflater - Himling

Himling er med takess.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner, den er nå gått ut på dato, er i fra byggeår.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kum står på yttervegg.

TG 3

Samlet vurdering:

Mht. kommentarer til gulvet og membran er rommet nå modent for renovering av gulvet.

Estimert kostnad:

75 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kun gulv.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Vanlig slitasje innvendig i samtlige rom.

Gulvet i stue til U- etasjen har stedvis noe ujevnt underlag.

Gulvet i gang nord 1. etasje har noen defekte fuger og knekte fliser.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder.

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Konsekvens:
Hovedsakelig kosmetisk.

Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med plater.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, har litt ulyd i fra vifte.

TG 1

Innredning

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

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med panel.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Trapper er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale. Krever sotlukestein montert.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**Radon**

Bygget er ikke oppført med radonsperre basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bod nord-vest U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Alder på kobberrør og stoppekran, her er over halve brukstid passert.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid. Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

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

Avløpsrør er i plast.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**



Alder på rør fra byggeår.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold. dette kan medføre kostander og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 1991 modell, 287 liter, montert i bod nord-vest, er felles for begge boenhetene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:

Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler i toppen av vindu og i vegger til enkelte rom.

Villa-vent montert i kott nord-øst 2. etasje.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

Varmpumpe i fra 2017.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 1992.

Grunnmur:

Mur er i betong. Gulvet er i betong, har noen riss.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Lar seg kun delvis inspisere pga. de er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av ranittplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.



Frittstående byggverk Sommerstue

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:

Mur er med blokker. Gulvet er i betong med fliser.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Dør:

Beslag mangler i bunnen av dør, kan renne inn vann under dørstokk.

Yttervegger:

Yttervegger er i mur, forblendet med stein. Gavler er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:

Taket er tekket med glasserte stein. Undertak består av plater. Gamle spor etter maur innvendig ved topp av vegg nord ende vest, må sjekkes nærmere av fagkyndige.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang U- etasjen på vegg øst, 8 kurser.

Sikringsskap montert i gang vest 1. etasje på vegg nord ende øst, 17 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1991	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

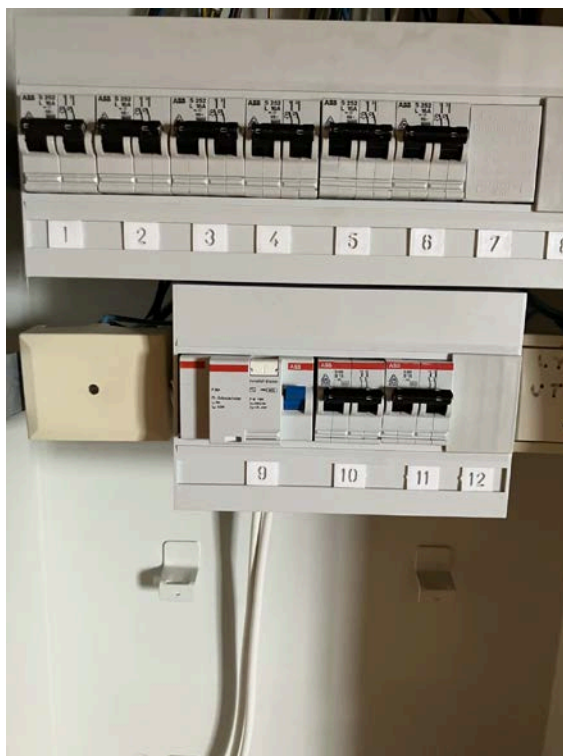
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringskap.



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

Taubaneveien 38

4825 Arendal

Gnr.: 434 Bnr.: 161

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 24.03.2026

Utskrift: 26.03.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene


E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 26.03.2026</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN</p>



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

Roy Kristensen

Boligen

Taubaneveien 38
4825 Arendal

4203-434/161/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Viser til tilstandsrapport



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.

Nabolagsprofil

Taubaneveien 38 - Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klodeborg Linje 102, 120	6 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	9 min 6.4 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	5 min 2 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	6 min 3.3 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	8 min 3.5 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	9 min 3.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa ,
Åsbieskogen og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

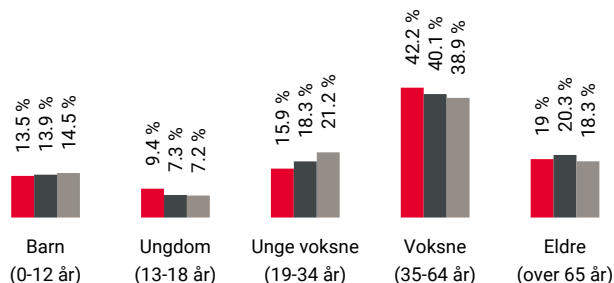
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	16 min 1.4 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	17 min 1.4 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	23 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	23 min 1.6 km
Coop Extra Maxis	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



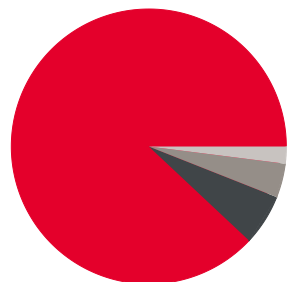
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Bieveien balløkke/skileik Ballspill	16 min	1 km
	Medvind Trening	10 min	
	Arendal Sport og Fitnesssenter	11 min	

Boligmasse

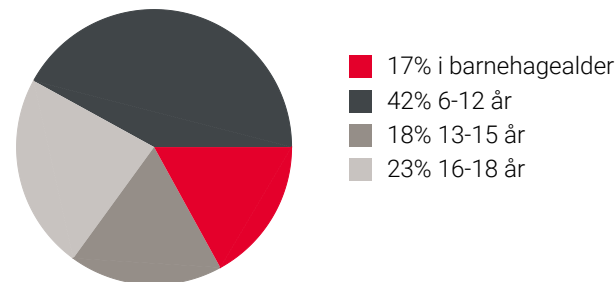


- 88% enebolig
- 6% rekkehus
- 4% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	Maxis Senter	7 min
	Apotek 1 Bjorbekk	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

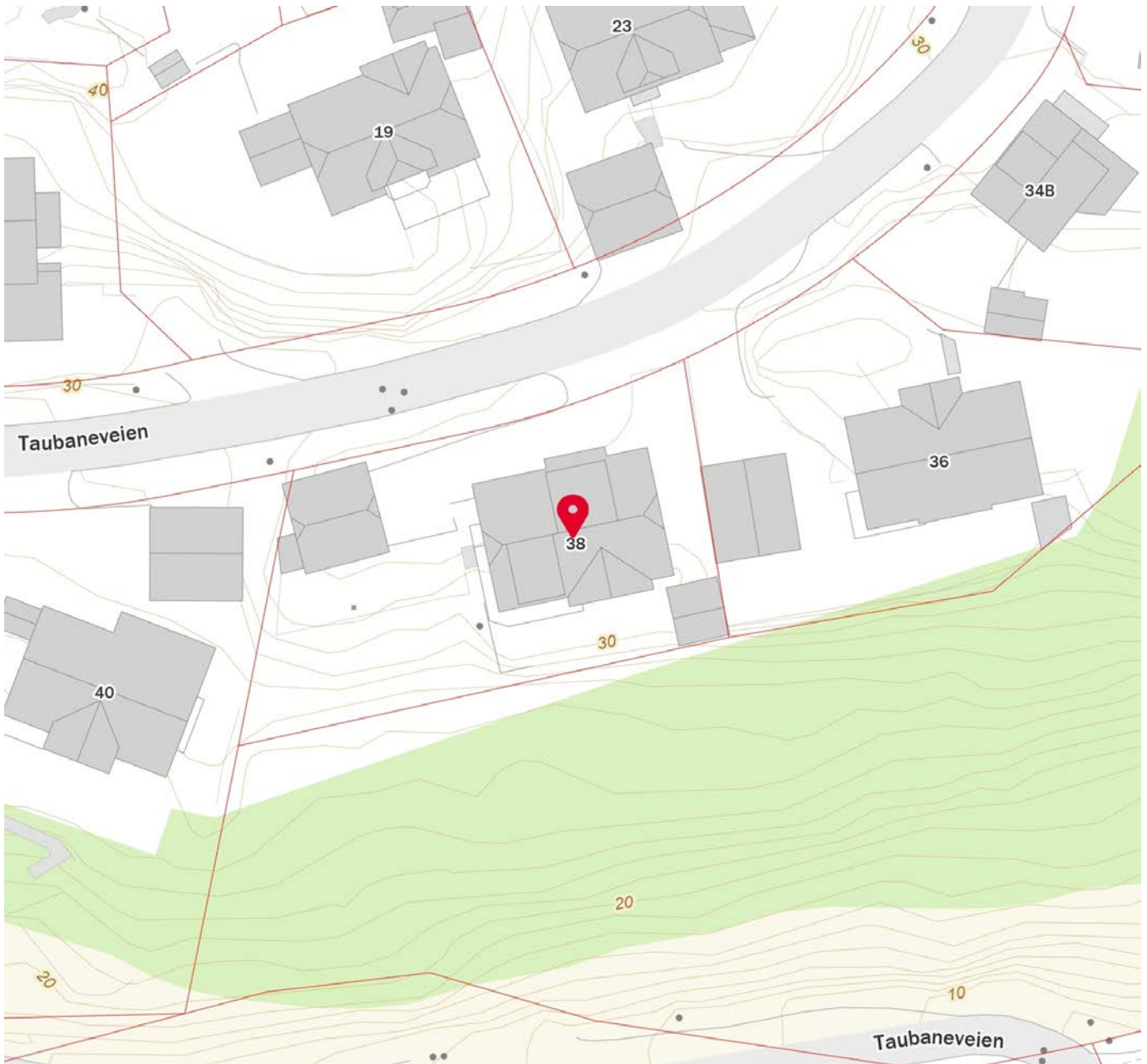
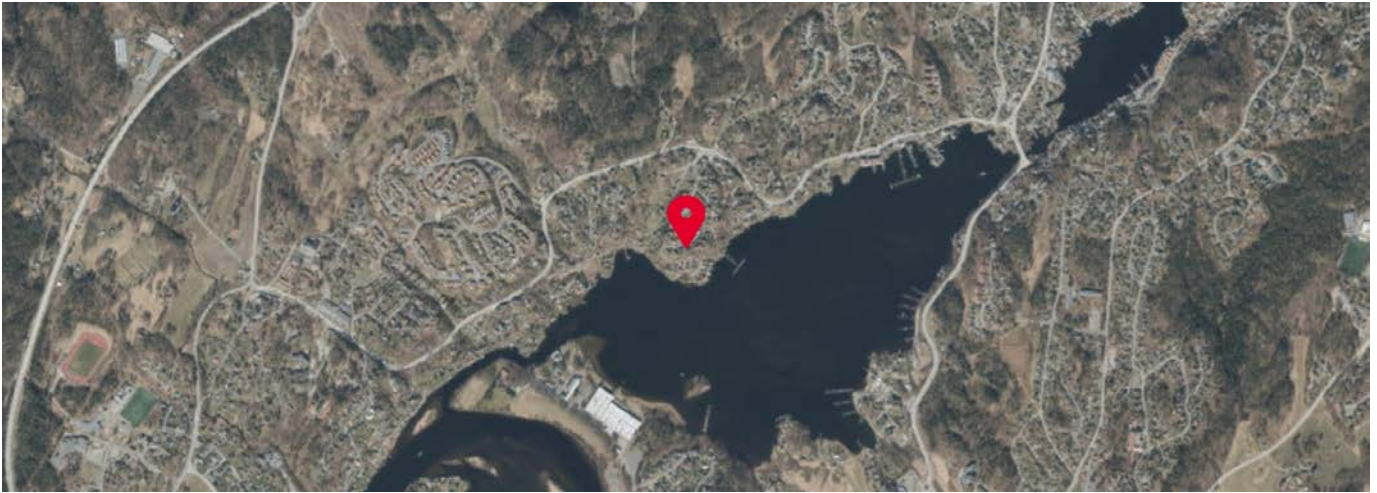


0% 44%

- Bie/Lauvheia
- Arendal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2026



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	434	Bnr.:	161	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Taubaneveien 38, 4825 Arendal					Dato:	19.03.2026 EM
Beregnet areal:	735,3 m ²						
Bygningstype:	Enebolig						
Tatt i bruk:	1991						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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


Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 32 678,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 11 426,-

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

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








Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig




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



Kartet er ikke målestokkholdig



<p>Utsnitt av</p> <p>VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Rikets/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate 	<p>N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



(Kommune)

Øyestad



F O E 8 7 / 25212679
434/161 Ferdig 1989-12-14 8816336

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Hetlandhus AS
Oddensenteret
4890 Grimstad

Byggherre (navn, adresse)

Gunnar Gabrielsen
Taubaneveien 38, Lauvheia
4800 Arendal

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Taubaneveien 38

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato <i>14.12.89</i>		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	<i>bolig</i>		
Behandling/vedtak	Vedtaksdato	Saksnr.	
	<i>7.3.90</i>	By 48/90	
Merknader	<p>-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p>		
	<p><i>Kopier til: Bjarne E. Tenges teknisk sjef</i></p>		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Bjorbekk	8.11.91	<i>A. E. Tenges teknisk sjef</i>	<i>POP 26</i> P. O. Dahle avd. ing.

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	434	Bnr.:	161	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Taubaneveien 38 4825 Arendal					Dato:	17.03.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:	
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse	
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>	

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1711r1	Lauvheia <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	01.06.1989

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

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/> NEI	<input type="checkbox"/> JA
-----------------------------	---	-----------------------------

Merknader:	
-------------------	--

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

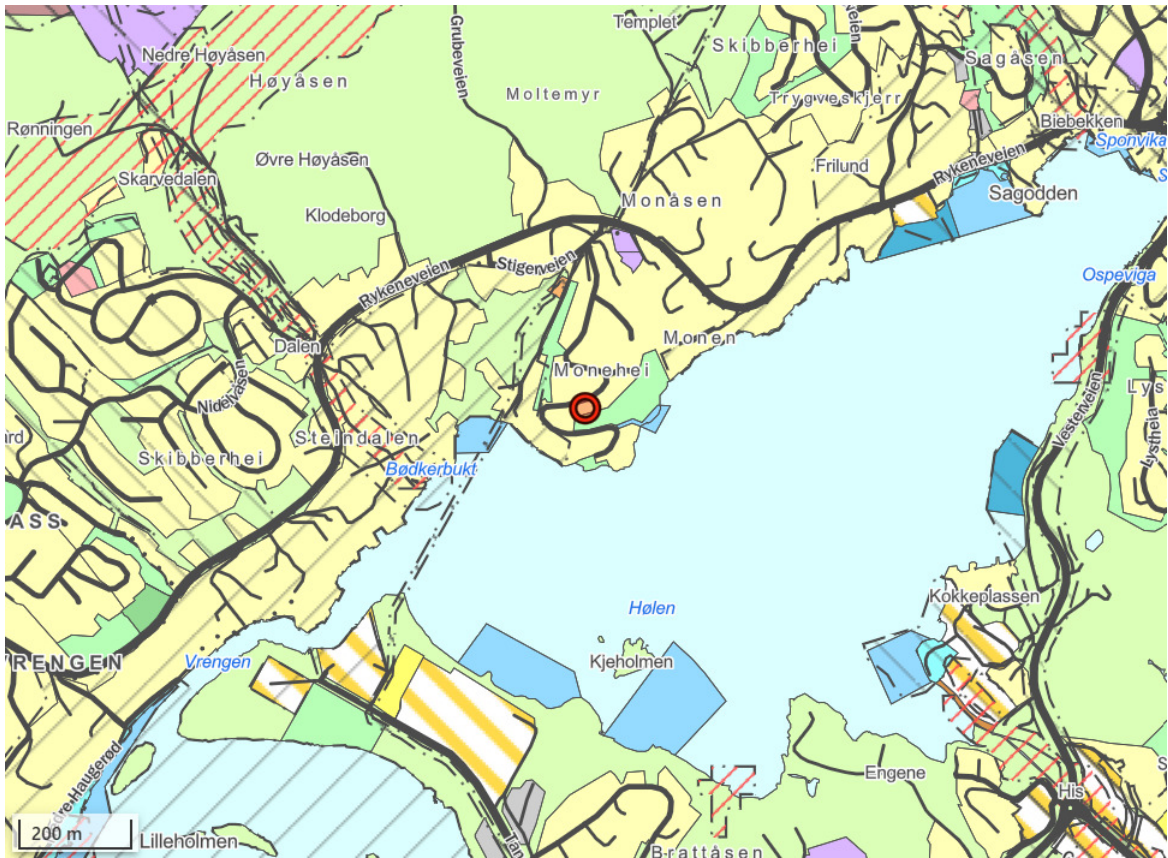


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

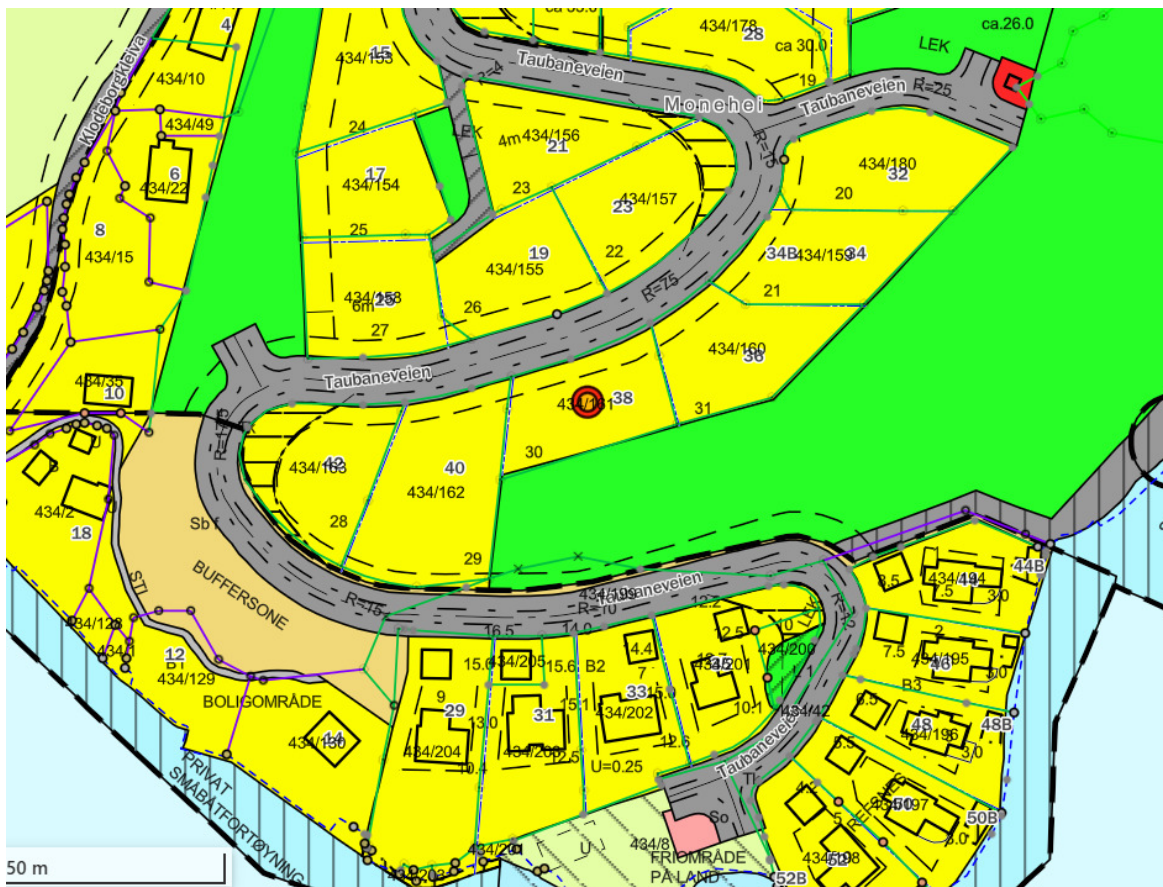


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR LAUVHEIA/REFSNES, ØYESTAD KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Byggeområde for boliger.

§ 2

Bolighus skal oppføres som frittliggende eneboliger eller tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan i en-etasjes hus, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen om bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøgder fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

I område avsatt til ny boligbebyggelse skal bebygd areal heri inkludert garasje, ikke overstige 25 % av tomtearealet.

§ 4

Før tomtene I-VII bebygges, må det foreligge bebyggelsesplan, som i detalj viser bygningenes plassering, form, høyde etc., samt utomhusanlegg som forstøtningsmurer, levegger, brygger etc. Planen må godkjennes av bygningsrådet. Tilsvarende plan må utarbeides og godkjennes for tomtene VIII-XI.

§ 5

Husene skal ha skrå takflater. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6

Bebyggelsen skal ha en ensartet utforming og tilpasses den eksisterende bebyggelsen i strøket. Materialvalg, farger, takteking etc. skal ikke avvike fra det som er vanlig i området.

Bebyggelsen ved elva må ha samme stil som den eldre bebyggelsen ellers langs elva ("Sørlandsstil").

§ 7

Garasjes endelige plassering fastsettes i bygningsrådet. Atkomst og nøyaktig plassering av dobbeltgarasje samt bolig skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Inkludert bilplass(er) i garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 3 biler. Boliger med hybelleilighet skal ha en ekstra biloppstillingsplass. Bygningsrådet kan tillate at avstand til regulert vegkant reduseres til 2 meter, når garasjens lengderetning er parallell med vegen.

§ 8

Området skal nyttes til butikk med tilhørende anlegg og innretninger.

Offentlig friområde.

§ 9

Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet oppføres i friområder. Der lekeplass grenser mot hovedveg skal det oppsettes gjerde. Lekeplass forsynes med gjerde langs skråning (fyllingstopp). Lekeplassene opparbeides og utstyres etter plan godkjent av teknisk etat. De skal være ferdig opparbeid og utstyrt senest ved innflytting av første bolig i området.

§ 10

Nødvendige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet oppføres på friareal/lekeareal. Plassering og utforming av overbygg må gjøres slik at det er til minst mulig sjenanse for bruken av området.

Fellesbestemmelser.

§ 11

Enkeltavkjørsler og fellesavkjørsler skal utformes og ha frisikt i samsvar med reglene i kommunalteknisk norm. Ingen kjøreatkomst skal ha større stigning enn 1:8. De viste frisiktsoner skal opparbeides med fri sikt til en høyde av 0,5 meter over de kryssende vegers planum.

§ 12

Veg skal ha godkjent autovern hvor skråning (fylling/terreng) er høyere enn 2,0 meter. Fyllingsskråninger langs veg og lekeplass skal jordkles og tilsås.

§ 13

Fremføring av ledninger for strøm, telefon og TV skal skje i jordkabel.

§ 14

Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal så langt det er mulig, bevares.

§ 15

Planer for småbåthavn skal godkjennes av bygningsrådet før anlegget utføres.

§ 16

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å opprettholde forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 17

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

31. mars 1989

PÅTEGNING

Øyestad kommunestyre gjorde i møte 01.06.87 som sak K 34 vedtak om å egengodkjenne reguleringsplan med bestemmelser for Lauvheia. Refsnesdelen omfatter ikke egengodkjenningen og må sendes Fylkesmannen i Aust-Agder til videre behandling. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2.

Disse reguleringsbestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Øyestad kommune 19.06.89

Einar Livolden
Ordfører



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	434	Bruksnr.	161	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Taubaneveien 38, 4825 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	5 107,56 kr	1 276,88 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

434

Bruksnummer:

161

Utskriftsdato / klokkeslett: 19.03.2026 kl. 10:08

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TAUBANEVEIEN 38
Etableringsdato: 07.12.1989
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 434 / 161

735,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Dødt	060536	GABRIELSEN GUNNAR N			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Dødt	060536	GABRIELSEN GUNNAR N				Andel

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6477930	484052		735,3 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Omnummerering v/kommuneendring

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4203 - 434/161

Omnummerert fra: 0906 - 434/161

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992 Var 920 - 34/161/0/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 434/161 0920 - 34/161		smatmynd
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	07.12.1989 P48/35	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0920 - 34/148 0920 - 34/161	Arealendring -736 736	

Adresser		Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Taubaneveien	Kildekode 48130	Koordinat.syst. Nord 38	Øst	Nei
		EUREF89 UTM Sone 32 6477932	484059	484059	
				Grunnkrets: Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	4203 Bie 9 Asdal 05070601 Øyestad 4825 ARENDAL 3511 Arendal

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 816 336	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	262	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	07.03.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6477932 Øst: 484059	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.04.1990
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	262	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	15.11.1991
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

19.03.2026 10:08

Side 3 av 8

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H02	0	69	0	69	0	0	0	3	3	3	434/161
H01	1	102	0	102	0	0	0	0	0	0	
U01	0	91	0	91	0	0	0	0	0	0	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48130 Taubaneveien 38	H0101	Bolig	262	7	Kjøkken	3	3	434/161

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GABRIELSEN, GUNNAR		

Bygningsnr: 8 817 626

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477932 Øst: 484039

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Datoer

Rammetilfatelse: 21.08.1991

Igangssettingstillatelse: 24.08.1991

Tatt i bruk: 15.11.1991

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	33	33	0	0	0

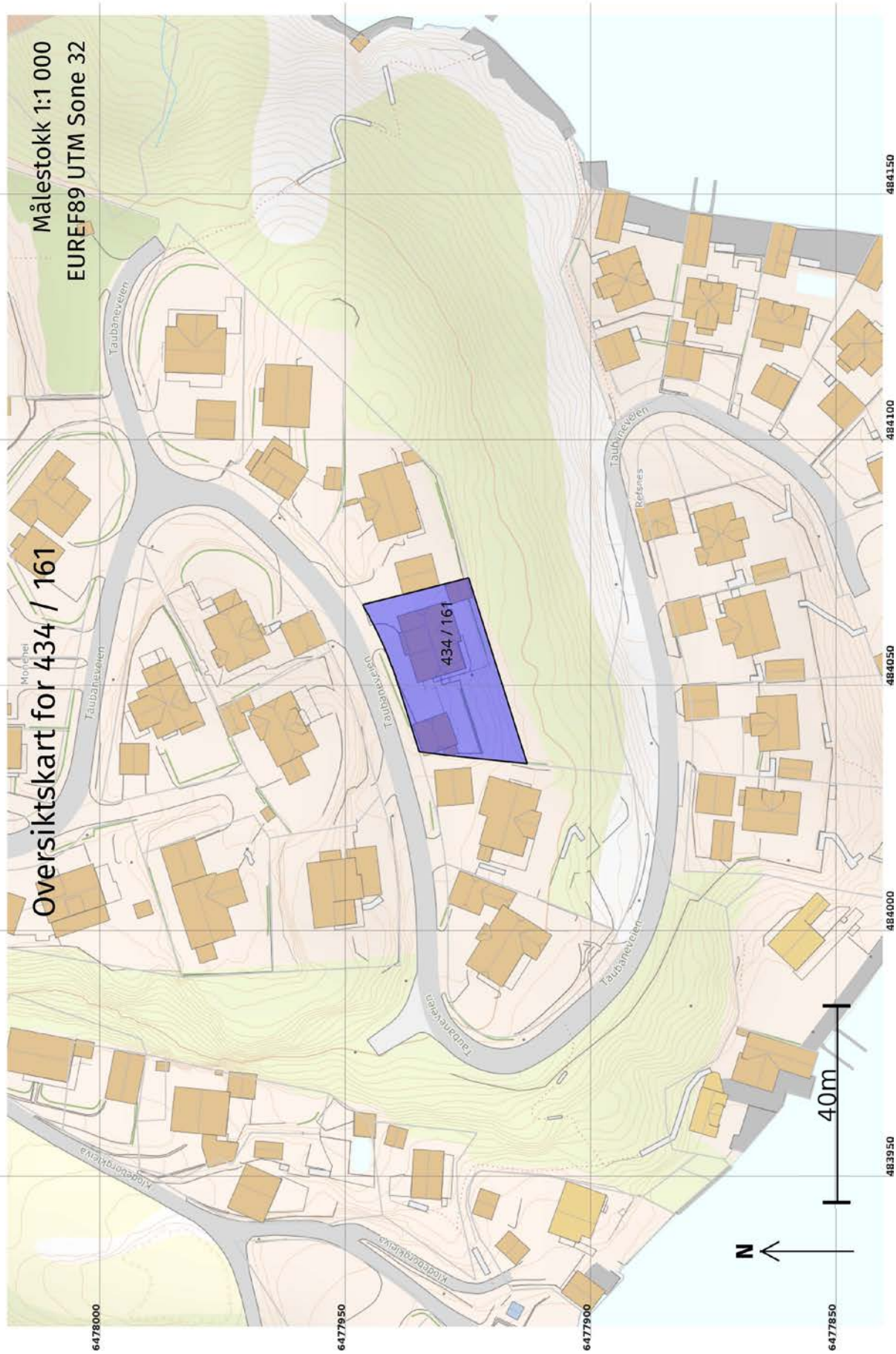
Bruksenheter

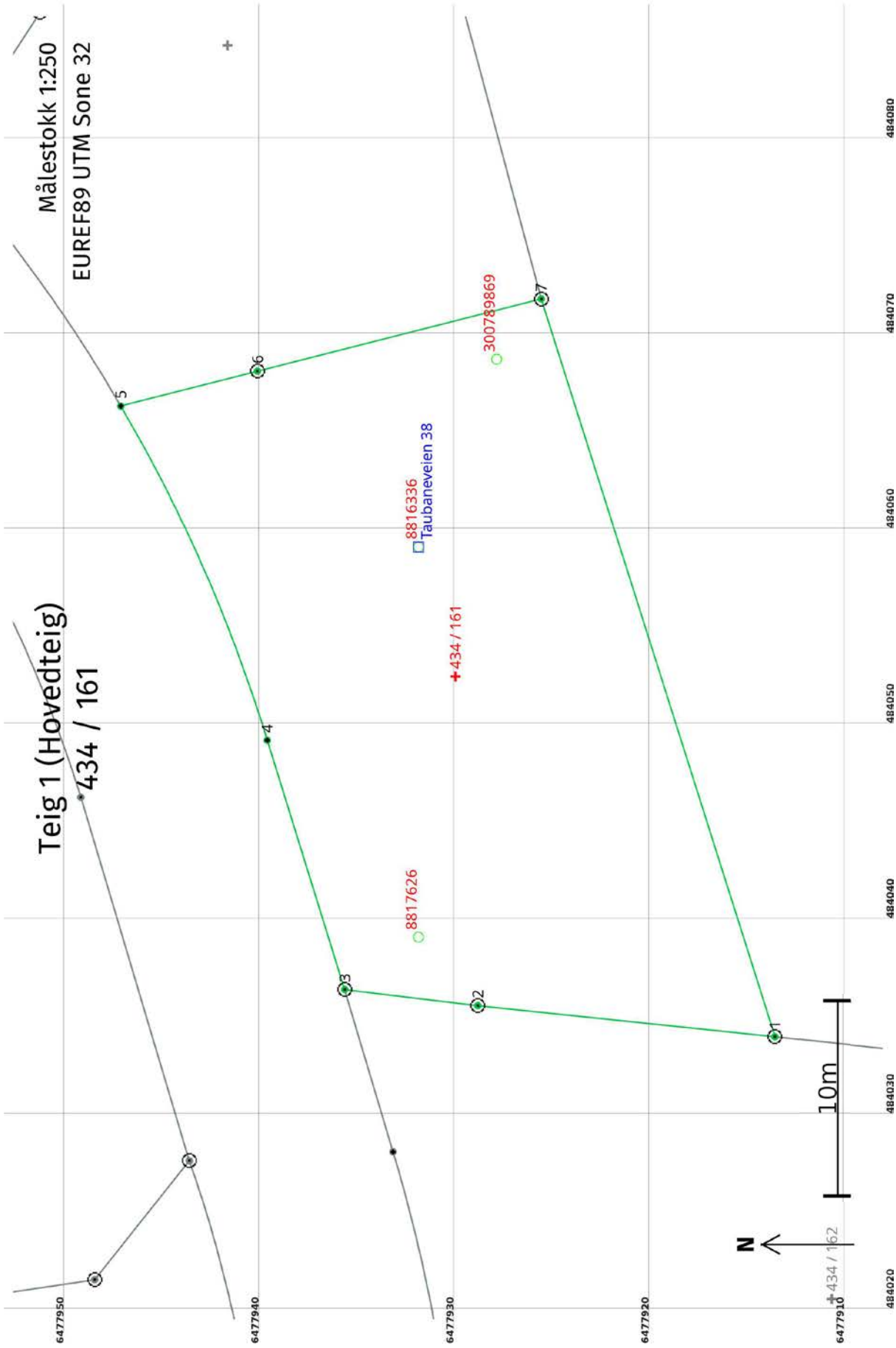
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	434/161

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GABRIELSEN, GUNNAR		

Bygningsnr:	300 789 869	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillingstillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	10	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6477928 Øst: 484069	Bruksareal totalt:	10	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	10	10	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
							Matrikkelenhet
							434/161





Areal og koordinater

Areal: 735,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477930

Øst: 484052

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6477913,75	484033,91	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14	14
2	6477928,97	484035,50	15,30	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14
3	6477935,79	484036,33	6,87	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14
4	6477939,76	484049,09	13,36	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14
5	6477947,26	484066,20	18,72	Umerket	10 Terrengmålt	14	-79,97
6	6477940,26	484067,99	7,23	Umerket	10 Terrengmålt	14	14
7	6477925,72	484071,69	15,00	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14
			39,63	Fjell	Offentlig godkjent	10 Terrengmålt	14



Til eiere av gårds-/bruksnummer: 434/161

Dato: 26.03.2026
Vår ref.: 20269917-
Deres ref.:
Arkivkode: #EIENDOM_GID#
Saksbeh.: Aneta Juskowiak-Barcis

Anmodning om å installere vannmåler ved eiendom GNR/BNR 434/161, Taubaneveien 38

Iht.Bystyrevedtak av 31.03.2011 skal alle eiendommer i Arendal kommune som er tilkoblet kommunalt vann og/eller avløp ha vannmåler. Som eier av eiendommen anmodes du med dette om snarest mulig å installere vannmåler.

Frist for å installere vannmåler: 26.06.2026

Formålet med tiltaket er blant annet en bevisstgjøring i forhold til vannforbruk. I tillegg ønsker vi et mer rettferdig system, hvor hver enkelt betaler for det vannet man bruker. Et annet viktig moment er å få ned forbruket om sommeren. Ekstremt vannforbruk i form av hagevanning fører til en dårligere leveringsikkerhet.

Vannmåler skal monteres, kontrolleres og plomberes av godkjent rørleggerforetak. Alt vann inn på eiendommen skal måles. Dersom eiendommen har flere tilkoblinger til kommunal vannledning skal det monteres en vannmåler for hver tilkobling.

Vann til bolig og næringsvirksomhet skal måles hver for seg. For landbrukseiendommer regnes landbruksbygninger/driftsbygninger som næring, og vann til disse skal måles separat fra vann til bolig. Vannmåler skal etableres frostsikkert.

Vannmåler leies av kommunen med årlig målerleie, mens installasjonen betales av huseier. Pris på installasjonen har ikke kommunen noe innvirkning på, men et tips er å sjekke med flere rørleggerforetak. Kommunen benytter elektroniske vannmålere med automatisk avlesning.

Kontakt godkjent rørleggerforetak som vil sørge for henting av vannmåler, installasjon og nødvendige meldinger til kommunen. Ved søknad om vannmåler skal rørlegger bruke denne referansekoden:

SHLK5774

VIKTIG! Referansekoden leveres utførende foretak.

Dersom du ikke har installert vannmåler innen 26.06.2026, vil kommunen sende krav om at du installerer vannmåler, jfr. forurensningsforskriften §16-4 annet ledd og Arendal kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyrer.

Har du spørsmål se hjemmesiden vår www.arendal.kommune.no-> Vann, avløp og renovasjon ->

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

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

Vannmåler, eller ta kontakt på tlf.: 915 55 789 / epost: postmottak@arendal.kommune.no

Med hilsen
Aneta Juskowiak-Barcis

Ingeniør Miljø og Private anlegg

Vedlegg

* krav til vannmålerinstallasjoner i Arendal kommune (1).pdf

Adresseliste:

Gårds- /bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
434/161	GABRIELEN GUNNAR N	TAUBANEVEIEN 38	4825	Arendal

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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: Taubaneveien 38
4825 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre