PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

FROLANDSVEIEN 626

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Arnesen	Anne Sofie Arnesen

Gateadresse
Frolandsveien 626

Poststed	Postnr
ARENDAL	4848

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1977

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 48

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 4944867

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 307260045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun på vaskerommet, der det er et lite hull i belegget, samt skjøtene er porøse. Dette rommet ligger rett på betong i 1. etg. Vi har ikke registrert feil på noen av baderommene.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet i 1. etg ble totalrenovert av fargerike Christensen, det er flere år siden, og vi har ikke kvittering for det. Badet i 2. etg ble totalrenovert av slektninger som er elektriker og murer, samt egeninnsats

Arbeid utført av: Kåre Christensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran ble lagt under flisene og oppetter veggen.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi hadde tette kloakkrør en gang, da fikk vi opp en som driver med rensing av kloakkrør, og han spylte og sendte trykkbølger, så det ordnet seg. Har siden ikke hatt problemer.

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

Beskrivelse: I forbindelse med sprenging da vi bygde garasjen for 48 år siden, ble det en sprekk i muren. Vi snakket med murmester Trygve Jensen som mente det var helt uproblematisk. Vi har heller ikke hatt noen problemer med det i ettertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt mus i den garasjen som er åpen, de har blitt tatt med musefeller. De første årene vi bodde her, hadde vi noen få mus på loftet som ble tatt med musefeller, men etter at vi skiftet kledning har det ikke vært noe.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kåre Arnesen, som er bror/svoger og er utdannet elektriker la inn alt det elektriske i bod/garasje, samt varmekabler på begge badene. Dette ble først kontrollert av kraftverket, siden godkjent og det foreligger samsvarserklæring fra 2017 fra Robstad elektriske i Froland. Det ble samtidig satt inn nye sikringer av Robstad elektriske.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 307260045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Robstad elektriske kontrollerte el-anlegget i 2017 som beskrevet ovenfor. Oljetank er fjernet for noen år siden.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduer og kledning ble skiftet selv i samråd med snekker.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak ble lagt selv med veiledning av fagfolk, det samme med terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260045

Tilleggskommentar

Solrik og godt vedlikeholdt eiendom som ligger i enden av et lite boligfelt med 7 husstander og med skogen som nærmeste nabo. Stille og rolig sted, samtidig sentralt, da det kun er ca 10 min kjøring til byen, 5 min til Stoa og det samme til Osedalen. ca 200 m til hovedveien med god bussforbindelse. Her får du romslig uteplass med gode parkeringsmuligheter, 3 garasjeplasser, bod over den doble garasjen med 2 soverom og stue, egen lekestue og utestue. Der er trampoline som medfølger, samt huskestativ og hundegård.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Sofie Arnesen	c73b6dad04aae19d4c37f a01a28408b158c1ec6a	29.03.2026 13:04:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Arnesen	0dc78c67c51b0402476b5 fa6e46835462f21c2a0	29.03.2026 13:06:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260045

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig

Frolandsveien 626 , 4848 ARENDAL

FROLAND kommune

gnr. 15, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1041 **Referansenummer:** MO7556

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beligger på en sentral og skjermet tomt.
Det er utført enkelte oppgraderinger over tid.
Det er avdekket enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet vinduer, dører og drenering.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

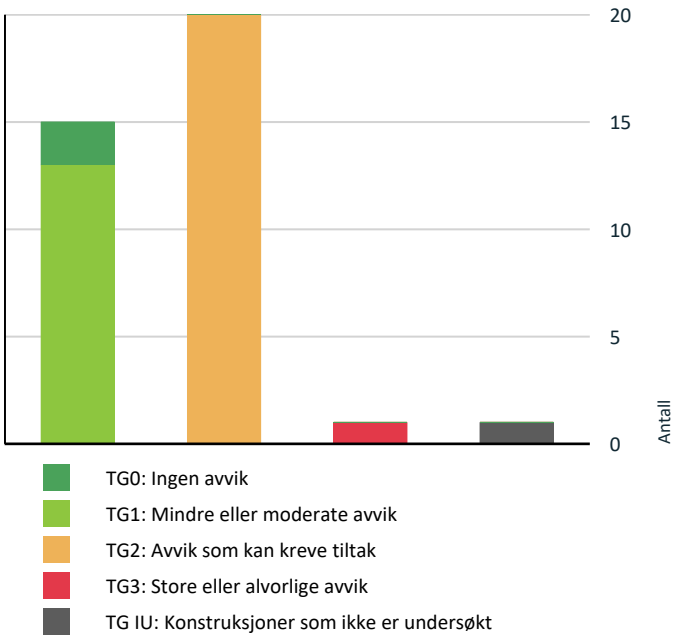
Enebolig

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

Avvikene fra søknadstegningene består i:
Fasade mot sør har et takoverbygg som ikke fremkommer på tegningene.
I underetasjen er et bodrom i nordøst delt av med en innervegg og blitt to rom.
Det ene rommet har kun tilgang fra utsiden.
Enkelte andre mindre avvik kan foreligge.

Sammendrag av boligens tilstand

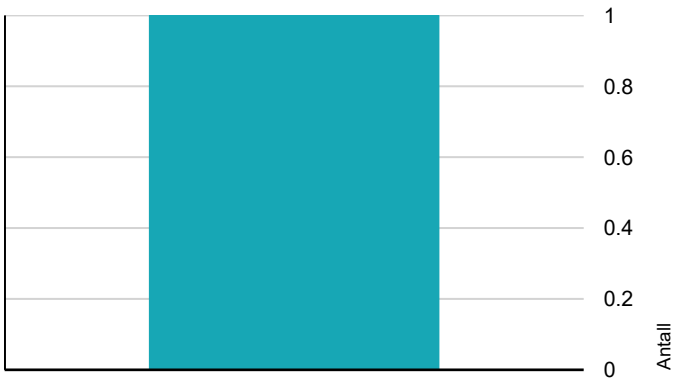
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av plastbelagte aluminiumsplater i fra ca.2010, og undertaket er utført med bordtak og shingel fra byggeår.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Videre aldring av undertaket kan føre til redusert motstand mot fuktinntrenging og dermed økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner ved lekkasje, snøinndriv eller fuktinntrenging gjennom taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål i fra ca. 2010.
Nedløp blir ledet i til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak og stigetrinn er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere er ikke montert.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende og stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd/lusing er montert.

På sør og østveggen ble det i 2010 montert ny kledning og vindtettduk.

Har normal elde i henhold til alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av plassbygget lofttakstoler med kryssavstivning.
Konstruksjonen er inspisert fra gangbane på øverloft.
Øverloft er tilgjengelig via luke i himling.
Isolasjon er lagt ut og lufting er via gesimser på langsidene og ventiler i gavelvegg mot øst.

Konstruksjonen vurderes å være i samsvar med bygningens alder.

Det ble på befaring observert spor etter mus på loft, i følge eier har det ikke vært mus på loft siden det ble bytte kledning i ca. 2010.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer på sør og østveggen er av nyere dato.

Vinduer i garasje er med enkeltglass.

Vinduer har generelt normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold mht. maling.
Vinduer som er montert i murvegger mangler beslag under vinduene.

Årsak:
Manglende vedlikehold og montering av beslag.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på vinduene, nedsatt funksjon, økt risiko for fuktopptak i karm og ramme og mulig utvikling av råteskader dersom forholdet ikke utbedres.
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.
Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold



Mangler beslag under vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør, boddør og skyve/balkongdører er i tre.

Ytterdør og balkongdør er av nyere dato.

Dører har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedør i 2 etasje har fuktskade i bunnen av dørblad.
Boddør i underetasjen mangler beslag under dør.

Årsak:
Fuktbelastning over tid og manglende montering av belag.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktskaden kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Manglende beslag kan føre til økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, redusert kapasitet for vannavrenning og mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.



Fuktskade i terrassedør



Mangler beslag under dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er utført med tredekke og rekkverk i tre.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende tekking på terrasse over garasjen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.
Konstruksjonen består av betongdekke som er synlig i garasjen.
Bjelkelag og tekking på terrassen mot sørøst i 2. etasje er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang, da konstruksjonen er kledd inn.

Tilstandsrapport

Underliggende bjelkelag og fundamenter på de øvrige terrasser er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur består av sementblokker, er tilbakefylt utvendig på nordsiden og delvis vestsiden mot garasjen.
Gulv er i betong.
Yttervegger er foret ut innvendig og platekled, gulvet er oppforet i enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking viser forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen.

Hulltaking ble gjennomført i boden i underetasjen mot nordvendt vegg.
Fuktmåling i bunnsvillen i utforingen viste et fuktinnhold på 19,4 %.
Dette nivået vurderes som forhøyet, da treverk i en bygningskonstruksjon normalt skal ha et fuktinnhold godt under 15 %.
Måleresultater i området 19–20 % indikerer at materialet har vært utsatt for fukt over tid og befinner seg nær et nivå hvor risikoen for soppvekst og nedbrytning øker.

Hulltakingen viste følgende veggoppbygging: plate, reisverk, isolasjon, papp og grunnmur.

Årsak:
Forholdet vurderes å ha sammenheng med utvendig drenering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende forhøyet fuktinnhold i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner kan medføre økt risiko for skader på trevirke, soppvekst og råte.
Dette kan på sikt påvirke byggets tekniske tilstand og krever oppfølging for å hindre videre skadeutvikling.



Hulltaking

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med repo.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2010



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med belegg og taket er malt gips.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg og har fall til sluk.
Det er målt 20mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet har generelt fall mot sluk, i dusjsonen er fallet ikke tilstrekkelig og oppfyller ikke kravet til fall på våtrom.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvflaten.
Dette øker risikoen for forsinket uttørking, belastning på overflater, skjøter og overgangssoner og mulighet for fuktpåvirkning over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for aldringsrelatert svekkelse, inkludert mulige lekkasjepunkter, redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader og behov for utskifting på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikkerhet.



Sluk i dusj

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, toalett og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:
Ikke etablert luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i bod.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra bod: sponplate, reisverk og sponplate.



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Gulv er med belegg og har fall til sluk.
Vegger er med malte plater og himling er av takessplater.

Rommet er innredet med kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Belegget har overskredet sin tekniske levetid og det er registrert hull og oppsprekking i skjøtene.
Dette medfører at tettesjiktet ikke lenger er tett.
Det er ikke etablert egnet tettesjikt på vegg i våtsone ved vaskekum.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventil i vegg.
Under befaringen var dør inn til rommet ikke montert.
Ved montering av dør er det nødvendig at den utformes slik at den sikrer tilstrekkelig tilluft til rommet, for eksempel gjennom luftespalte under dørblad.

Årsak:
Alder og manglende montering av tettesjikt ved kum og utett tettesjikt på gulv.
Fravær av mekanisk avtrekk, som kreves i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

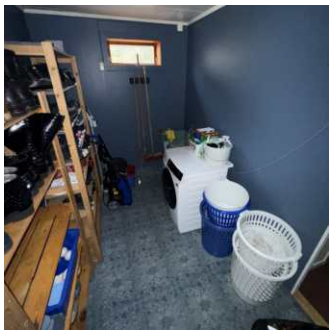
Tilstandsrapport

Konsekvensen:
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tette våtsoner, og det må påregnes full oppgradering av vaskerom.

Kostnadsestimater gjelder kun montering av nytt belegg i våtsoner og montering av el-vifte.

Utskifting av vann og avløp bør vurderes ettersom over halvparten av forventet brukstid er passert.
Dette er ikke medregnet i estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i veggen bak vaskekum i bod.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra bod: sponplate, papp, reisverk og papp.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking ble utført i boden i underetasjen, i veggen bak vaskekummen.
Fuktmåling i bunnsvillen viste et fuktinnhold på 18,3 %.
Dette anses som forhøyet, da treverk normalt skal ha et fuktinnhold godt under 15 % i en bygningskonstruksjon.
Fuktverdier i området 18–19 % indikerer påvirkning av fukt over tid og et nivå hvor risikoen for soppvekst og materialnedbrytning øker.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes fuktopptrekk fra betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende forhøyet fuktinnhold i bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner kan medføre økt risiko for skader på trevirke, soppvekst og råte.
Dette kan på sikt påvirke byggets tekniske tilstand og krever oppfølging for å hindre videre skadeutvikling.



Hulltaking

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i fra 2005



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med malte panelplater og taket er malt gips.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis og har oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av gulvet har fall mot sluk, område ved døren har motfall.
Fall er ikke tilstrekkelig og oppfyller ikke kravene til fall i våtrom.

Årsak:
Mangelfullt fall skyldes utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Feil fall eller motfall kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for fuktrelaterte skader i nærliggende konstruksjoner, og redusert funksjonalitet i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plast.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran kunne ikke bekreftes i sluk eller oppkant ved dør.

Årsak:
Alder og manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Det er knyttet usikkerhet til både oppbygningen og tettheten i våtrommet, inkludert om det er etablert et fungerende tettesjikt.
Risiko for skjulte feil eller redusert funksjon kan derfor ikke utelukkes.
Usikkerheten kan medføre økt sårbarhet for fremtidige fuktpåkjenninger, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert tegn til skader eller funksjonssvikt.
Anbefaler vider bruk av dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årsak:
Det er ikke etablert dreneringspalte under det vegghengte toalettet, dokumentasjon på eventuell Sealbag løsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:
Ikke etablert luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten i våtrommet, og dette kan føre til økt fuktbelastning, forlenget tørketid og høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: sponplate, reisverk, isolasjon, plast og sponplate.

Tilstandsrapport



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med takessplater.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Kjøkken er i fra byggeår.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.



Kjøkken

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Lot seg ikke testes da området var uten strøm på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Vannpumpe og trykktank montert under trapp.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 1997 modell, ca. 200 liter, montert under trapp.
TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Årsak:
Alder, ikke avrenning til sluk eller waterguard og strømtilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Basert på alder, kan det oppstå skader plutselig på eldre tanker.
Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.
Fravær av tilfredsstillende avrenning kan medføre fare for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue er i fra 2009.

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1 etasje.
Hovedsikring 50 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.
   1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I 2017 ble det montert ny el-tavle, overspenningsvern og ny kurs til varmepumpe.
   Samsvarserklæring fra Froland Elektro AS er fremvist.

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

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktverdier er målt i innvendig påforing på yttervegg nord i bod, noe som indikerer at dreneringen ikke fungerer optimalt.
Grunnmursplate er ikke montert, og grunnmuren er kun tjæret.

Årsak:
Alder og ikke tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Mangelfull drenering og utilstrekkelig fuktsikring kan føre til vedvarende fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
Dette øker risikoen for fuktskader, saltutslag, avskalling av puss og biologiske skadegjørere som sopp og råte dersom forholdet utvikler seg videre.
Vedvarende fukt kan også påvirke innemiljøet negativt og redusere konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i sementblokker med pusset/slammet overflate.

I garasje er det noen sprekker i grunnmur inn mot boligen som i følge eier kom i forbindelse med utgraving til garasje da en større stein traff veggen.
Sprekker har i følge eier vært stabile siden.
Vurdert som kun estetisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert enkelte lokale riss og sprekker i den utvendige overflaten.

Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes normale materialbevegelser og alder på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Den utvendige overflatebehandlingen kan få redusert motstandsevne mot fukt og mekanisk påvirkning.
Dette kan over tid medføre avskalling, flere sprekker, fuktinntrengning og behov for utbedring av overflatebehandlingen.
Manglende vedlikehold kan resultere i ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Riss/sprekk i overflaten

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er generelt flatt ut fra grunnmuren.
Tomten skråner mot sør.
Deler av nordsiden er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang, da terrenget er dekket av terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av terreng har ikke tilstrekkelig fall bort i fra grunnmur iht. NS3600

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Redusert fall kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren, med risiko for fuktopptak, skader på grunnmur og dreneringssystem samt redusert levetid for nærliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrørene er av plast fra byggeåret.
Avløpssystemet består av en septiktank med overløp til grøft.
Eiendommen har privat, grunnboret brønn.
Vannpumpen er montert under trappen i boligen.

Tilstandsrapport

Det var strømbrudd på eiendommen ved befaringen, og dette medførte at ingen vanntekniske installasjoner ble funksjonstestet eller inspisert.

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.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.
Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktank i fra byggeår, er ikke inspisert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:
Måling av radon ikke utført.
Rekkverkets høyde og åpninger antas å være utført i henhold til da gjeldende tekniske krav.
Manglende håndløper på én side av trappeløpet fremstår som en opprinnelig løsning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende radonmålinger og dokumentasjon skaper usikkerhet knyttet til innemiljøet, og fravær av radonsperre kan medføre forhøyede radonkonsentrasjoner. Manglende håndløper og utilstrekkelige rekkverksløsninger reduserer personsikkerheten og øker risikoen for fall. Store åpninger i rekkverk kan gi fare for gjennomfall, særlig for barn.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1989

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført i lecablokker.
Gulvet er i betong, og enkelte riss i gulvet er observert.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:
Taket er et saltak, og konstruksjonen består av takstoler.
Konstruksjonen er ikke inspisert fordi den er kledd inn.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av bord og papp.
Vindskier og vannbord er modne for utskiftning.

Port, vinduer og dører:
Porter, vinduer og dører er i tre.
Vinduer i 2. etasje trenger vedlikehold.

Innvendig:
2 etasje er innredet med vegg-til-vegg-teppe på gulv og panel på vegger og i himling.

Bygningen har generelt normal elde iht. alder.
Enkelte bygningsdeler har noe vedlikeholds behov.

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

Bod



Anvendelse
Lagring/lekestue

Byggeår **Kommentar**
2010

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur:
Grunnmuren er oppført naturstein.
Gulvet er i trebjelkelag, ingen tilgang til kryprom under bjelkelag.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.
Konstruksjonen er ikke inspisert fordi den er kledd inn.

Taktekking:
Taket er tekket med stålplater.
Undertaket består av bord og papp.

Vinduer er i PVC og ytterdør er i tre.

Innvendig er det panel på vegger og himling.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår **Kommentar**
2000

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utestue er oppført direkte på terrasse.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med stående kledning.
Kledningen har litt avstand ned til terrassen, noe som gir økt fuktbelastning nederst på kledningen.
Det er observert råte i bunnen av det ene hjørnebordet.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av bord og papp.

Vinduer er i tre.
Skyvedør i aluminium.

Bygningen generelt har vanlig elde iht. alder.
Enkelte bygningsdeler har noe vedlikeholds behov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

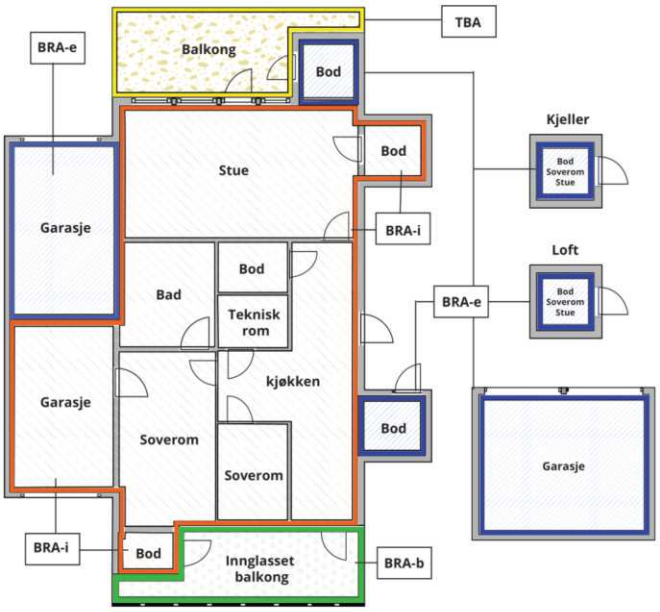
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	74	32		106	
1 etasje	83			83	67
SUM	**157**	**32**			**67**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Stue, bad, vaskerom, soverom, hall m/trapp, gang, 3 boder	Bod, garasje	
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, 2 soverom, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene fra søknadstegningene består i:
Fasade mot sør har et takoverbygg som ikke fremkommer på tegningene.
I underetasjen er et bodrom i nordøst delt av med en innervegg og blitt to rom.
Det ene rommet har kun tilgang fra utsiden.
Enkelte andre mindre avvik kan foreligge.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		45		45	
2 etasje		51		51	
SUM		**96**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		Garasje	
2 etasje		Stue, 2 soverom, gang	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje		Bod/lekestue	

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Arne Arnesen	Kunde
	Anne Sofie Arnesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	15	25		0	1303.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frolandsveien 626

Hjemmelshaver
Arnesen Arne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	26.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Boligen var uten strøm ved befaringen som følge av arbeid på strømnettet i området.
Dette gjorde at elektriske anlegg og vanntekniske installasjoner ikke kunne funksjonsprøves.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sydvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-15/25/0

Bruksnavn	LYNGHEIM	Beregnet areal	1 303.3
Etablert dato	11.06.1975	Historisk oppgitt areal	965.0
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ARNE ARNESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	15.11.2024	14.01.2025	OPPM-24/00174	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	15.11.2024	15.01.2025	oppm-24/00174	
SF - Sammenslåing	16.10.2024	16.10.2024	oppm-24/00163	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	11.06.1975			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 303.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8804133	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167612520	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8804133: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	110.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.04.1988	13.04.1988
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.1988	24.11.1988
TB - Tatt i bruk	24.01.1989	24.01.1989
EB - Endre bygningsdata	28.02.2022	28.02.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	55.0	55.0	0.0
H01	0	0.0	55.0	55.0	0.0

Bygning 167612520: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Frolandsveien	626		4848 ARENDAL

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: 26.03.2026

Gårdsnr:	**15**	Bruksnr:	**25**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Frolandsveien 626, 4820 Froland**						

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommuneplanens arealdel		Periode**:** 2017-2029
Reguleringsbestemmelser			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
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)
Vann	Off.nett	Privat X	
Kloakk	Off.nett	Privat X	
Septiktank	☒		
Vei	Off.vei	Priv.vei X	
Kommentar:			

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?	
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☒
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 gebyr utgjør for **2026** totalt **kr. 1.990, -**

Vannavgift etter måler: Ja: Nei: X

Eiendomsskatt er for 2026 beregnet til **kr. 5.814,-**

Kommentar:

2000 Legalpant

Restanse: **kr. 0,-**

Kommentar:

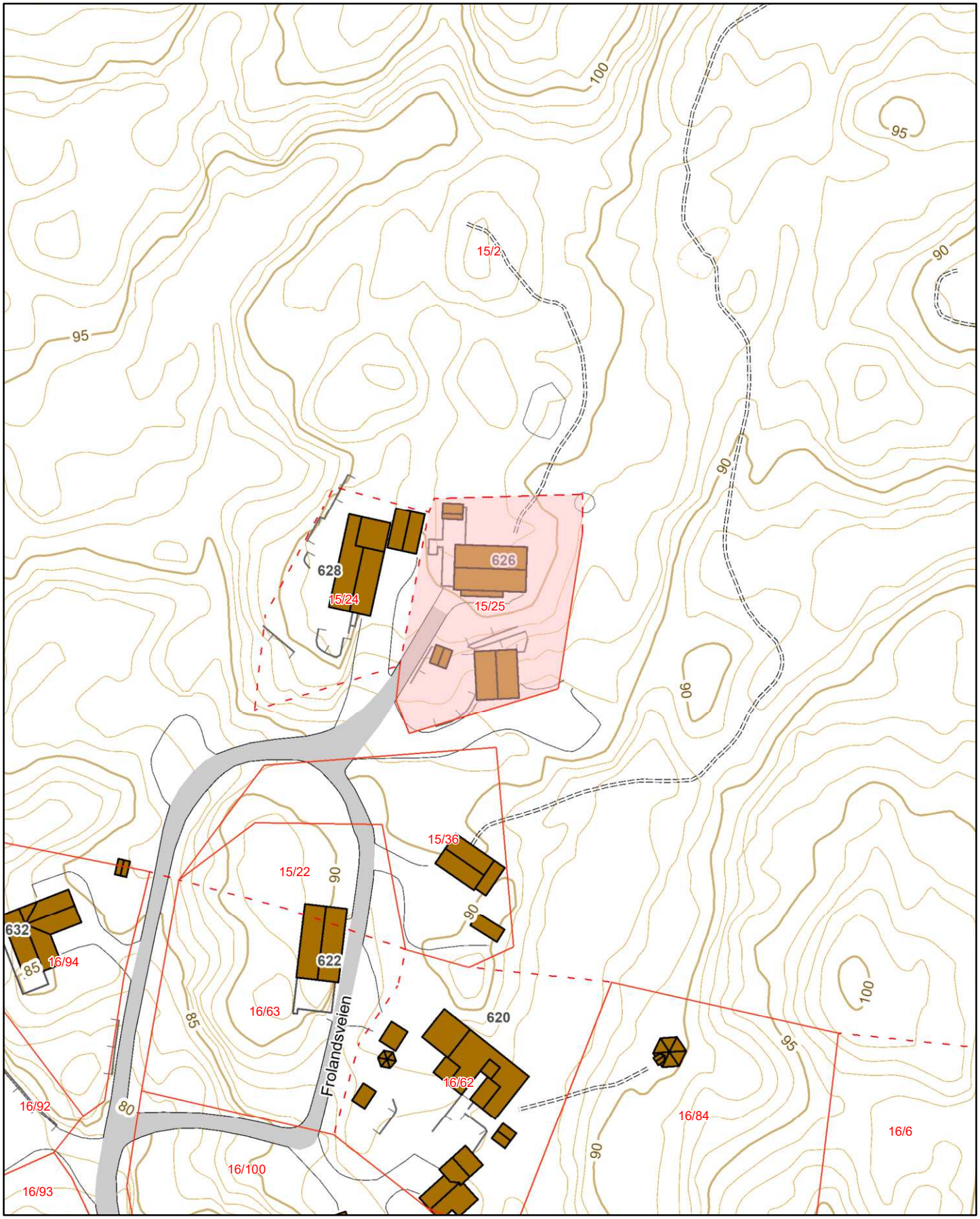
Oversiktskart

Froland kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1303 m²
Dato: 2026-03-25

N



Matrikkelkart

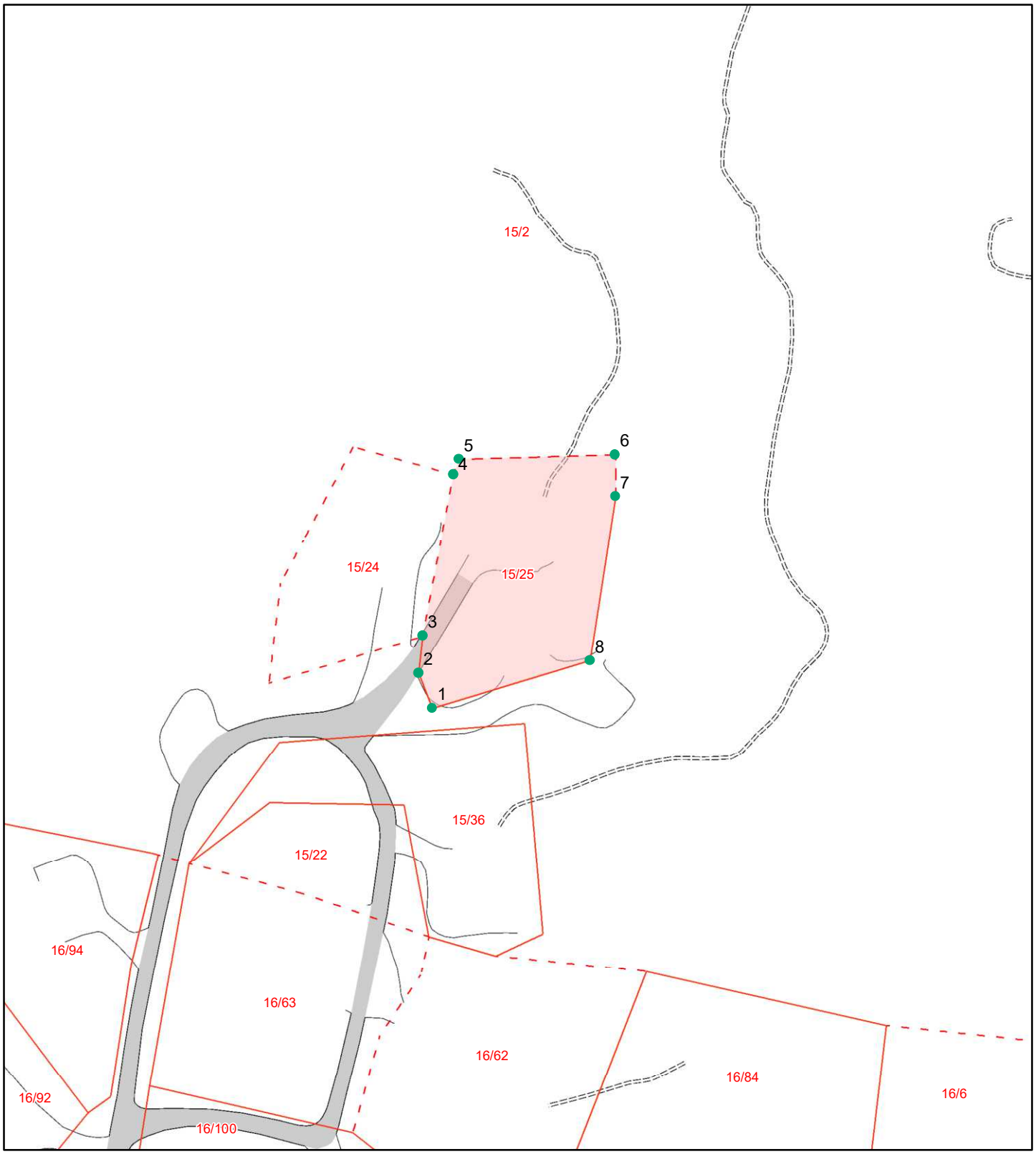
Froland kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1303 m²
Dato: 2026-03-25

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1303.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

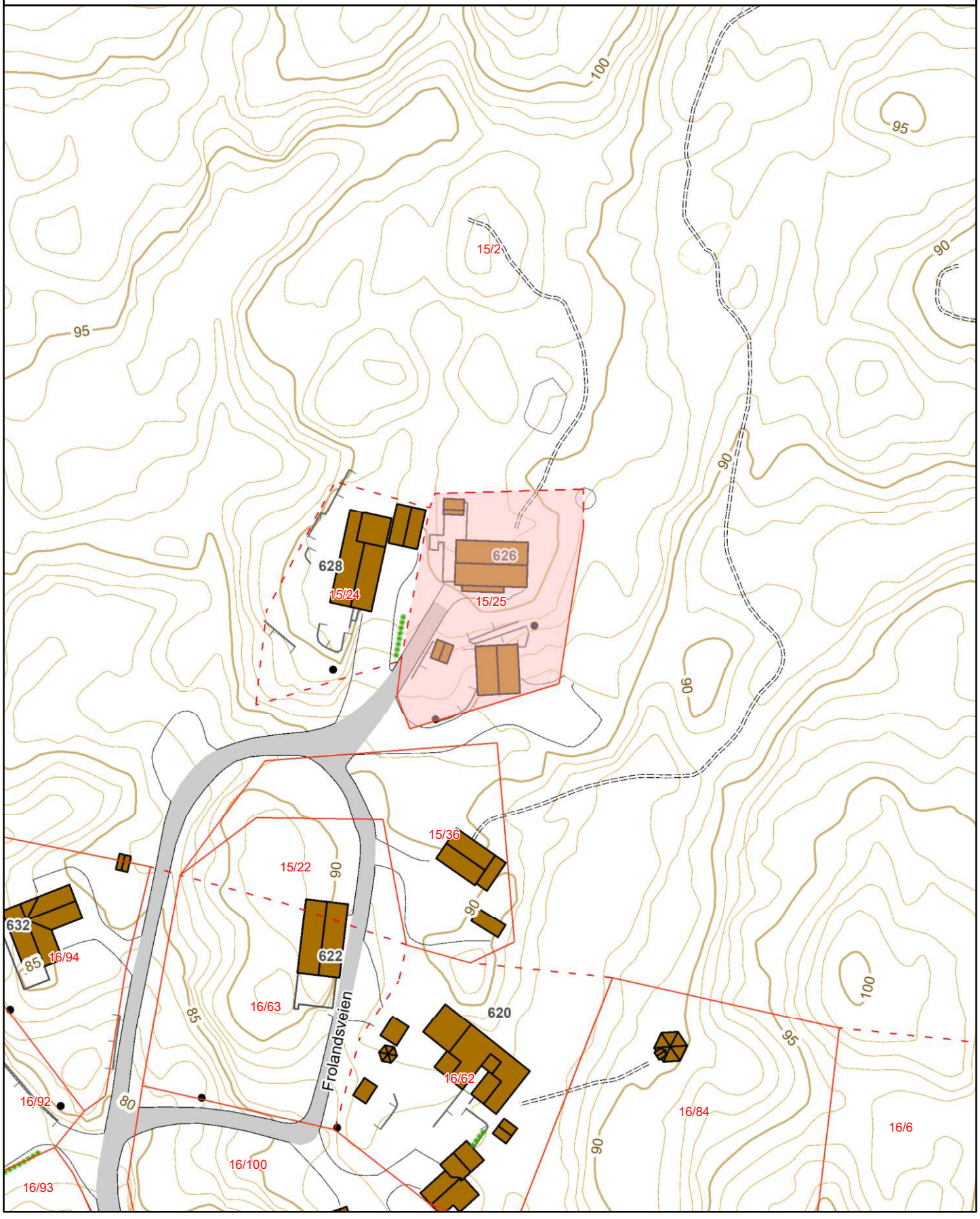
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6483147.30652	480555.465214	Jord	7.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
2	6483153.83379	480552.915645	Ikke spesifisert	6.91	Annen detalj		Terrengmålt	13	0
3	6483160.68127	480553.715262	Ikke spesifisert	30.33	Annen detalj		Terrengmålt	13	0
4	6483190.42619	480559.368887	Ikke spesifisert	2.98	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6483193.23228	480560.370325	Ikke spesifisert	28.96	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6483194.0685	480589.273017	Ikke spesifisert	7.72	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6483186.364	480589.311987	Jord	30.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6483156.13071	480584.584185	Jord	30.48	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0

Froland kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1303 m²
Dato: 2026-03-25



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

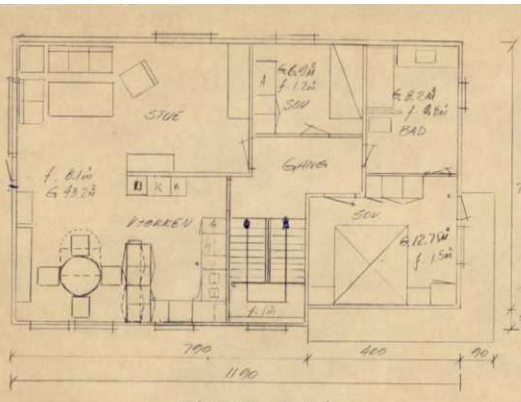
noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

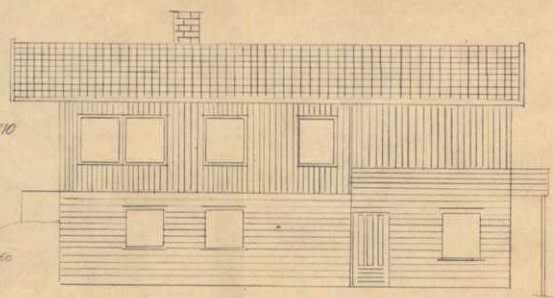
Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

M 0 2 S V / 36955183 Geomatikk
15/25 167612520 Tegnin 280575



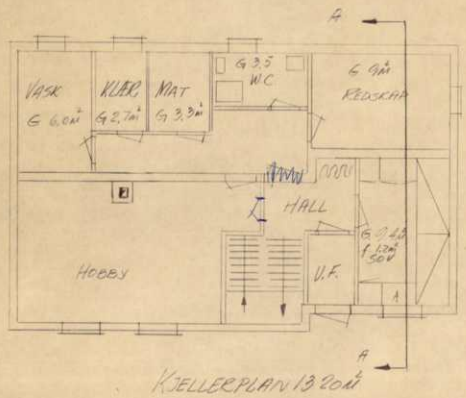
HOVEDPLAN 84,98m²



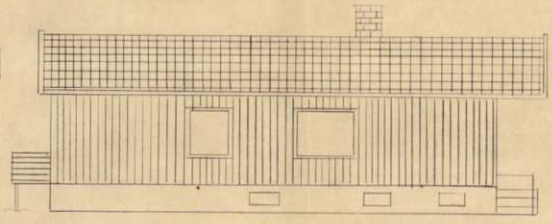
FASADE SYD



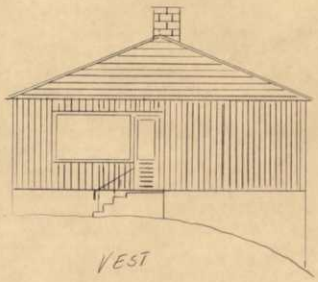
ØST



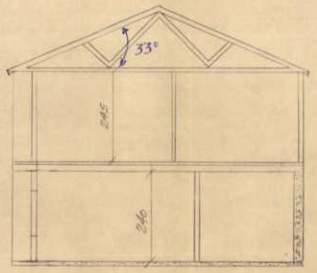
KJELLERPLAN 132,0m²



NORD



VEST



SNITT A-A

Froland Bygningsråd

HOVEDMÅL UTV. RELSVERK 1190 × 760 mm

BRUTTO AREAL:

NETTO AREAL 98,20m²

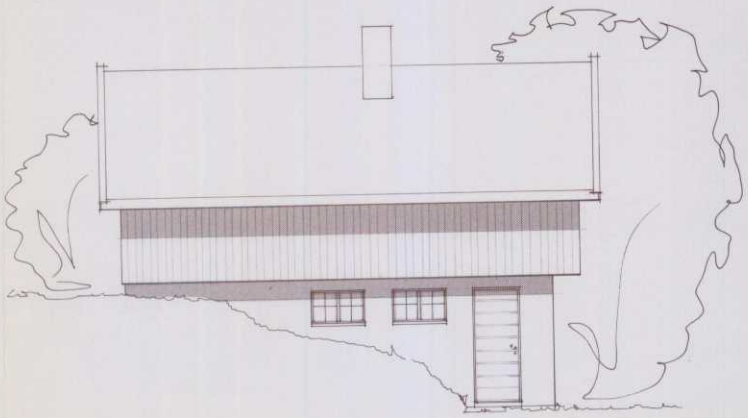
SKALA 1:100

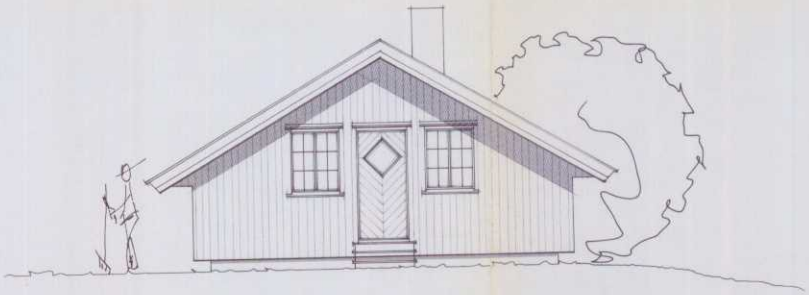
T/F = 12.6/93 - 11, 135

TEGN: JAN ERIK ANDRESEN

M 0 2 T 1 / 36985189
15/32 8804133 Tegnn 130488

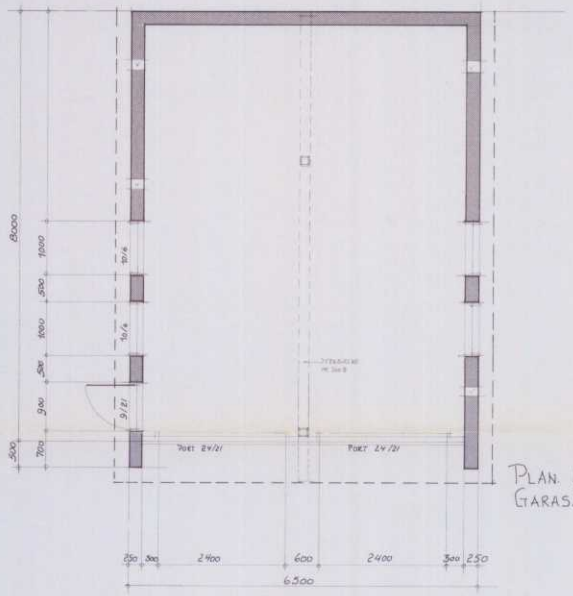




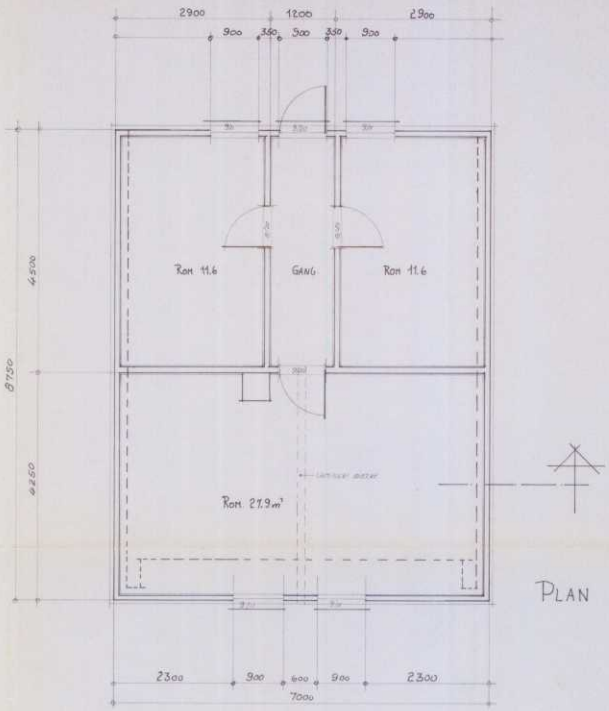


ARNE ARNESEN, FROLAND
GARASJE - BOD
FASADER M = 1:50
17.3.88.

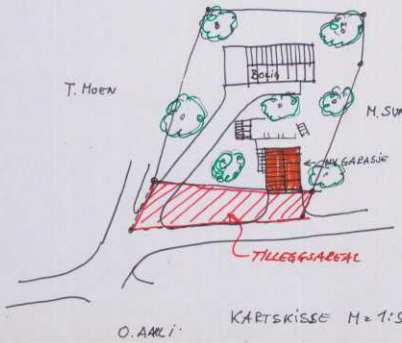
Froland Bygningsråd



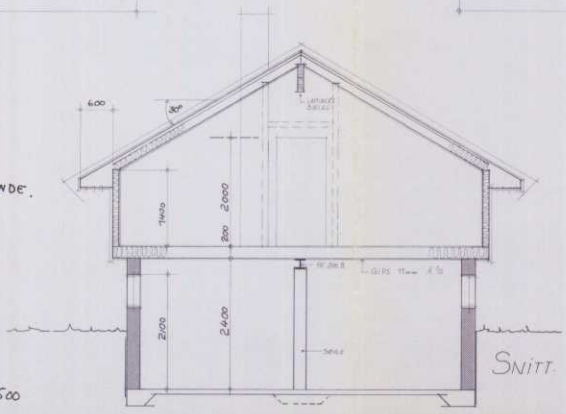
PLAN. UNDERETG.
GARASJE.



PLAN 2 ETG.



KARTSKISSE M = 1:500



SNITT.

ARNE ARNESEN, FROLAND
GARASJE - BOD.
PLAN - SNITT M = 1:50
17.2.88.

Froland Bygningsråd

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

M02T0/36955188 Geomatikk
15/25 167612520 Ferdig 1975-05-28

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"MÅKVANN" 4820 FEDJAND		15	25	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
NYBYGG	BOLIGBYGG	20/8 -75	dato 30/5-75 sak 144

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
JAN ERIK ANDRESEN	4820 FEDJAND	25120

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
— " —	— " —	— " —

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
OLAV LINDTVEIT	VOLLEVEIN 8 4890 GRIMSTAD	41894

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Fedjand den 28/6-76

Jan Ottesen

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

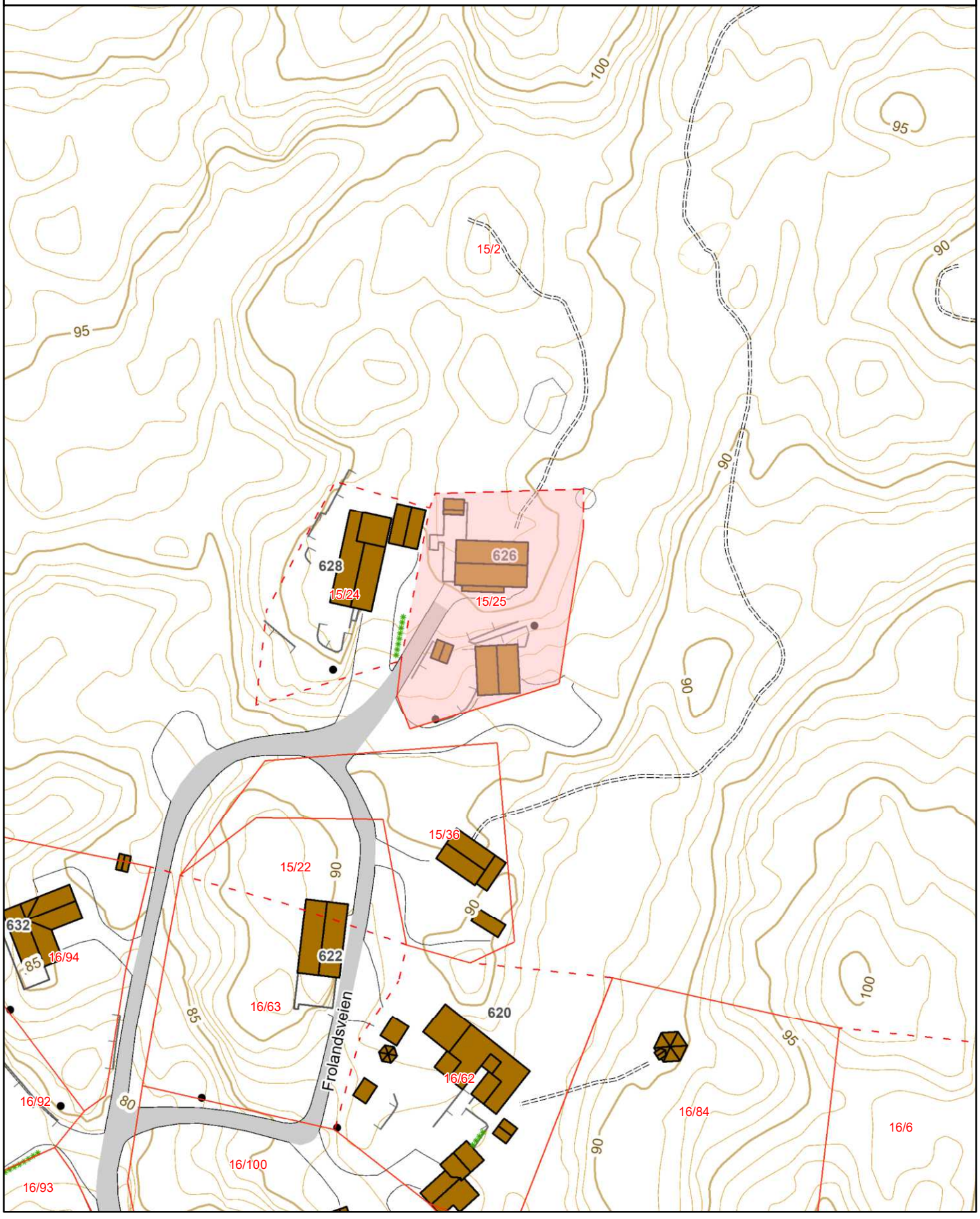
Ledningskart

Froland kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1303 m²
Dato: 2026-03-25

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

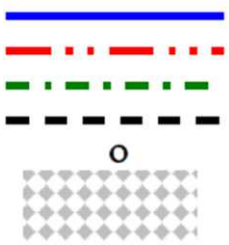
noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp



Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

Returneres til:

Skjøte[1)]

TINGLYST
17 JAN. 2002
NEDENES TINGBRETT
DAGBOKNR. 400

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0919	FROLAND	15	25			1/1
		15	32			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] **1.** Bebygd [ ] **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: [X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig: [X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 31.400,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
1603 29 [redacted]	Even Sunde	4/6
160931 [redacted]	Tore Kjell Sunde	1/6
270640 [redacted]	Anne Mari Hansen	1/6

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
240350 [redacted]	ARNE ARNESEN	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Overdragelsen gjelder frikjøp av grunnen. Grunnseddel dagbok nr. 5249 tgl. 24.07.75 skal slettes bortsett fra de gamle rettighetene som skal bestå.

Doknr: 400 Tinglyst: 17.01.2002 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arne Arnesen

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Even Sunde
Tore Kjell Sunde
~~Anne Mari Hansen~~

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Karl Gustav Thorkildsen
Stuenestoppen
4815 Saltrød

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Sonerud
Løvoldsvingen 6
4800 Arendal

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Ordre: **88601**

Eiendom: **4214-15/25/0**
Frolandsveien 626
4848 Arendal

K42140019 Ferdigmelding vann- og avløp

FROLAND_KOMMUNE, 26.03.2026 12:44:

Levert til kunde

Finner ikke ferdigmelding VA for eiendommen.

Ordre: **88601**

Eiendom: **4214-15/25/0**
Frolandsveien 626
4848 Arendal

K42140007 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

FROLAND_KOMMUNE, 26.03.2026 12:44:

Levert til kunde

Jeg finner ferdigattest for huset, men ikke garasjen.

Arealplaner under arbeid

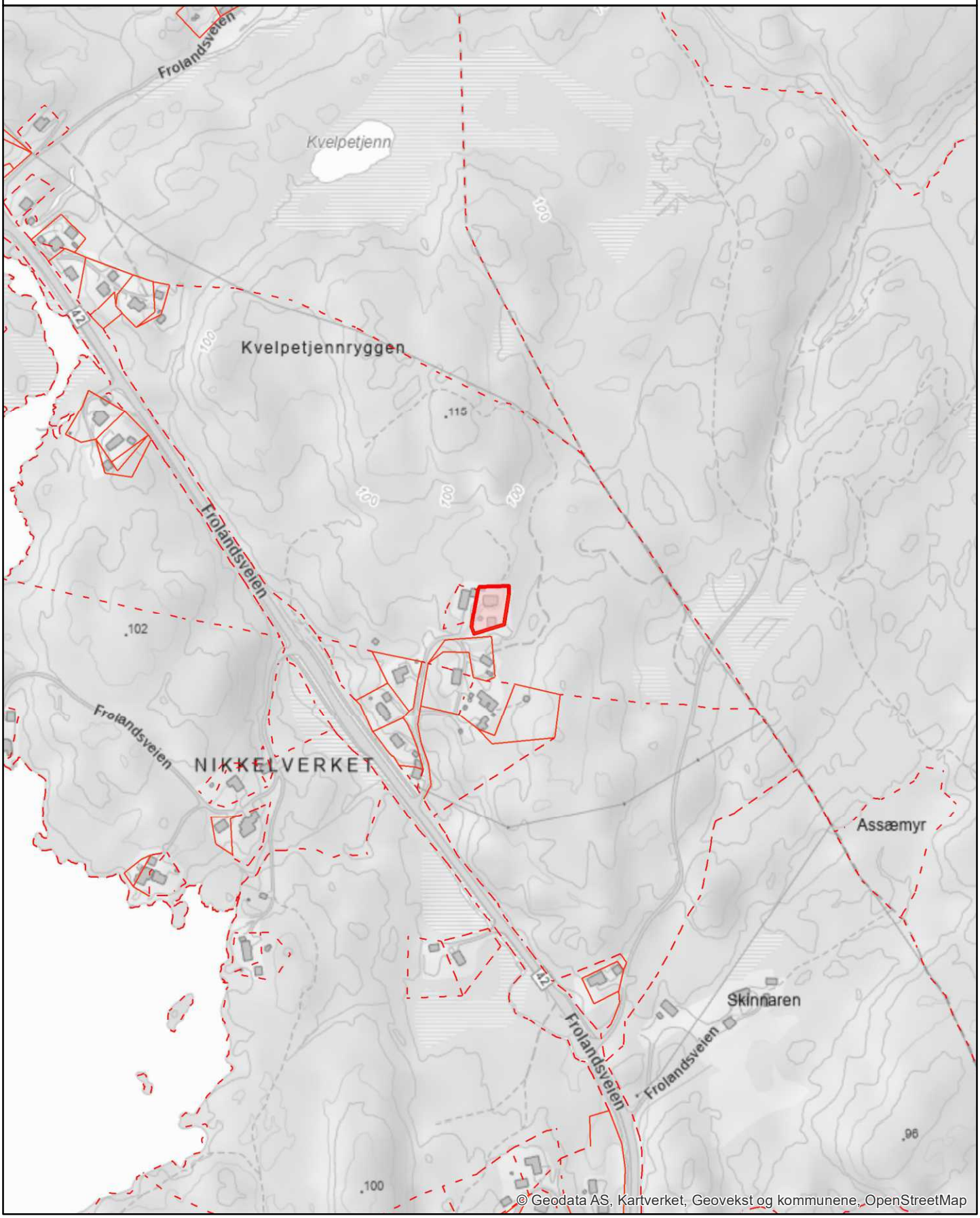
Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-03-25

Froland kommune

N

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



Reguleringsplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

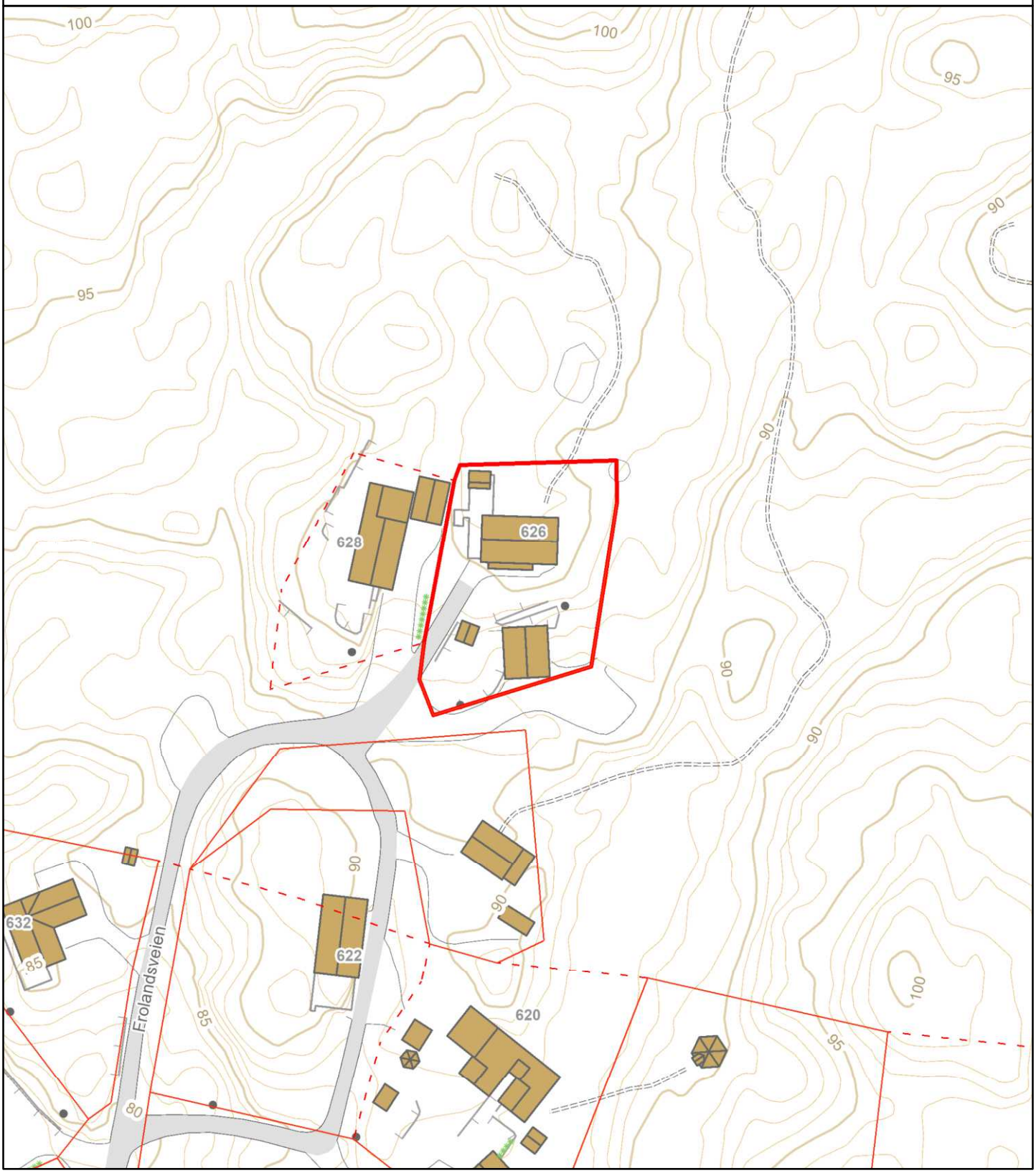
Formål:

Hensynssone:

Froland kommune

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-25



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 15/25/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

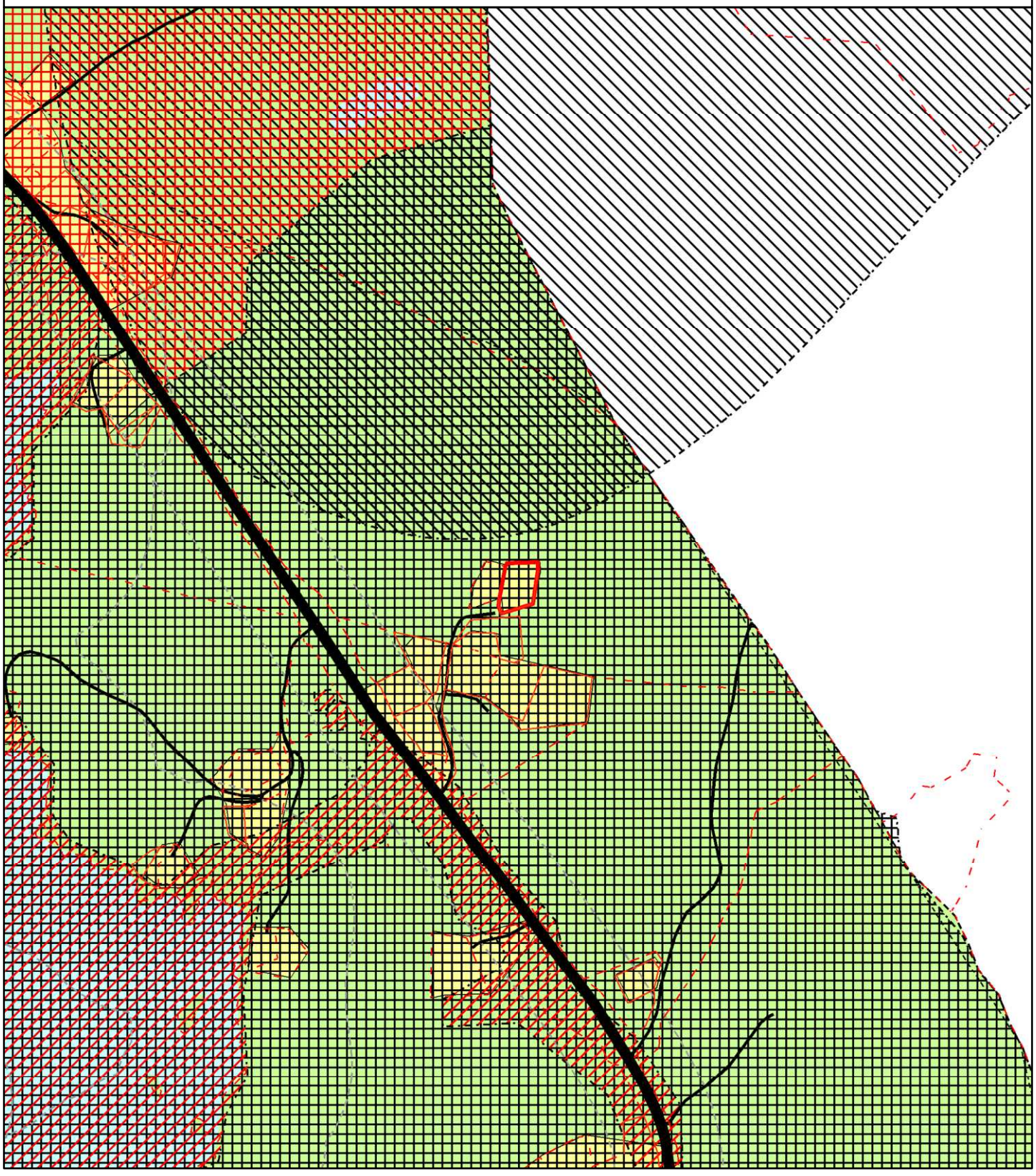
Formål: Boligbebyggelse nåværende, LNRF nåværende

Hensynssone:

Froland kommune

N

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-03-25



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Fjernveg N
- Adkomstveg N
- Byggegrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Overføringsanl., energi N
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- KpGrense
- KpBåndleggingSone nåværende
- KpBåndleggingSone framtidig
- KpFareSone
- KpStøySone
- Boligbebyggelse nåværende
- LNRF nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade

St.merke k.15p.—

DOK NR. 5249 05249 24.7.75

Grunnseddel.

Undertegnede Samuel Sunde og Even Sunde, født 17/2 1902 og 16/3 1929 som eier av Blakstad-Nedre gnr. 15 bnr. 2 i Froland.herred fester herved bort for en tid av 99 Nittini år en hustomt benevnt bnr. 25 gnr. 15 til
Jan Erik Andresen f. 23.05.42 og etterfølgende iere av de bygninger som oppføres på tomten.
Tomten har følgende grenser:
Henviser til skjølddelingsforretning.
Leieren har rett til å anlegge veg til tomten efter nærmere avtale med grunneiren. Grunneieren forbeholder sig rett til å benytte veigen som leieren bygger på tomten, fritt og uhindret til eget bruk og til nye tomter som måtte bli utsted. Nye tomteeiere skal være forpliktet til vedlikehold av vegen på like linje med festeren.
Festeren har rett til å legge ned septiktank og kloakkledning på grunneirens eiendom.
Den årlige festeavgift kan bortfester og/eller fester forlange justeret hvert 10. år i overensstemmelse med forandringer i konsuminndeksen for mai 1975.
Fremleie av tomten eller deler av den er ugyldig uten grunneierens samtykke.
Hvis leieren på et senere tidspunkt, ønsker tillegg til tomten, har han første rett til leie opp til 1.da. av den grunn der grenser til den utstedede tomt. Verdi kr. 4.000.-.
Oppmåling, tinglysing, stempling etc. betales av festeren.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr. 450,- kronerfirehundreogfemti som betales hvert års 1.juni første gang den 1/6 1975.
Til sikkerteht for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som blir bevilget av Norges Stats Husbank.
Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekningn, idet den festeren tilkomne løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.
Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.
For festet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Norges Stats Husbank påhviler husene skal:

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.

c.

c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødve dig å anta ny fester på de opprinfelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etters dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Messel, den 2o/7 1975.

Som eier:
Even Sunde Liv Sunde
Samuel Sunde Marthe Sunde

Som fester:
Jan Erik Andresen

Vi bekrefter herved at Marthe Sunde Liv Sunde, Even Sunde, Samuel Sunde og Jan Andersen har underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 2o år.

Jan G. Søisdal.
F. 15/2-4o
Bjørneveien 43lo
Ganddal.

Laila Søisdal.
Født: 1/12 1943.
Adr. Bjørneveien
43lo Ganddal.

Dagboknr. 5250/1975: Slettet dagboknr. 233/1974 i h.t.kvit. sål.: Obligasjonen kan slettes. Arendal 24/7-75. pr.pr. DnC O. Stie og et uleselig navn.

Dagboknr. 5251/1975: se ptb. 80 B

Dagboknr. 5252/1975: Slettet dagboknr. 1303/1974 utpanting avh. hos Olaf Nyli, 4820 Froland i h.t. kvit. sål.: Kvitteres til avlysing. Froland 23/7-75. Gisle Espeland. Kommunekasserer i Froland.

25.juli 1975

Dagboknr. 5253/1975: se ptb. 80 B

enova

Energiattest



Adresse **Frolandsveien 626, 4848 ARENDAL**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286113**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167612520**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **25**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **297,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 072 kWh**

Frolandsveien 626, 4848 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Frolandsveien 626, 4848 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

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 veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Frolandsveien 626

Nabolaget Blakstadheia/Mesel - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blakstadheia skole (1-4 kl.) 73 elever, 4 klasser	4 min 3 km
Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	6 min 4.2 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	7 min 4.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	9 min 5.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Mårvannet nedre Linje 105, 175	4 min 0.3 km
Blakstad stasjon Linje R50	4 min 3.1 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

Blakstadheia barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 3 km
Bråstad barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 3.4 km
Espira Myraskogen barnehage (0-5 å... 95 barn	7 min 5.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Blakstadheia	3 min
Rema 1000 Froland	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Stoa Kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Froland	6 min
Froland Vinmonopol	6 min

SPORT

Blakstadheia	3 min
Stemmen nærmiljøanlegg	3 min
NEXT Froland	5 min
Family Sports Club Arendal	7 min

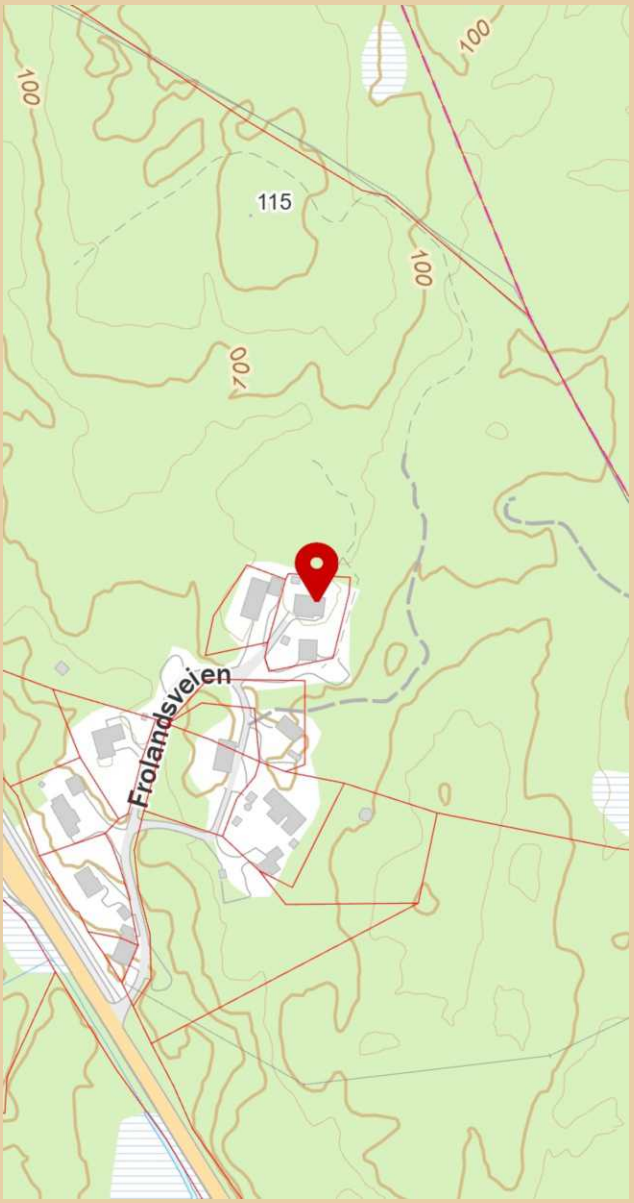
Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frolandsveien 626, 4848 Arendal
Gnr. 15, Bnr. 25, Froland kommune.

Oppdragsnummer:
307260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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