

aktiv.



Hislihaven 26, 4827 FROLANDS VERK

**Romslig enebolig på solrik tomt.
Uthus og garasje.**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 2 878 890,-
Selger: Linn Charlotte Konnestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total: 154/154 m²
Tomtstr.: 2729.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 239

Oppdragsnr.: 1409240295

Frolands Verk - Romslig enebolig på solrik tomt med fint overblikk. Uthus og garasje.

Flott eiendom for dem som ønsker å bo i landlige men sentrale omgivelser. Her har man enebolig med god plass på solrik tomt med god plass man kan boltre seg på. Kort kjørevei til både Osedalen og Arendal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 48 m² Innredet kjeller - Ikke byggemeldt.

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entrè, bad/vaskerom, gang med trapp, trapperom, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang med trapp, bod, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2729.8 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt med flott overblikk over nærområdene på Frolands Verk. Tomten er pent opparbeidet og fremstår velholdt. Asfaltert innkjørsel samt plenareal ved garasje og redskapsbod. Godt med biloppstillingsplasser ved huset. Tomten har en flott beliggenhet og man har fritt utsyn over Frolands Verk fra den delvis overbygde terrassen.

Beliggenhet

Ønsker du å bo landlig i naturskjønne omgivelser samtidig sentralt er dette et ypperlig

valg. Eiendommen ligger perfekt til for dem som ønsker seg god plass å boltre seg på men samtidig kort vei til alt av fasiliteter. Froland er en kommune i vekst og har et godt utviklet servicetilbud med flere store matbutikker, spisesteder, frisør, apotek, bank, bibliotek, bakeri, bensinstasjoner, barnehager samt skole med trinn fra 1 - 10 klasse. Her har man også Frolandia, svømmehall og treningssenter. Både Osedalen, Arendal og Grimstad er kun en kort kjøretur unna. Fra boligen har man kun få minutters gange til Trevann som hver sommer er gjenstand for storinnrykk fra badelystne i hele distriktet. Ellers har man kort vei til flotte turområder i kommunen, Blåfjell eller Jomåsknuten er velkjente og populære topper passende for store og små. Froland har uendelige turområder for dem som liker å bevege seg ute og det finnes et variert sportstilbud i området. Her kan man spille fotball på kringla, gå på ski i lysløypene vinterstid eller kjøre cross på Jomås. Skiløypene på Øynaheia er også godt besøkt gjennom hele vinterhalvåret.

Adkomst

Fra Arendal sentrum er det ca. 22 km. til eiendommen. Kjør mot Osedalen sentrum i Froland, derfra fortsetter man i retning Frolands Verk. Like før man kommer til Storgården og Verkskroa tar man til høyre når man har den store hagen på venstre side. (Ved første fartsdump.) Fortsett så opp bakken, og hold høyre der veien deler seg. Huset ligger på venstre side på toppen avbakken.

Bebyggelsen

Enebolig, uthus samt frittliggende garasje.

Bygningssakkyndig

Kenneth Bjørnholm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betongstein. Pusset og malt utvendig. Taktekkingen er av stål/ aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, takrenne, takfotbeslag i metall. Heldekkende pipebeslag. Stigetrinn i metall for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og loft. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I kjeller og på loft. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv inn under tilbygg fra 2023. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank fra 2006. Luft til luft varmepumpe. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Ufaglært la gulvbelegg og våtromsplater på badet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lagt gulv og kjøkken selv

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt tak og vinduer

Arbeid utført av Dirk montasje team

Innhold

Kjeller: Stue / kjøkken, bad/ vaskerom, soverom, bod, gang, trapperom 2.

1.etasje: Entrè, bad/vaskerom, gang med trapp, trapperom, soverom, stue, kjøkken.

Loft: Gang med trapp, bod, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3.

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard og har en familievennlig planløsning.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har blitt bemerket:

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Dør til kjeller, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag under dørterskel.

Tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Beslag monteres.

Utvendige trapper, TG3

Murt trapp ved inngang 1 etasje og murtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke rekkverk eller håndløper på vegg.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner å montere håndløper/rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater i kjeller,TG2

Innvendig i kjeller er det gulv av laminat og malt mur/betong. Veggene har malt trepanel og malt mur/betong. Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader på overflater. Laminatgulv er svellet i skjøter i stue/kjøkken.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmåling. Ifølge radonaksomhetskartet utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser er det moderat til lav forekomster på denne adressen.

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

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG2

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

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er målt fukt over skadegrense i trevirke i vegg i trappegang i kjeller.

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

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv inn under tilbygg fra 2023.

Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er synlig fuktig på terreng inne i krypkjeller.

Tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Krypkjeller er normalt å regne som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt over tid.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp med håndløper langs vegg. Trapp til kjeller i tre.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk i begge trappeløp. Trapper er bratte.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales av sikkerhetsmessige

årsaker å etablere rekkverk i begge trappeløp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

Loft > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad fra byggeår pusset opp med våtromsbelegg og baderomsplater i 2023 ved egeninnsats. Himlingsplater i tak. Det er frittstående badekar og det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er ventil i tak og elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ikke varmekilde i rom. Det er ikke klemring på belegg i sluk. Sluk i metall er fra byggeår og vurdert som utgått på forventet brukstid. Det er lite fall på gulv og lite fall rundt sluk. Det er ikke klosett. Det må påregnes å renovere bad i henhold til dagens forskrifter og krav.

Vurdering av avvik:

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

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

Det bør påregnes å renovere bad på grunn av alder på røropplegg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater på vegg mot kjøkken, ellers malte pussede murvegger.

Taket har panel. Malt furulist mot gulv.

Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er avsluttet mot gulv med malt furulist i våtsone.

Tiltak: Bad/vaskerom er i daglig bruk og ser ut til å fungere slik det er i dag med dusjkabinett.

Kjeller > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm pluss oppkant under dør som forutsettes tett.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fliselegging fremstår som ufagmessig utført.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjeller > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er furulist ned mot gulv i våtsone. Flisearbeid fremstår som ufagmessig utført og membran er ukjent.

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kjeller > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mot grunnmur.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på fukt i grunnmur i rom.

Tiltak: Holdes under oppsikt over tid, slike indikasjoner skyldes ofte utvendig fuktsikring og drenering.

1 etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det ser ut til å mangle fugemasse i horisontal overgang bunnprofil og oppkantflis i våtsone.

Tiltak: Montere godkjent fugemasse i overgang.

Kjøkken

Kjeller > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kullfilter må byttes.

Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen. Bytte kullfilter.

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med belegg på gulv. Malt trepanel på vegg og tak. Klosett. Ventil nede på vegg og i tak.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe med ulik og alder. Stoppekran og vannmåler i bod ved bereder i kjeller.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder rør fra byggeår til toalettrom og bad på loft.

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder rør til toalettrom og bad på loft.

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

Andre installasjoner,TG2

Luft til luft varmepumpe

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik. Varmepumpe er deffekt.

Tiltak: Service og utbedring av vifte blir foretatt av eier.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er fra 2013 og utført i regi av tidligere eier. Synlig grunnmursplast over terreng med klemlist.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Klemlist i overgang grunnmursplast er løsnet flere steder.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Klemlist må monteres slik at overgang mot grunnmur er tett for å redusere fuktpåkjenning av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i betongstein. Pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er generelt med riss i puss/maling på grunnmur.

Andre tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser, tetting av rissprekker må påregnes.

Terrengforhold,TG2

Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med grus, asfalt og plen. Langs grunnmur er kjellertrapp.

Vurdering av avvik: Det er ikke sluk i bunn av kjellertrapp.

Tiltak: Dette vil medføre risiko for at nedbørsvann kan stige opp over dørterskel til kjeller og renne inn i rom. Det bør derfor etablere sluk og drenering slik av nedbørsvann føres bort.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

vannledninger.

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

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger.

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

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

Håndverkertjenester: - Ny tekking inkludert nedløp og takrenner, papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises. - Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises.

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

Opplysninger gitt av eier: - Veranda er renovert mot syd i 2021. Egeninnsats. - Ny tekking inkludert papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises. - Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 1 etasje i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Nytt gulvbelegg og baderomspanel på bad på loft er skiftet i 2023 ved egeninnsats og bistand. - Ny kjøkkeninnredning i 1 etasje 2023. Egeninnsats. - Enkelte overflater i enkelte rom er pusset opp med maling og nye gulv ved egeninnsats i 2023. - Utskifting av dusjkabinett og klosett på bad i 1 etasje i 2018. Egil Bringsverd VVS AS. - Det er drenert rundt kjeller i ca 2013-2015 i regi av tidligere eier, men det er ikke kjent hvem som utførte dette arbeidet. - Kjeller er innredet i 2015 av forrige eier med stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Liten gang med trapp. Egeninnsats. Ikke byggemeldt. - Montert eget sikringssskap for strøm til rom i kjeller i 2021. Froland Elektro AS. Dokumentasjon kan fremvises. - Ny baderomsinnredning, servant og speil i bad/vaskerom i kjeller i 2021. Egeninnsats. Kjente feil og mangler: - Motor på luft til luft varmepumpe er defekt, men skal byttes av eier. - Mangler rekkverk i trapp.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger.

Standard: Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold: Opplysninger gitt av eier: Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.
Kjente feil og mangler: Takrenne henger og er ødelagt. Bygning har behov for oppgradering/vedlikehold.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Standard: Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold: Opplysninger gitt av eier: Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.

Kjente feil og mangler: Asbestplater på tak. Takrenner er ødelagt. Bygg har behov for oppgradering/vedlikehold.

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Energi

Oppvarming

Ved, strøm.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 14 382

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 3 636

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Renovasjon faktureres direkte fra Agder renovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 450 844

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 713 208

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 239 i Froland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4214/20/239:

17.04.2015 - Dokumentnr: 333603 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:20 Bnr:77

08.04.2015 - Dokumentnr: 299858 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4214 Gnr:20 Bnr:77

07.11.2016 - Dokumentnr: 1024280 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0919 Gnr:20 Bnr:252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1564450 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:20 Bnr:239

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at underetasje ikke tilfredsstiller kravene til takhøyde og lysinnslipp. Arbeidet er ikke byggemeldt kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver og det er dermed ikke kjent om dagens planløsning avviker fra hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Vei, vann og avløp

Privat vei, offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende arealplan med bestemmelser.

Reguleringsplan:

Navn: Froland Verk

Formål: Bolig

Vedtaksdato: 01.10.1986

Periode: 2018 - 2022

Det arbeides for tiden med rullering av kommuneplanen.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter egen avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

88 890,- (Omkostninger totalt)

2 878 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysninger
Matrikkelbrev
Bestemmelser
Grunnkart
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag: 2,1 % av oppnådd pris.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføringspakke: Kr. 18750,-

Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Oppgjørsgebyr: Kr. 4750,-

Tinglysningsgebyr urådighet: Kr. 500,-

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Ansvarlig megler

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

02.07.2024













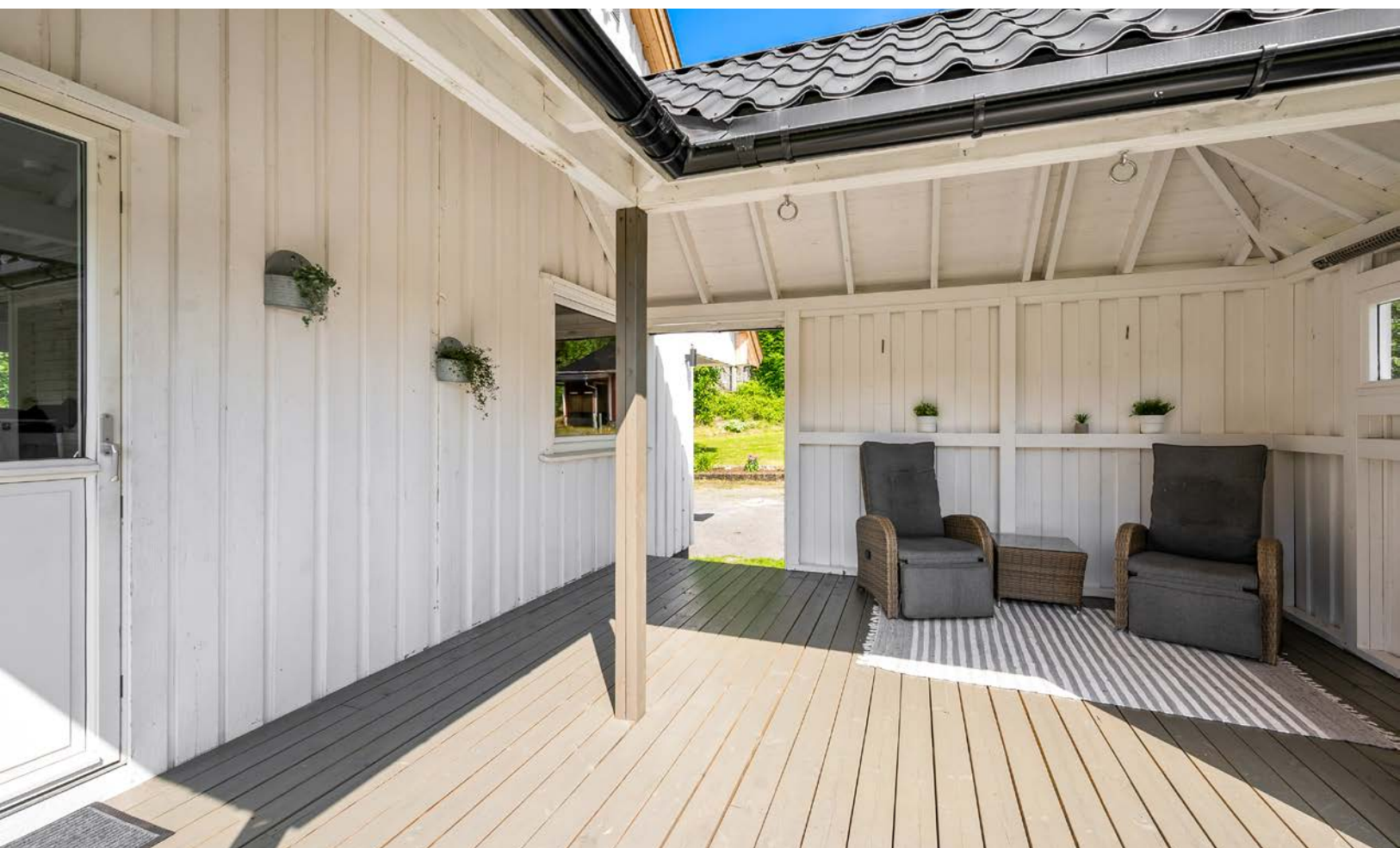










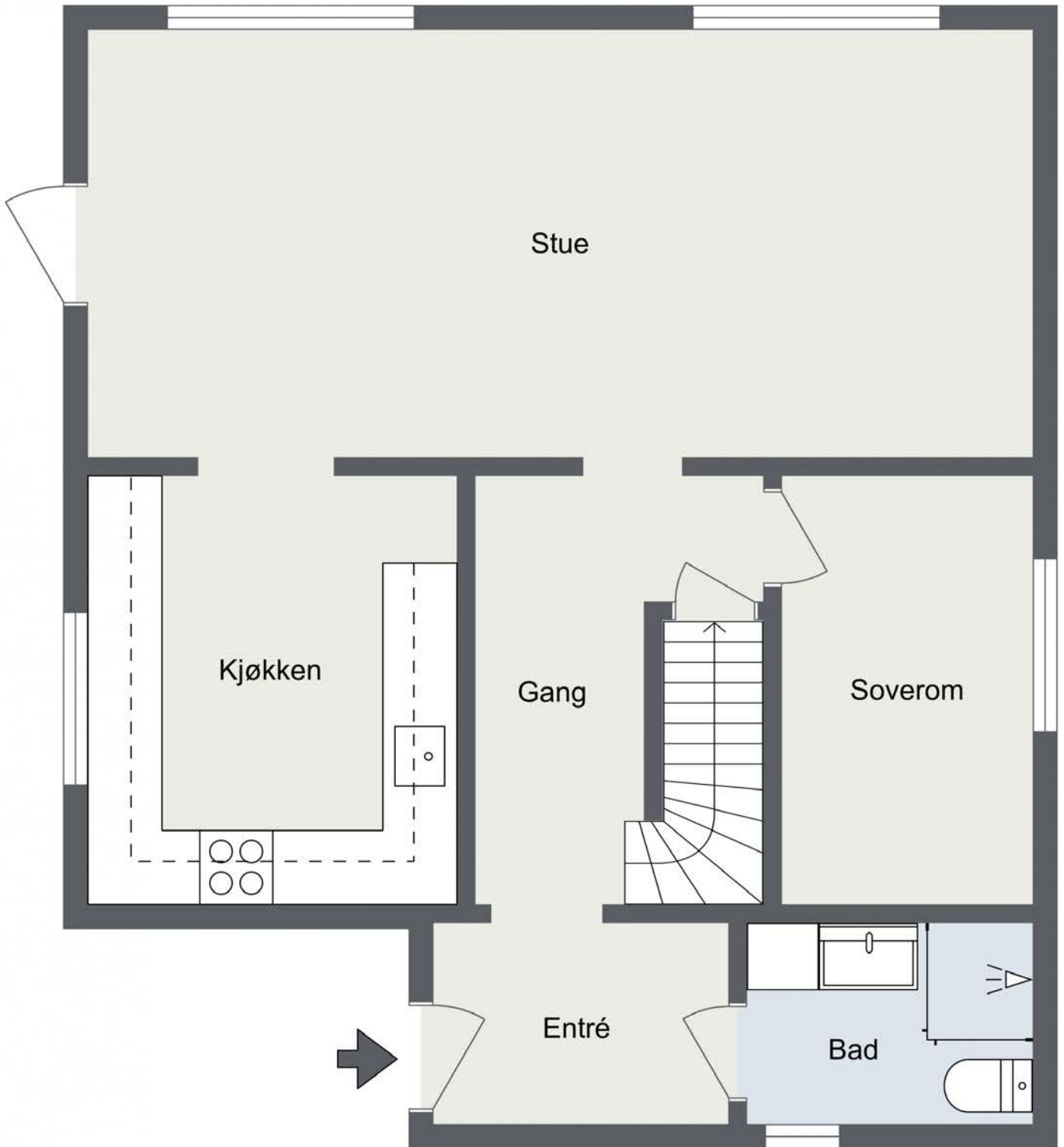




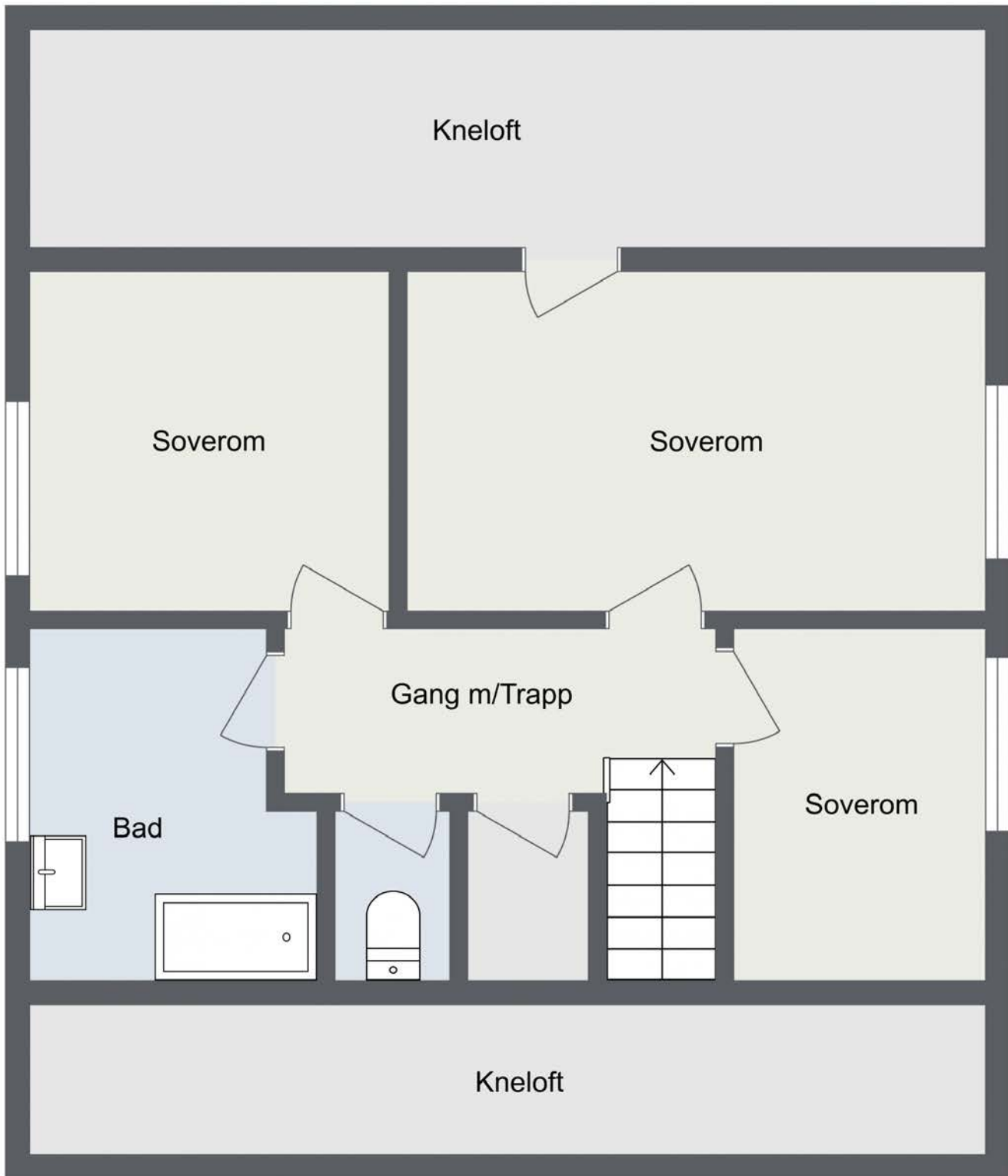




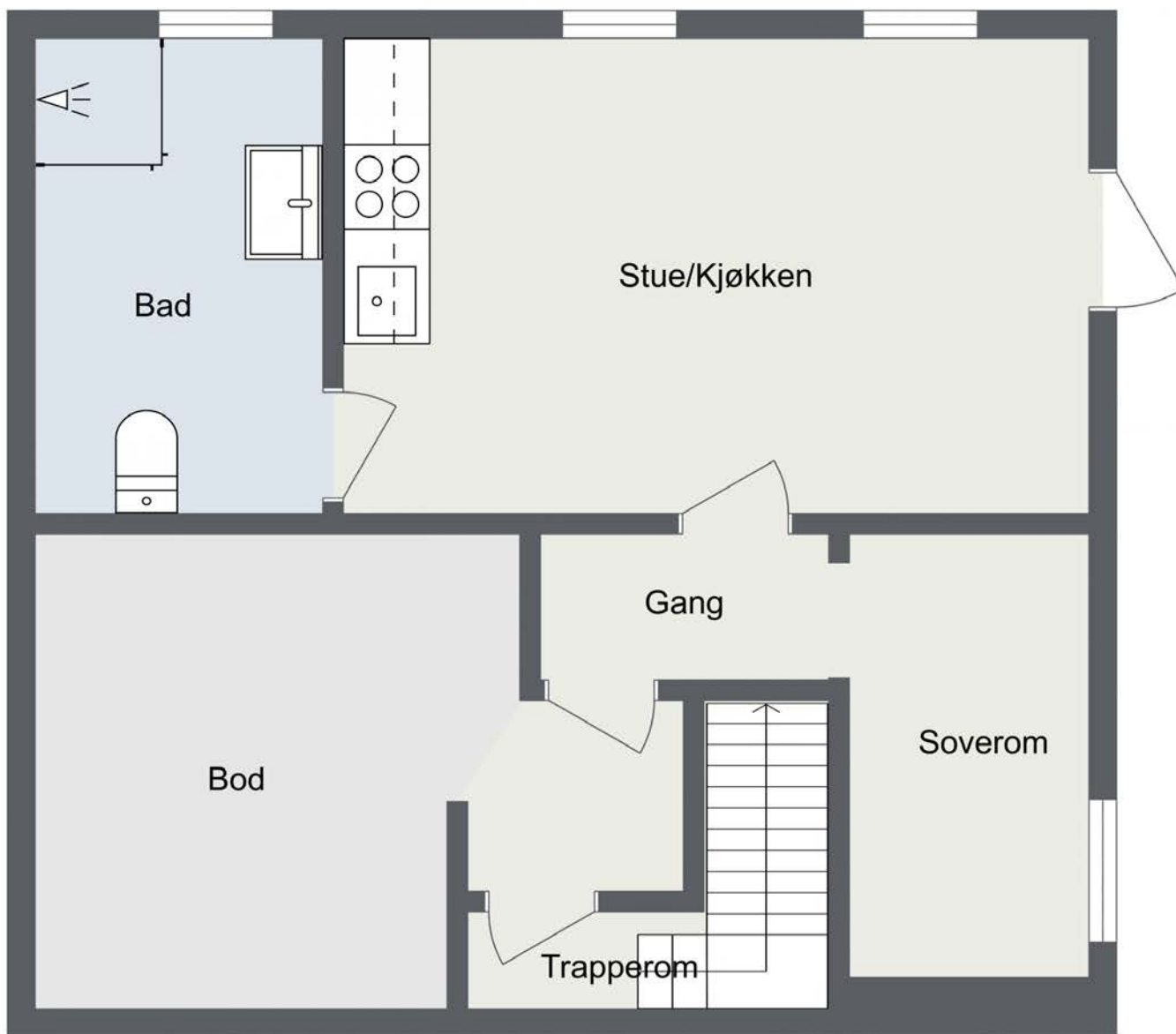
1. Etasje



Loft



U. Etasje

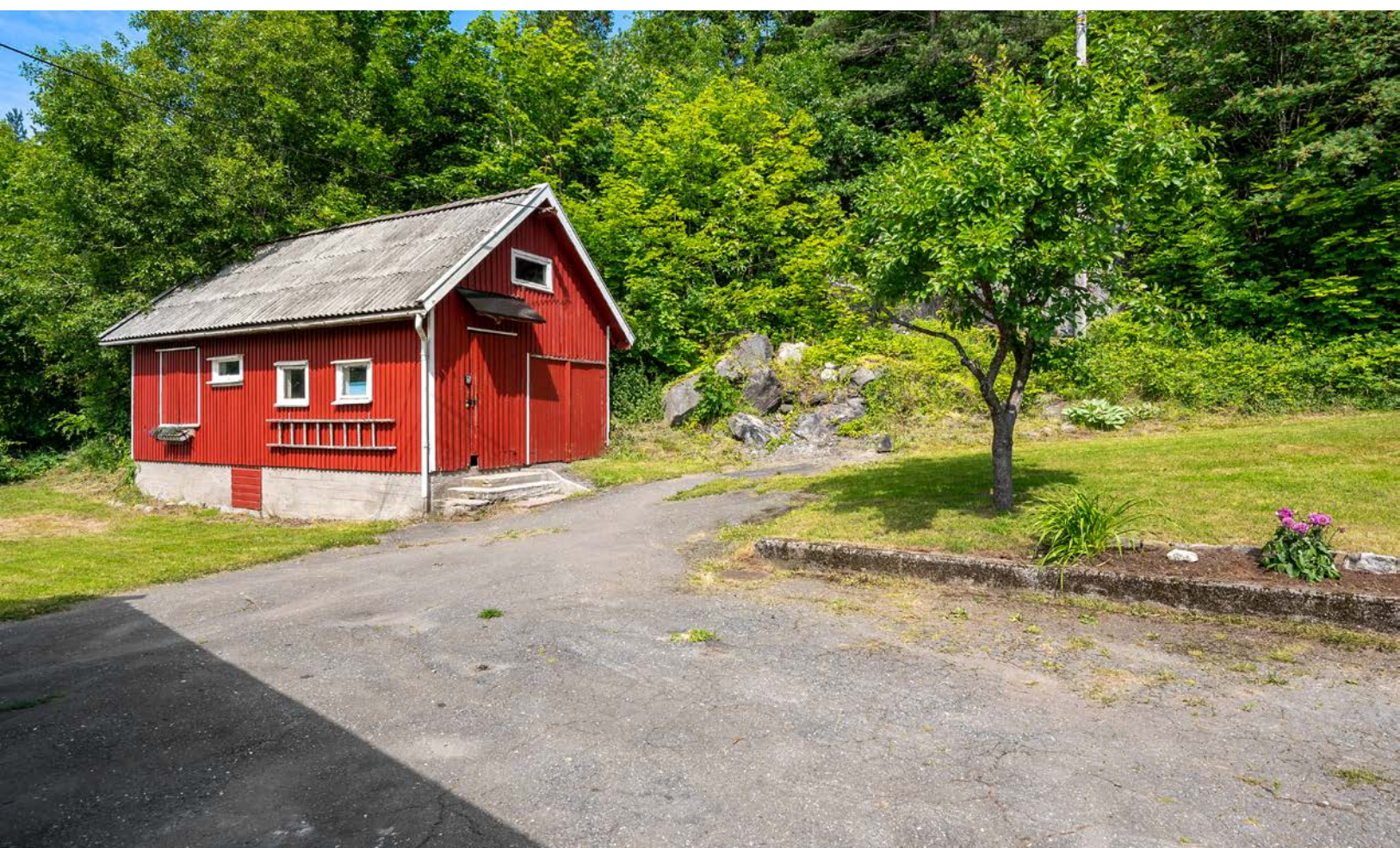


aktiv.



IMAGEDAY











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hislihaven 26, 4827 FROLANDS VERK
 FROLAND kommune
 # gnr. 20, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 20322-1155

Referansenummer: GZ8712

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i 1960 i tre i 3 etasjer inkludert kjeller og loft. Bolig er tilbygget bad og entre i 2013. Rom i kjeller er innredet i 2015. Bolig fremstår for det meste med godt vedlikehold og normal aldersslitasje.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Bad på loft fremstår som nytt og fungerer i dag, men er kun pusset opp over opprinnelige overflater. Rørøpplagg og sluk i gulv er utgått på levetid. Det bør påregnes renovering av bad for å tåle dagens bruk.
- Rom i kjeller er innredet til hybel i 2015. Tiltak er ikke omsøkt eller byggemeldt kommunen.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Uthus

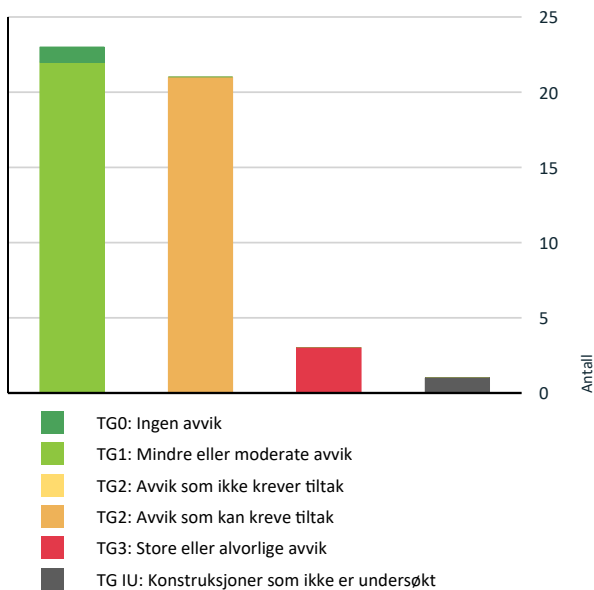
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

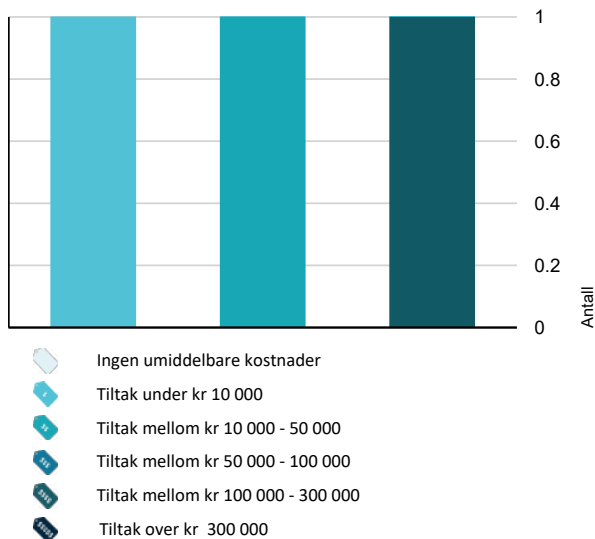
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arbeider utført ved egeninnsats er normalt å regne som at det ikke alltid er i henhold til gjeldende regler og forskrifter, eller av god håndverksmessig kvalitet. Det foreligger ikke tegninger, lovlighet av arbeider er derfor ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dør til kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater i kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Veranda er renoverert mot syd i 2021. Egeninnsats.
- Ny tekking inkludert papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises.
- Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 1 etasje i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt gulvbelegg og baderomspanel på bad på loft er skiftet i 20023 ved egeninnsats og bistand.
- Ny kjøkkeninnredning i 1 etasje 2023. Egeninnsats.
- Enkelte overflater i enkelte rom er pusset opp med maling og nye gulv ved egeninnsats i 2023.
- Utskifting av dusjkabinett og klosett på bad i 1 etasje i 2018. Egil Bringsverd VVS AS.
- Det er drenert rundt kjeller i ca 2013-2015 i regi av tidligere eier, men det er ikke kjent hvem som utførte dette arbeidet.
- Kjeller er innredet i 2015 av forrige eier med stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod. Liten gang med trapp. Egeninnsats. Ikke byggemeldt.
- Montert eget sikringskap for strøm til rom i kjeller i 2021. Froland Elektro AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Ny baderomsinnredning, servant og speil i bad/vaskerom i kjeller i 2021. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:

- Motor på luft til luft varmpumpe er defekt, men skal byttes av eier.
- Mangler rekkverk i trapp.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygget bad og entre i 1 etasje i regi av forrige eier.
2015	Ombygging	Innredet stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom i kjeller. Ikke byggemeldt/omsøkt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenne, takfotbeslag i metall. Heldekkende pipebeslag. Stigerinn i metall for feier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Luke til kaldtloft er liten og åpnebeslag er malt fast.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Flere vinduer er skiftet i senere tid. Normal aldersslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Dør til kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Beslag monteres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre med rekkverk i malt tre. Takoverbygg og vegger over del av balkong.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 3 Utvendige trapper

Murt trapp ved inngang 1 etasje og murtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk eller håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige grunner å montere håndløper/rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Overflater i kjeller

Innvendig i kjeller er det gulv av laminat og malt mur/betong. Veggene har malt trepanel og malt mur/betong. Innvendige tak har malt trepanel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminatgulv er svellet i skjøter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1 etasje og loft.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Ifølge radonaksomhetskartet utarbeidet av Norges Geologiske Undersøkelser er det moderat til lav forekomst på denne adressen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke. I kjeller og på loft.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt fukt over skadegrense i trevirke i vegg i trappegang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TO 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv inn under tilbygg fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlig fuktig på terreng inne i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Kryp kjeller er normalt å regne som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsikt over tid.

TO 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med håndløper langs vegg. Trapp til kjeller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i begge trappeløp. Trapper er bratte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere rekkverk i begge trappeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeår pusset opp med våtromsbelegg og baderomsplater i 2023 ved egeninnsats. Himlingsplater i tak. Det er frittstående badekar og det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er ventil i tak og elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ikke varmekilde i rom.

Det er ikke klemring på belegg i sluk. Sluk i metall er fra byggeår og vurdert som utgått på forventet brukstid. Det er lite fall på gulv og lite fall rundt sluk. Det er ikke klosett. Det må påregnes å renovere bad i henhold til dagens forskrifter og krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør påregnes å renovere bad på grunn av alder på røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Via inspeksjonsluke i vegg på toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom i kjeller har flis på gulv med elektriske varmekabler i murstøp. Det er slakt fall mot sluk under dusjkabinett. Veggene har baderomsplater på vegg mot kjøkken, ellers malte pussede murvegger. Taket har malt panel. Malt furulist mot gulv. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjkabinett. Det er klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte og tilluft via vindu som kan åpnes.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater på vegg mot kjøkken, ellers malte pussede murvegger. Taket har panel. Malt furulist mot gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avsluttet mot gulv med malt furulist i våtson.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bad/vaskerom er i daglig bruk og ser ut til å fungere slik det er i dag med dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm pluss oppkant under dør som forutsettes tett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Fliselegging fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er furulist ned mot gulv i våtsoner. Flisearbeid fremstår som ufagmessig utført og membran er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via vindu som kan åpnes.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fukt i grunnmur i rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Holdes under oppsikt over tid, slike indikasjoner skyldes ofte utvendig fuktsikring og drenering.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom i 1 etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomspanel på vegg. Det er himlingsplater i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er dusjkabinett. Det er klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte på vegg og tilluft via vind som kan åpnes. Det er slakt fall i rom mot sluk under dusjkabinett og oppkant under dørterskel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ser ut til å mangle fugemasse i horisontal overgang bunnprofil og oppkantflis i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Montere godkjent fugemasse i overgang.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm pluss 40 mm oppkant under dørterskel som forutsettes tett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2013, toalett, dusjkabinett fra 2018 og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft fra vindu som kan åpnes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke har vært fysisk fuktpåkjenning i rom. Det er derfor ikke funnet hensiktsmessig. Våtsone grenser mot fasade og tidligere yttervegg.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kullfilter må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

- Bytte kullfilter.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1960 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv. Malt trepanel på vegg og tak. Klosett. Ventil nede på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe med ulik og alder. Stoppekran og vannmåler i bod ved bereder i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør fra byggeår til toalettrom og bad på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør til toalettrom og bad på loft.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Periodisk avtrekk via elektriske avtrekksvifte på våtrom og kjøkken.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe er deffekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Service og utbedring av vifte blir foretatt av eier.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 volts elektrisk anlegg med 14 stk automatsikringer i skap i gang på lof. Eget sikringsskap med 7 stk automatsikringer med måler for rom i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sikringsskap på loft og sikringsskap i kjeller.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmeldere i tak i alle etasjer. & kg brannslukkingsapparat i 1 etasje og 3 kg brannslukkingsapparat i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng* **Rom under terreng

Dreneringen er fra 2013 og utført i regi av tidligere eier. Synlig grunnmursplast over terreng med klemlist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Klemlist i overgang grunnmursplast er løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Klemlist må monteres slik at overgang mot grunnmur er tett for å redusere fukt påkjenning av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Pusset og malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er generelt med riss i puss/maling på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser, tetting av rissprekker må påregnes.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med grus, asfalt og plen. Langs grunnmur er kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i bunn av kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dette vil medføre risiko for at nedbørsvann kan stige opp over dørterskel til kjeller og renne inn i rom. Det bør derfor etableres sluk og drenering slik av nedbørsvann føres bort.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1960. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.

Kjente feil og mangler:

- Takrenne henger og er ødelagt.

- Bygning har behov for oppgradering/vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert garasje/carport oppført i tre i 1 etasje med saltakkonstruksjon. Byggeår er ukjent, men mest sannsynlig fra midten av 1900-tallet. Garasje er oppført i tre over ringmur i betong. Innvendig er det gulv av grus, mur og plank. Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre med liggende og stående malt trepanel. Baksiden av garasje er kledd med bølgeblekk og terreng er fylt opp med organiske masser. Vinduer i malt tre med enkelt lag glass. Salet takkonstruksjon av plassbygde taksperrer, tekket med bølgeblekkplater.

Garasje/carport er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600. Garasje/carport er samlet sett vurdert å være et renoveringsobjekt.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Det er ikke utført særlig vedlikehold i senere tid.

Kjente feil og mangler:

- Asbestplater på tak.
- Takrenner er ødelagt.
- Bygg har behov for oppgradering/vedlikehold.

Beskrivelse

Frittliggende uisolert uthus oppført i tre med saltakkonstruksjon. Byggeår er ikke kjent, men skal være eldste bygg på eiendom. Bygning er vurdert oppført i slutten av første halvdel av 1900-tallet. Uthus er oppført i tre over ringmurer i betong. Innvendig er det støpt mursåle på gulv. Uthus benyttes som verksted og til lagring og er uinnredet. På del av loft er det lagt gulv. Veggkonstruksjon i bindingsverk i tre med stående malt trekledning. På baksiden er det satt inn til plater mot kledning og det er tilbakefylt med organisk masse. I fasader er det malte trevinduer med enkelt glass. Det er plassbygde dør, porter og luker. Salet takkonstruksjon med plassbygde taksperrer i tre, tekket med bølgeplater av asbestinnholdig materiale. Det er takrenner og nedløp.

Uthus er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600. Uthus er vurdert å ha et renoveringsbehov, men er i daglig bruk til blant annet lager.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	48			48			48
1 etasje	63			63	30		63
Loft	43			43			43
SUM	154				30		154
SUM BRA	154						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Bod , Gang , Trapperom 2		
1 etasje	Entré , Bad/vaskerom , Gang med trapp, Trapperom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang med trapp, Bod , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

TBA åpent areal i 1 etasje er balkong i tre med takoverbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Hybel og rom i kjeller er innredet og leies ut. Mellom etasjer er det trappegang med dør til hovedenhet i tre.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Ny tekking inkludert nedløp og takrenner, papp på undertak, lekter og sløyfer er skiftet i 2021. Montasjeteam. Dokumentasjon kan fremvises.
- Vinduer i kjøkken og soverom i 1 etasje, og vinduer i soverom og bad på loft er skiftet i 2021. Montasjeteam AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med nytt kjøkken er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Rør- og elektriker i forbindelse med oppussing av bad i 2023 er utført av Egil Bringsverd VVS AS og Andreassen og Aastveit AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Nytt klosett på toalettrom på loft i 2023. Egil Bringsverd VVS AS. Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysflate:

- Vindu til rom i kjeller er mindre en dagens krav til dagslysflate.

Takhøyde:

- Rom i kjeller er under dagens krav til takhøyde på 2,1 meter.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje			

Kommentar

BRA settes til 0 m² på grunn av at bygning ikke er måleverdig på grunn av takhøyde under 1,9 meter og åpninger i fasader. Bygning har et avtrykk på omlag 44 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	14
Garasje	0	0
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig
S-rom loft er bod.
S-rom kjeller er bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Linn Charlotte Konnestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	20	239		0	2729.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hislihaven 26

Hjemmelshaver

Konnestad Linn Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser på FrolandsVerk i Froland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GZ8712>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240295	
Selger 1 navn	
Linn Charlotte Konnestad	
Gateadresse	
Hislihaven 26	
Poststed	Postnr
FROLANDS VERK	4827
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1409240295

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LCK

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ufaglært la gulvbelegg og våtromsplater på badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Lagt gulv og kjøkken selv
-------------	---------------------------

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
------	--------------------

Beskrivelse	Nytt tak og vinduer
-------------	---------------------

Arbeid utført av	Dirk montasje team
------------------	--------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kjellerleilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn charlotte Konnestad	de31d0a514f8c7677cf162d4f 44aa8fb44fd2b03	07.06.2024 13:49:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240295

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

	Froland kommune		
	Besøksadresse:	Osedalen	
	Postadresse:	Osedalen	
	Postnr./-sted:	4820 FROLAND	
	Telefon:	37 23 55 00	
Telefaks:	37 23 55 50		
	post@froland.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 10.06.2024

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	239	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Hislihaven 26, 4827 Frolands Verk						


1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Om bygningene er byggemeldt:		X
Kommentarer: Ut ifra alder på opprinnelig eiendom er det ikke uvanlig at disse opplysningene mangler i våre arkiv.		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Froland Verk	Bolig	01.10.1986
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2018-2022
Reguleringsbestemmelser			
Kommentarer til eksisterende planer: Det arbeides for tiden med rullering av kommuneplanen.			

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

	Froland kommune	
	Besøksadresse:	Osedalen
	Postadresse:	Osedalen
	Postnr./-sted:	4820 FROLAND
	Telefon:	37 23 55 00
Telefaks:	37 23 55 50	
		post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

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

	Froland kommune
	Besøksadresse: Osedalen
	Postadresse: Osedalen
	Postnr./-sted: 4820 FROLAND
	Telefon: 37 23 55 00 Telefaks: 37 23 55 50 post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for **2024** totalt **kr. 14.382,-** pr. år

Vannavgift etter måler: Ja: X Nei:

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 3.636,-**

Kommentar:

Restanse:

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 239

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.06.2024 kl. 11:08
Produsert av: Torstein Andersen
Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.04.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 20 / 239 2 729,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		111192	KONNESTAD LINN CHARLOTTE		HISLIHAVEN 26 4827 FROLANDS VERK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484738	475728		2 729,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	4214 - 20/239		
		Omnummerert fra:	0919 - 20/239		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	31.10.2016 16/3019	Tinglyst		10.11.2016	strageir	04.11.2016
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0919 - 20/239		-259	
		Mottaker	0919 - 20/252		259	
		Berørt	0919 - 20/64		0	
		Berørt	0919 - 20/76		0	
		Berørt	0919 - 20/77		0	
		Berørt	0919 - 20/208		0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	26.03.2015 2014/1535	Tinglyst		11.04.2015	0919trk	07.04.2015
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0919 - 20/77		-2 988,9	
		Mottaker	0919 - 20/239		2 988,8	
		Berørt	0919 - 20/64		0	
		Berørt	0919 - 20/76		0	
		Berørt	0919 - 20/115		0	
		Berørt	0919 - 20/195		0	
		Berørt	0919 - 20/207		0	
		Berørt	0919 - 20/208		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.08.2020	Tinglyst		21.08.2020	treldalk	21.08.2020
Oppmålingsforretning	20/1302					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4214 - 20/77		-3 154,9	
		Mottaker	4214 - 20/296		3 154,9	
		Berørt	4214 - 20/207		0	
		Berørt	4214 - 20/208		0	
		Berørt	4214 - 20/209		0	
		Berørt	4214 - 20/239		0	
Grensejustering	24.04.2020				treldalk	27.04.2020
Oppmålingsforretning/grensejustering	20/915					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	4214 - 20/77		-99,1	
		Mottaker	4214 - 20/208		99,1	
		Berørt	4214 - 20/209		0	
		Berørt	4214 - 20/239		0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Hislihaven	1082	26		Grunnkrets: 0116 Froland verk Stemmekrets: 4 Frolands Verk Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4827 FROLANDS VERK Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 32 6484737	475712		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 167 595 928	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484737 Øst: 475712	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1082 Hislihaven 26	H0101	Bolig	0	0		0	0	20/239

Byggningsnr: 167 595 936	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6484750 Øst: 475723	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

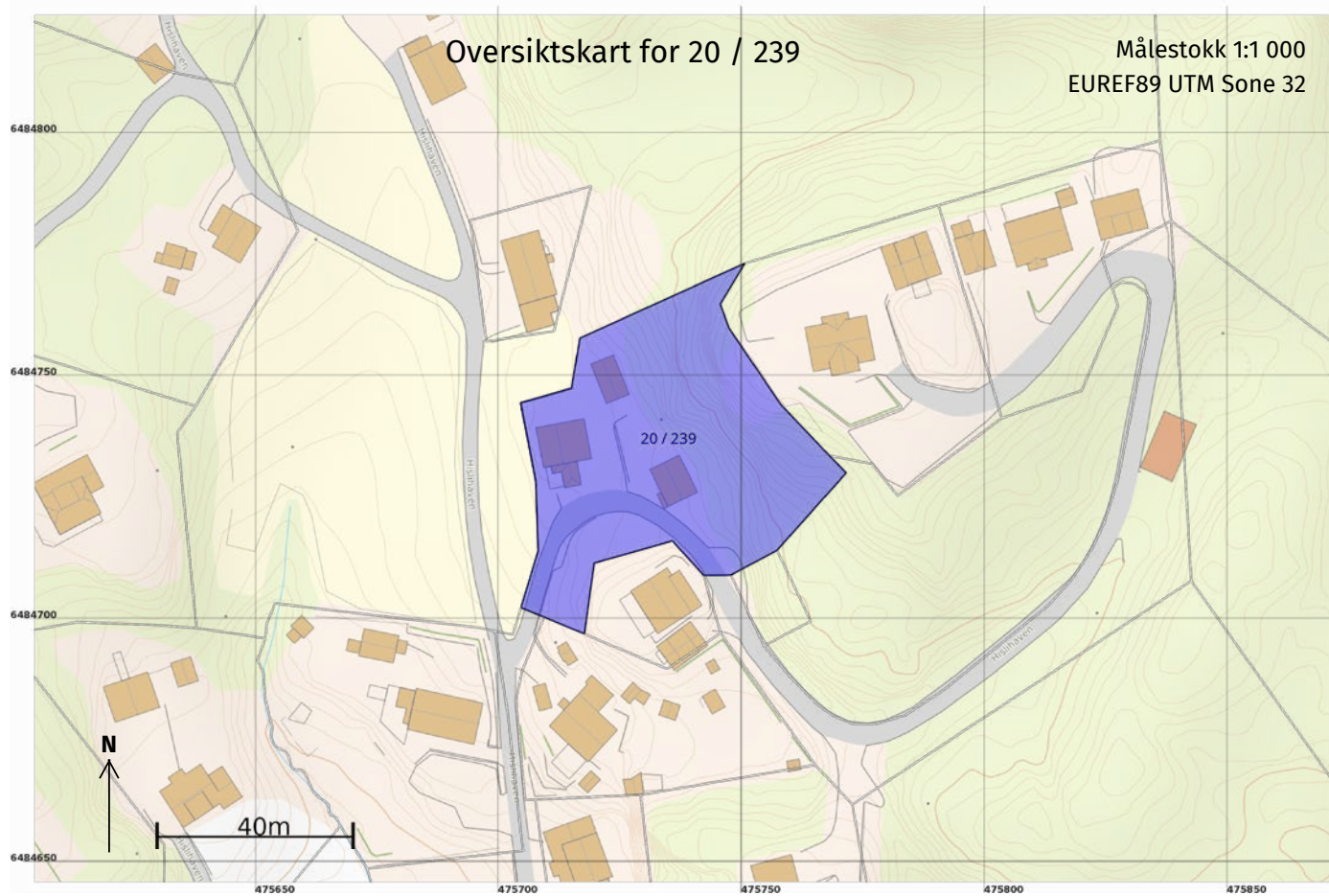
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/239

Bygningsnr: 167 595 944	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>			
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Nord: 6484729 Øst: 475736	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:	Alternativt areal:	0						
Oppvarming:	Alternativt areal 2:	0						
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	20/239

Oversiktskart for 20 / 239

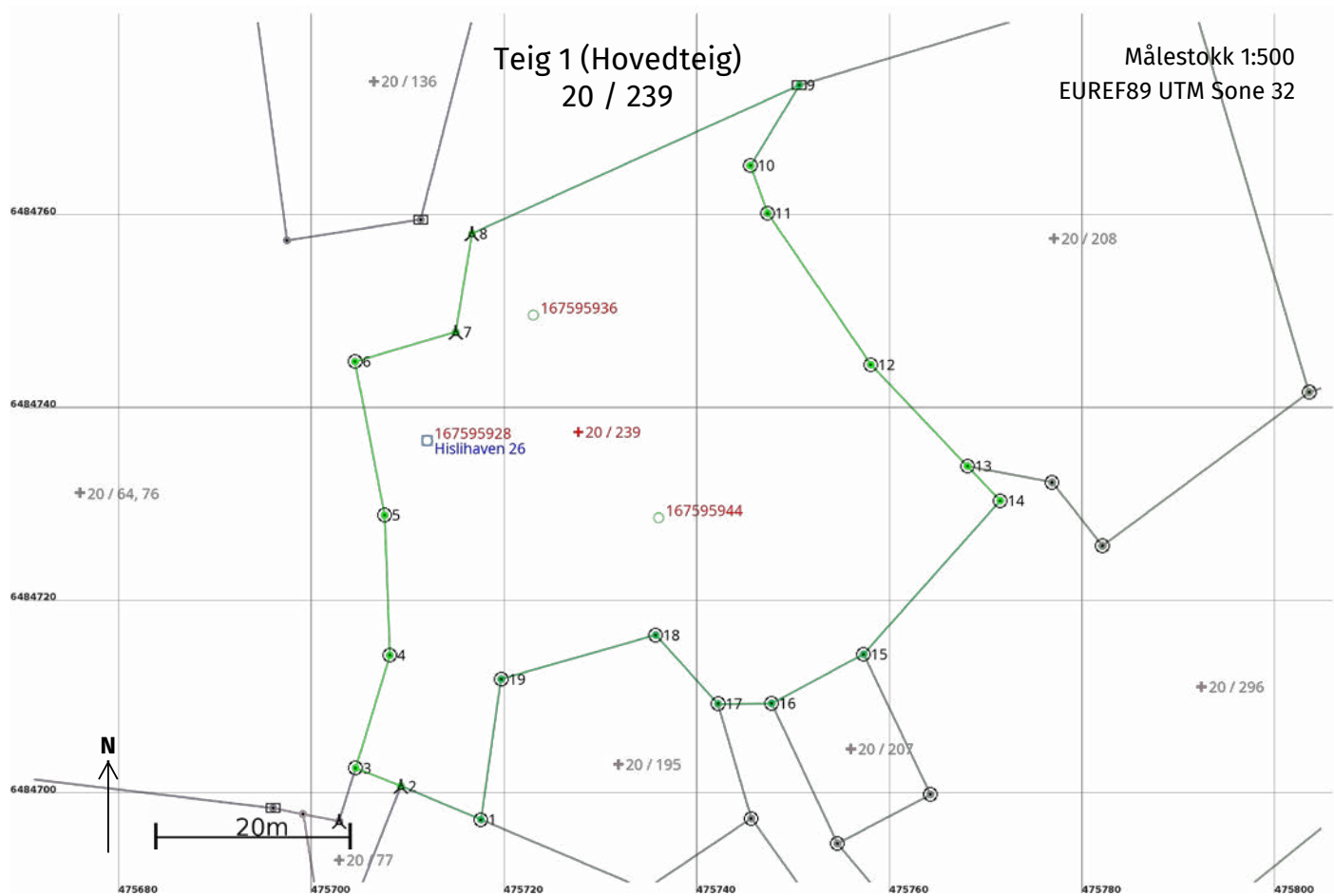
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



07.06.2024 11:08

Matrikelbrev for 4214 - 20 / 239

Side 7 av 10



07.06.2024 11:08

Matrikelbrev for 4214 - 20 / 239

Side 8 av 10

Areal og koordinater

Areal: 2 729,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

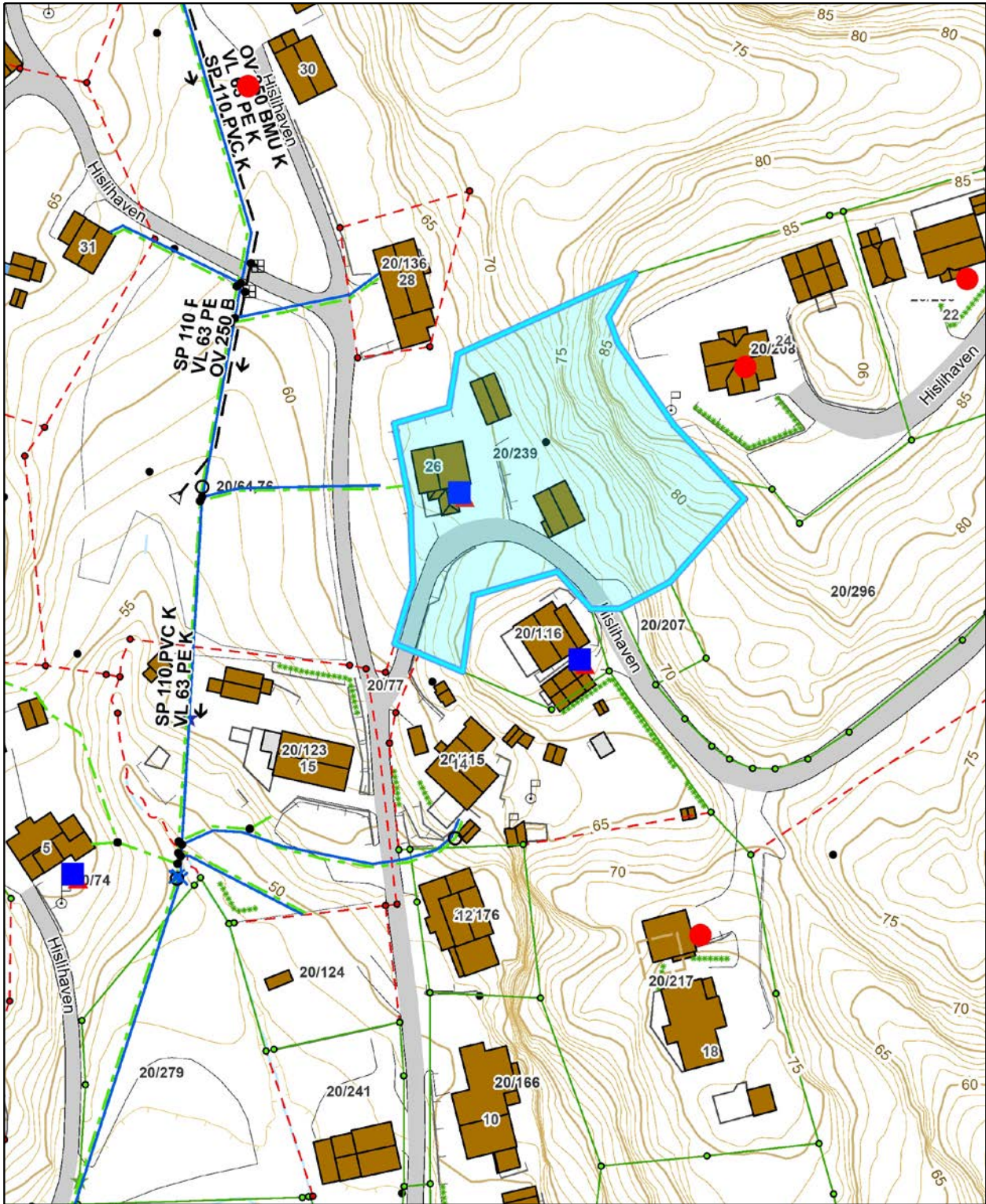
Nord: 6484738 Øst: 475728




Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484697,72	475717,59	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 9,01	10 Terrengmålt	13	
2	6484701,20	475709,28	Jord	Bolt 5,04	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6484703,07	475704,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 12,21	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6484714,76	475708,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 14,53	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6484729,28	475707,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 16,21	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6484745,20	475704,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 10,89	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6484748,27	475714,98	Jord	Bolt 10,35	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6484758,48	475716,66	Jord	Bolt 37,26	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6484773,86	475750,60		Stein eller røys 9,77	10 Terrengmålt	13	
10	6484765,52	475745,52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 5,25	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6484760,58	475747,31	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 18,99	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6484744,89	475758,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 14,54	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6484734,36	475768,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 4,93	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6484730,79	475771,43		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 21,32	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	6484714,86	475757,26		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 10,80	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
16	6484709,77	475747,73		Offentlig godkjent grensemerke 5,58	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
17	6484709,73	475742,15		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 9,60	10 Terrengmålt	13	
18	6484716,85	475735,71		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 16,67	10 Terrengmålt	13	
19	6484712,29	475719,68		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 14,72	10 Terrengmålt	13	



 FROLAND KOMMUNE	Gnr 20 bnr 239 - Grunnkart m/ledning		
	Dato: 07.06.2024		
Sign:			

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

Froland kommune

Reguleringsplan for Froland Verk

Reguleringsbestemmelser

1. Generelt

- a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på kart i mål 1:5000, tegning nr. 460.1318/1. datert 20.12.1983, sist endret 01.11.1985.
- b. Planen er framstilt som forenklet reguleringsplan i mål 1:5000.
- c. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Froland kommune.
- d. Reguleringsbestemmelsene kan ikke fravikes ved private avtaler.
- e. Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når dette kan skje innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene.

2. Fellesbestemmelser

- a. Byggegrenser langs riksveg 9 skal være 30 m og langs fylkesveger 12,5 m fra senterlinjen veg.
- b. Ved avkjørsel til riksveg 9 og fylkesveger kreves det frisikt på 5 * 85 m. Øvrige avkjørsler til underordnet vegnett skal være så oversiktlige og så trafikksikre som råd. Området mellom frisiktlinjer og vegkanter i vegkryss skal ha frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- c. Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innenfor område A 1.1, A 1.2, A 2.1, A 3.1, A 4.1, A 5.1, A 5.3, A 6.1 og A 6.2 kan bygningsrådet kreve framlagt en plan for hele området eller en del av det. Planen skal vise tomtedeling, byggegrenser, avkjørsler fra offentlig veg, eventuelt interne vegnett, areal for leik, eventuell felles parkering, o.l.
- d. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform, takvinkel og materiale. Alle bygninger bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og møneretning.

3. Reguleringsformål

- a. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til følgende formål:

i. Byggeområder:

i.	Boligområder	(Felt A)
i.	Område for forretninger, bevertning o.l.	(Felt B)
l.	Område for industri	(Felt C)
l.	Område for offentlige bygninger	(Felt D)
i.	Område for allmennyttig formål	(Felt E)

vii. Landbruksområder:

viii. Trafikkområder:

ix. Spesialområder:

κ.	Område for infiltrasjonsanlegg	(Felt G)
i.	Antikvarisk spesialområde	(Felt R)

- b. Hovedveger og andre trafikklinjor som er vist på plankartet er retningsgivende for detaljplanleggingen. Opparbeidelse av veger og andre trafikkanlegg skal skje etter detaljplan som skal godkjennes av vedkommende vegstyresmakt.

4. Utnyttelse

- a. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for boligfeltene A skal være maksimalt 0,1. Bygningenes grunnflate må ikke overstige 15% av tomtas nettoareal. Bolighus kan føres opp i maksimalt 2 normaletasjer, eller 1 normaletasje med sokkel. Det skal for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. For hus med hybelleilighet vil det bli satt krav til 3 biloppstillingsplasser.
- b. Innenfor de enkelte boligfelt vil det bli stilt følgende krav om antall boliger:

Område	Areal	Eksisterende bebyggelse	Maks. ny bebyggelse	Øvre grense
Felt A1		10 boliger	10 boliger	20 boliger
1.1		3 boliger	5 boliger	8 boliger
1.2		2 boliger	5 boliger	7 boliger
1.3		2 boliger		2 boliger
1.4		3 boliger		3 boliger
Felt A2		16 boliger	20 boliger	36 boliger
2.1		16 boliger	20 boliger	36 boliger
Felt A3		14 boliger	22 boliger	36 boliger
3.1		13 boliger	22 boliger	35 boliger
3.2		1 bolig		1 bolig
Felt A4		12 boliger	10 boliger	22 boliger
4.1		9 boliger	10 boliger	19 boliger
4.2		3 boliger		3 boliger
Felt A5		19 boliger	10 boliger	29 boliger
5.1		4 boliger	3 boliger	7 boliger
5.2		1 bolig		1 bolig
5.3		6 boliger	7 boliger	13 boliger
5.4		3 boliger		3 boliger
5.5		2 boliger		2 boliger
5.6		2boliger		2 boliger
5.7		1 bolig		1 bolig
Felt A6		11 boliger	4 boliger	15 boliger
6.1		5 boliger		5 boliger
6.2		5 boliger	4 boliger	9 boliger
6.3		1 bolig		1 bolig
Sum		82 boliger	76 boliger	158 boliger

- c. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for industrifeltene C skal være maksimalt 0,25. Bygninger innen industrifeltet kan føres opp med gesimshøyde på maksimalt 9 meter.
 - d. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for forretningsarealene B skal være 0,25. Bygninger innen forretningsarealet kan føres opp i inntil to normaletasjer. Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide et tilstrekkelig parkeringsareal innen området.
 - e. Område regulert til allmennyttig formål E, kan nyttes til tomt for Eikely. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for feltet skal maksimalt være 0,1. Bygninger kan føres opp i inntil to normaletasjer.
 - f. Område regulert til offentlig formål D, kan nyttes til tomt for grendeskole og bedehus. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for feltet skal maksimalt være 0,1. Bygninger kan føres opp i inntil to normaletasjer. Den enkelte virksomhet kan etter bygningsrådets skjønn pålegges å opparbeide et tilstrekkelig parkeringsareal innen området.
5. Bevaringsområde etter bygningslovens paragraf 25 nr. 6.
- a. Områdene merket R er regulert til bevaringsområder etter bygningslovens paragraf 25 nr. 6, og er vist med vertikal skravering på reguleringskartet.
 - b. Innenfor reguleringsområdet er det 6 fornminneområder og 3 enkeltliggende fornminner, merket R på reguleringskartet med formål bevaring. Fornminne er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, paragrafene 4 og 6.
 - c. Formålet med reguleringen av områdene R 8 – R 10 er å beholde faste kulturminner etter det gamle jernverket i form av bygninger, parkanlegg og murer. Områdene kan nyttes til bolig, jordbruk og industri.
 - d. Hovedbygningen på Froland Verk er fredet ved Kirkedepartementets erklæring 27.02.1924, tinglyst 04.11.1924. Øvrige bygninger i tunet samt den gamle kontorbygningen tillates ikke revet uten etter uttalelsene fra de antikvariske myndigheter. Ved utbedringer skal en se til at bygningenes karakter med hensyn til kledning, tekkingsmaterialer, vindusoppdeling og farger blir opprettholdt.
 - e. Parkanlegget med tilhørende terrasse, stier og lysthus o.l. skal bevares. Likeledes kulturlandskapstrekk som rester etter det gamle jernverket slik som murer, slagghauger, veier, bryggeanlegg.
 - f. Anmeldelsespliktige byggesaker skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før bygningsrådet treffer sin avgjørelse. Ved uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren skal saken forelegges riksantikvaren til uttalelse. Eksteriør- og interiørmessige arbeider utover vedlikehold av den fredede hovedbygningen skal foreligges riksantikvaren.

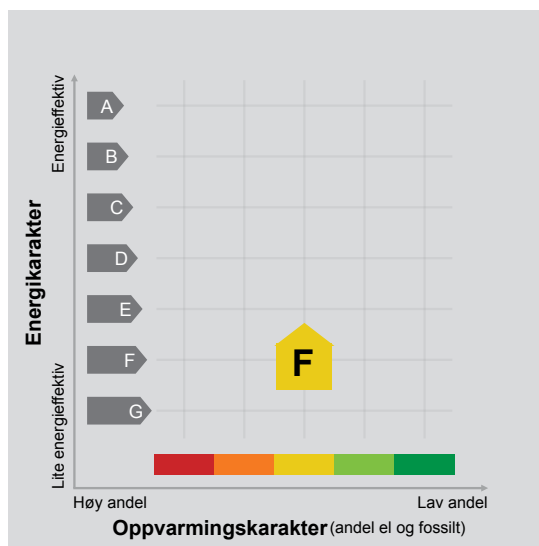
6. Spredt bebyggelse

Fradeling av tomter og bygging av nye boliger uten tilknytting til næringsutøvelse bør kun tillates når:

- a. Det benyttes eksisterende boligavkjørsel.
- b. Landbruksinteresser ikke blir vesentlig berørt.
- c. Vannforsynings- og avløpsløsningen utformes på tilfredsstillende måte i henhold til lover og forskrifter.

ENERGIATTEST

Adresse	Hislihaven 26
Postnummer	4827
Sted	FROLANDS VERK
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167595928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e7d8bb7d-d79c-45cb-866d-0ae3e851e680
Dato	02.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hislihaven 26
Postnummer: 4827
Sted: FROLANDS VERK
Kommune: Froland
Bolignummer: H0101
Dato: 02.07.2024 11:03:22
Energimerkenummer: e7d8bb7d-d79c-45cb-866d-0ae3e851e680

Kommunenummer: 4214
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 239
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167595928

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Hislihaven 26

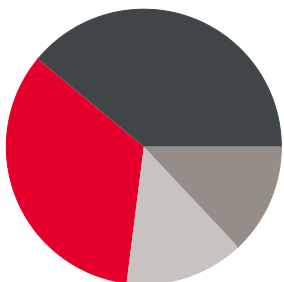
Offentlig transport

🚏 Frolands verk Linje 105, 175	6 min 🚶 0.4 km
🚏 Blakstad stasjon Linje R50	7 min 🚶 5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	58 min 🚶

Skoler

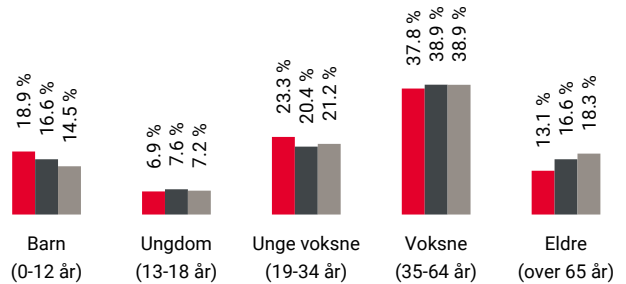
Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	6 min 🚶 4.5 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	9 min 🚶 6.9 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	6 min 🚶 4.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min 🚶 12.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Aldersfordeling



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

Barnehager

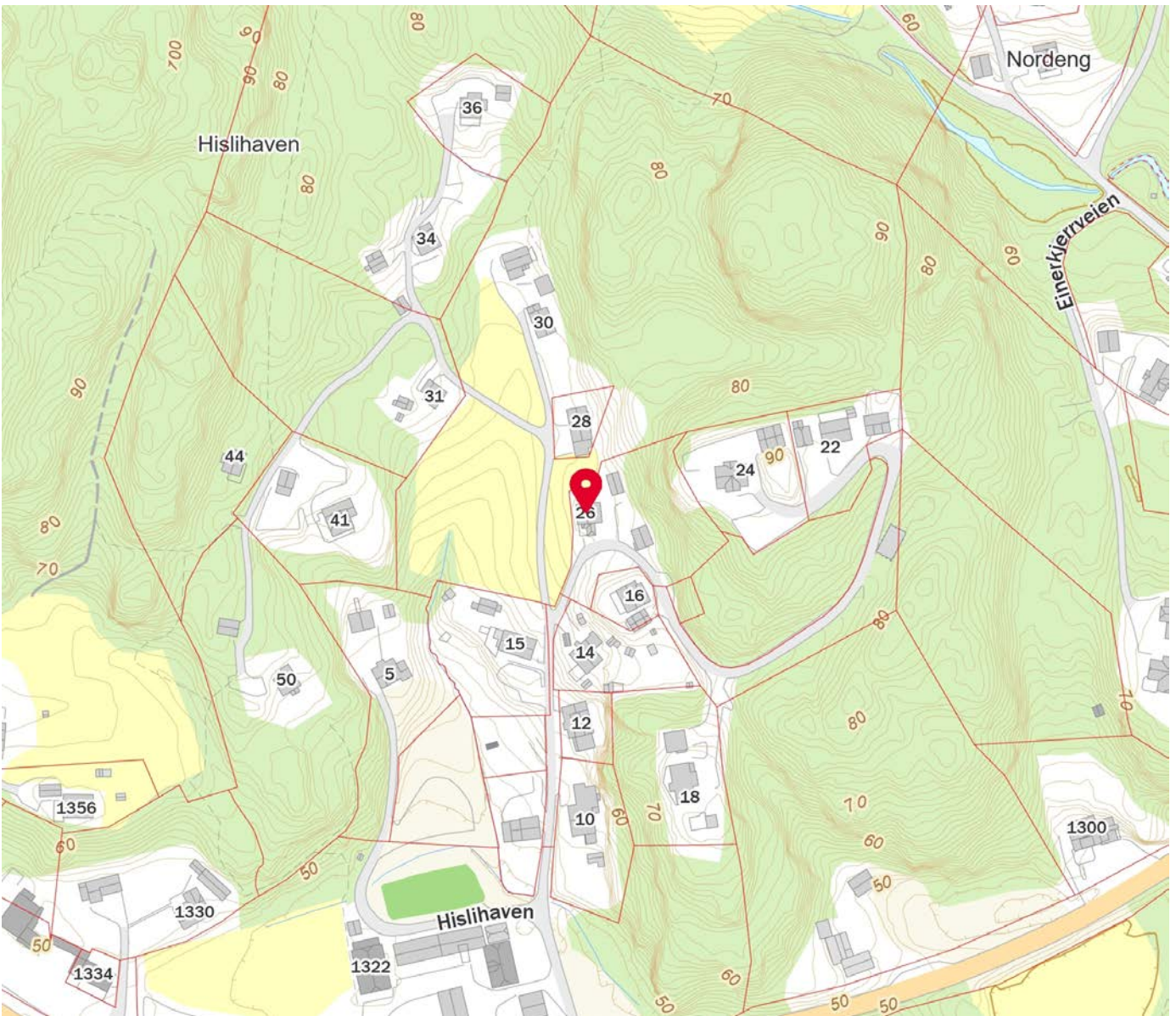
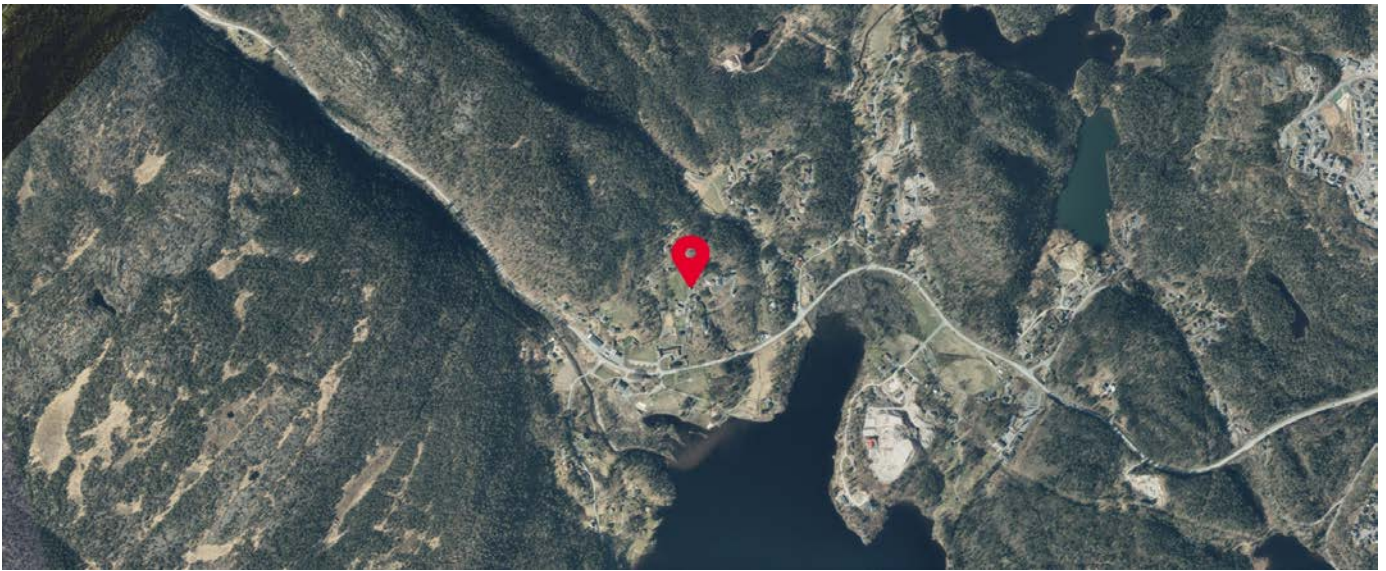
Eikely barnehage (0-5 år) 111 barn	22 min 🚶 1.6 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 🚶 3.7 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 🚶 4.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	5 min 🚶 3.9 km
Spar Blakstad	6 min 🚶

Sport

⚽ Eikely Leirsted - Nærmiljøanlegg Ballspill	22 min 🚶 1.6 km
⚽ Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge Ballspill	4 min 🚶 3.1 km
🏊 NEXT Froland	9 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	15 min 🚶



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hislihaven 26
4827 FROLANDS VERK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås**Oppdragsnummer:** 1409240295**Telefon:** 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre