PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SMEDPLASSVEIEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Smedplassveien 30 , 4848 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 39, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 418 m² BRA-i: 323 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1078 **PropCloud ref nr:** NN1928

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, og 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 og teknisk fagskole.

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt

post@aslerisholt.no

991 53 710

NITO

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 beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler, blant annet knyttet til utvendig fuktsikring på mur og våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

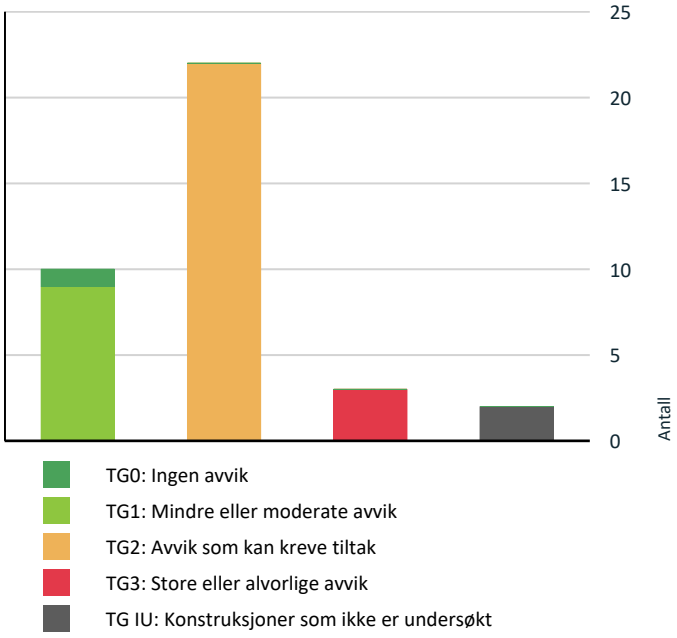
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avviket fra tegningene er i underetasjen, hvor det er etablert en bod under plattingen mot nordvest.
Badstuen er i dag kjølerom.

Enkelte andre mindre avvik kan forekomme.

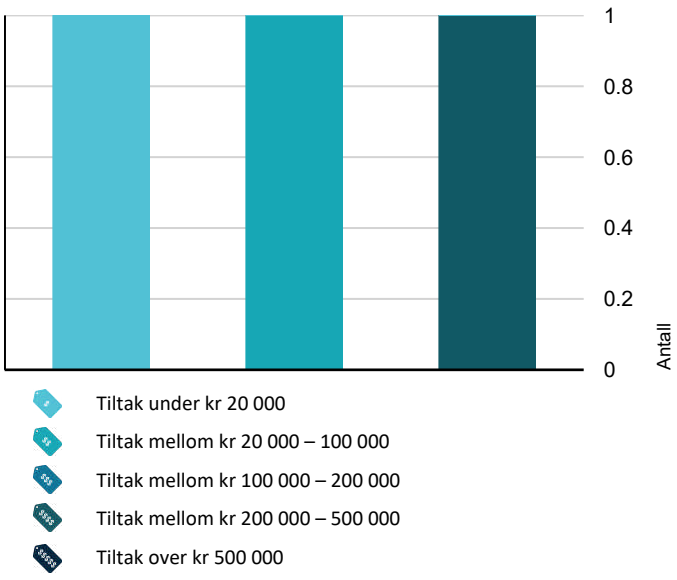
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasjen > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** 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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Underetasjen > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Spesialrom > 1. etasje > Toalett > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

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 torv med undertak av bord og papp.
Tekking er i fra ca. 2000

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra takfot eller 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:
Over halvparten av den tekniske levetiden til undertaket er passert.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledet i rør.

Pipebeslag er halvbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Renne mot vest mangler en skjøt og er utett.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Lekkasje og økt fuktbelastning på nærliggende bygningsmasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Kledningen består av liggende bordkledning.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

Årsak:
Manglende lufting bak kledning skyldes at kledningen er montert direkte mot underliggende veggkonstruksjon uten etablert luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende luftespalte bak kledning gir redusert uttørkingsmulighet for konstruksjonen og øker risikoen for opphopning av fukt.
Over tid kan dette føre til fuktskader, råte i kledning og underliggende trekonstruksjoner og økt risiko for mugg- og soppdannelse.
Forholdet kan medføre redusert levetid på ytterveggen og økt behov for vedlikehold eller utbedring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført med plassbygget takstoler i tre, med kryssavstivning.
Isolasjonen er lagt ut, og lufting er etablert via gesimser på langsidene og ventiler i gavlveggene.

Besiktigelsen er utført fra gangbane.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre fuktmerker ved pipe og helt i mot gavelvegg mot nord, i følge eier/tilstedeværende stammer de fra tidligere lekkasje før taktekking ble byttet i 2000.
Noe eldre spor etter husbukk i sperre helt mot nord og spor etter mus flere steder på øverloft.

Årsak:
Spor etter skadedyr og noe fuktmerker etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Eldre fuktmerker har ingen konsekvens var tørt ved befaring.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.
Enkelte vinduer har glass av nyere dato.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår, 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 punktert glass.
Manglende beslag under vinduer i murvegger.

Årsak:
Manglende montering.
Punktering skyldes normalt svikt i forseglingen i isolerruten som følge av aldring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.

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.



Mangler beslag under vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører/balkongdør i tre og boddør i aluminium, 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:

Enkelte døren går noe trått og trenger justering.
Dører i underetasjen mangler beslag under dører.
Fuktskade i bunnen av dørblad på ytterdør mot sør i 1 etasje og beslag under dør har løsnet.

Årsak:
Dører som går trått skyldes skjevhet i dørbladet eller karmen, i kombinasjon med slitasje i hengslene eller mangelfull justering.

Manglende montering av beslag.

Fuktskaden vurderes å være et resultat av langvarig værbelastning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forholdet kan gi svekket funksjon og økt mekanisk belastning på hengsler og beslag, noe som kan resultere i høyere slitasje og redusert forventet levetid for både enkeltkomponenter og hele dørkonstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til vanninntrengning under dør og økt risiko for fuktopptak i konstruksjonen, med mulige skader på terskel og nærliggende bygningsdeler over tid.

Skaden kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.



Fuktskade i bunn av dørblad.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør er med tredekke.
Underliggende bjelkelaget og fundamentene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Inntrukket skiferplatting mot nord med bod under, dekke i betong.
Underliggende tekking er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Hovedsakelig er overflater i fra byggeår og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere fliser har bom og enkelt er løse i gang og vindfang i underetasjen.
Enkelte fuger har riss/sprekker.

Årsak:
Liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Riss/sprekker i fuger kan videreutvikle seg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i pipe utvendig mot nord.

Pipe mot syd mangler pipetopp.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Pipe må inspiseres av feievesenet før videre bruk.
Kan bli fyringsforbud.

Tilstandsrapport



Sprekk i pipe utvendig mot nord



Mangler pipetopp på pipe

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur og gulv er i betong, vegger og flere gulv er påforet/oppforet innvendig.
Mur er tilbakefylt utvendig.

Hulltaking er utført i hobbyrom helt syd i bygget på vegg mot øst og i bod helt nord på vegg mot øst.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Panel, plast, utlekting, isopor, mur.

Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig misfarging på gulvlist og panel i hobbyrom ved sydøst hjørne på bygget.
Gulvet i samme rommet har svellet i et område ved yttervegg mot sør og det er målt fukt i gulvet.

Ved hulltaking i hobbyrom og bod ble det målt fukt i utforing.

I teknisk rom er det observert spor etter mus bak fryse.

Grunnmur er kun isolert innvendig, noe som ikke er anbefalt løsning og kan føre til kondens.

Årsak:
Utførelse, utvendig drenering og fuktsikring.
Spor etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Vedvarende fukt i konstruksjoner under terreng kan føre til ytterligere materialnedbrytning, økt risiko for mugg- og soppvekst og redusert levetid for bygningsdeler.
Påvist fukt i begge områdene hvor hulltaking er utført, noe som indikerer at fukt sannsynligvis forekommer flere steder i ytterveggene.
Utvendig drenering og fuktsikring må utbedres for å oppnå tørr underetasje.

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

Tilstandsrapport



Hulltaking i bod nord/øst



Hulltaking i hobbyrom sør/øst



Misfarging på gulvlist og panel.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er av type malt tretrapp med repo og teppe i trinnene.



Trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører trenger justering.

Årsak:
Gradvis slitasje på hengsler eller karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdet kan over tid medføre økt slitasje og påfølgende skader dersom tiltak ikke gjennomføres.

VÅTROM

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra byggeår.

Gulvet er med belegg.
Veggene er med panel.
Sluk er i plast.

Rommet er innredet med servant, toalett, dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger i dusj består av panel som ikke er egnet materiell i dusjsone.
Belegg har løsnet fra overflaten rundt sluk, har flere sprekker i skjøtene og har passert sin tekniske levetid.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, manglende tettesjikt i dusj og tilstand på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrom må oppgraderes.

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

Kostnadsestimatet gjelder kun nytt belegg på gulv og i våtsoner på vegg.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bad/vaskerom



Sluk

UNDERETASJEN > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da det allerede er registrert andre vesentlige avvik i området.
Det er vurdert at gjennomføring av hulltaking ikke vil gi ytterligere relevant informasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Gulvet er med fliser.
Veggene er med fliser og taket er med takess.
Sluker er i plast.

Rommet er innredet med servant, toalett, dusjnisje, bidé og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flere fliser har løsnet fra veggen, membran har passert sin tekniske levetid.
Membran er delvis synlig i sluk i dusj, er ikke klemt i klemring kun smørt ned i sluk, som gir usikker tetting.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, fliser som løsner fra vegg og løsning i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrom må oppgraderes.

Konsekvens:
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.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av vannrør og avløp/sluk, avretting med flytsparkel på gulv for tilstrekkelig fall til sluker, nye fliser på vegger og gulv inkl. underliggende membran.
Montering av nytt baderomsutstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Fliser løsnet fra vegg.



Sluk i dusj



Sluk i rommet

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført i gang, uten avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Panel, isolasjon, reisverk, rupanel.



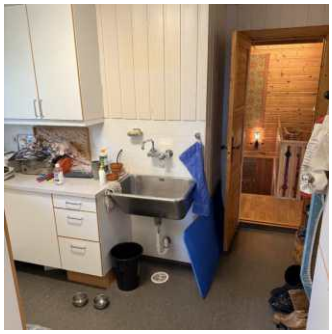
Hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket er malt panel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, er relativt flatt med oppkant ved dører.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegg har passert sin tekniske levetid.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredning med vaskekum og noe innredning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon er etablert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Konsekvens:
Manglende ventilasjon kan føre til redusert luftutskifting og over tid bidra til økt fuktbelastning, med påfølgende risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført.

Tettesjikt på gulv er synlig og det er lite fuktbelastning på vegg.
Rør til vaskekum går rett i gjennom veggen og er synlig i naborommet.

Det er vurdert at gjennomføring av hulltaking ikke vil gi ytterligere relevant informasjon.

KJØKKEN

UNDERETASJEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene og taket på kjøkken er med panel.
Gulvet er med tregulv.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i heltre.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

UNDERETASJEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkken er med malte panel og taket er med malte plater.
Gulvet er belagt med belegg.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplaten har svellet noe i underkant ved oppvaskkummen.

Årsak:
Skaden er et resultat av langvarig fuktpåvirkning forårsaket av bruk av oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktopptaket medfører svekket materialstyrke, strukturell deformasjon og økt risiko for ytterligere oppsvelling over tid.
Dersom forholdet opprettholdes, kan benkeplaten få redusert levetid og behov for utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

SPESIALROM

UNDERETASJEN > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med vegger og himling i panel.
Gulv i betong.

Kjøleaggregat med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjølerommet har ikke riktig oppbygning for bruk som kjølerom, da det ikke er bygget som en rom i rom løsning.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Kan oppstå kondens i konstruksjonen.
Over tid kan dette gi økt belastning på materialer, med fare for fuktskader, luktproblemer og redusert funksjon av kjølerommet

1. ETASJE > TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Veggene er med malt panel og taket består av malte plater.
Gulvet er belagt med fliser.

Innredningen består av servant og toalett.

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

Det er ikke luftespalte under dør.

Årsak:
Manglende montering av mekanisk avtrekk.

Manglende etablering av luftespalte.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Kun naturlig ventilasjon gir redusert og varierende luftutskifting, noe som kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for luktproblemer og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør er av type kobber.
Stoppekran er montert i teknisk rom underetasjen.

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer som følge av alder.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Stakeluke tilgjengelig i gang underetasjen.

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

Årsak:
Alder.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør.
Dette innebærer begrenset gjenværende teknisk levetid og en gradvis økende risiko for lekkasjer og tilstopping som følge av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i gang, 2020 modell.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder fra byggeår, ca. 200 liter, montert i teknisk rom.
TG er pga. alder til bereder iht. NS-3600.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 vindfang.
Hovedsikring 35 ampere, 17 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.
   1974

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av 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.

Generell kommentar

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



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplate utvendig på grunnmur er kun synlig på enkelte deler av boligen, typen grunnmursplate tilsier at den ikke er i fra byggeår.

Basert på byggeår er det sannsynlig at grunnmur kun er overflatebehandling med tjære utvendig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Manglende grunnmursplate og forhold i underetasje tilsier at utvendig drenering og fuktsikring er mangelfull.
Det er målt forhøyde fuktverdier i påforing i vegger både mot syd og nord av bygget og fuktskade i oppforet gulv.

Årsak:
Alder og manglende grunnmursplate utvendig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forhøyet fukt i mur mot terreng kan føre til redusert funksjon og levetid for konstruksjonen, økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, og risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

Utvendig fuktsikring og drenering må utbedres for og oppnå tørr underetasje.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betong og noe Leca.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på enkelte områder registrert riss/sprekker i den utvendige overflaten.

Årsak:
Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss/sprekker i puss kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i puss og underliggende konstruksjon over tid.
Dette kan føre til økt behov for vedlikehold og eventuelle lokale utbedringer for å opprettholde ønsket levetid og funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt skråner mot vest.
Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

Årsak:
Terrengforhold

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Dette medfører risiko for sopp-, fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er utført i plast og er tilkoblet offentlig nett.
Avløpsrør er i fra byggeår og vannrør er i fra ca. 2000.

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

Eldre septiktank på eiendommen, er ikke i bruk og 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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Årsak:
Håndløper ikke montert og høyde på rekke tilfredsstiller ikke dagnes krav.

Radonsperre var ikke et krav på byggetidspunktet, og det er ikke utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forholdet gir redusert sikkerhet i innvendig trapp og økt risiko for fall- og personskader ved bruk.

Konsekvens:
Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.
Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1978

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget har noe vedlikeholds behov.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført i betong og noe sementblokker.
Gulvet er i støpt betong og har noe riss og avskalling.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med liggende kledning.
Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig mot sør.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med torv.
Undertaket består av bord og papp.
Noe råte i vindskier, hovedsakelig mot syd.
Spor etter husbukk i enkelte undertaksbord og noe fuktmerker i himling mot nord-øst.

Port, vinduer og dører:
Porter er i tre og består av 2 vippeport og en leddport.
Vinduer er i tre.

Bygget er i generelt normal stand iht. alder og har behov for noe vedlikehold.

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

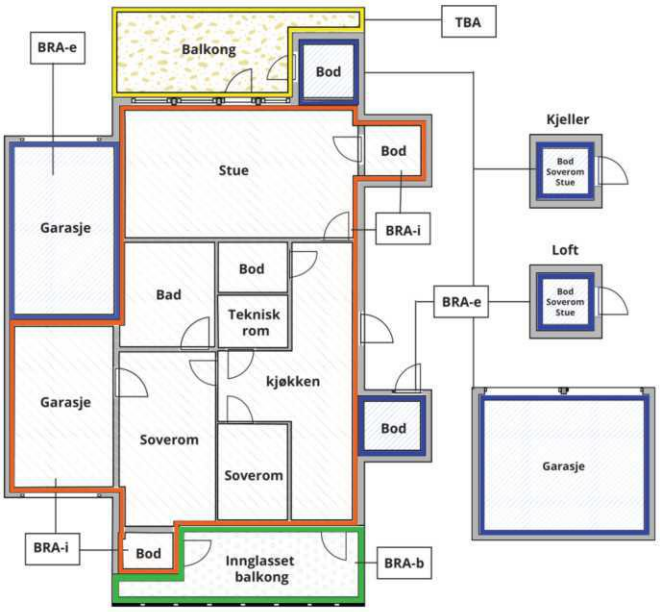
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasjen	156	12		168	
1. etasje	167			167	12
SUM	**323**	**12**			**12**
SUM BRA	**335**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom, kjølerom, hobbyrom, vindfang, gang, mellomgang, 4 boder	Utvendig bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalett, 4 soverom, 2 ganger, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket fra tegningene er i underetasjen, hvor det er etablert en bod under plattingen mot nordvest. Badstuen er i dag kjølerom.

Enkelte andre mindre avvik kan forekomme.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		83		83	
SUM		**83**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 garasjer	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Per Lauvdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	39	17		0	10214.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smedplassveien 30

Hjemmelshaver
Lauvdal Kirsten

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	09.06.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	
2	03.08.2026	
3	03.08.2026	

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

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. Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som vestvendt.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260110
Addresse	Smedplassveien 30		
Postnr.	4848	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Kirsten Lauvdal		
Selgers navn	Per Lauvdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Per Lauvdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.06.2026

Signert av *Per Lauvdal*

Initialer selger:
P L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	39
Bruksnummer:	17

Utskriftsdato/klokkeslett:	10.06.2026 kl. 12:57
Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TØLLETOPPEN
Etableringsdato:	06.02.1974
Skyld:	0,13
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 39 / 17	10 214,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190947	LAUVDAL KIRSTEN		SMEDPLASSVEIEN 30 4848 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		190947	LAUVDAL KIRSTEN		SMEDPLASSVEIEN 30 4848 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482569	484022		10 214,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 39/17 Omnummerert fra: 0906 - 39/17	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 39/17 0918 - 39/17		
	Var 918 - 39/17/0/0				

Skylddeling	06.02.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 39/1	−10 196	
		Mottaker	0918 - 39/17	10 196	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.06.2017			1833nej	07.07.2017
Oppmålingsforretning	17/7955	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 39/1	0	
		Berørt	0906 - 39/17	0	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2014	Tinglyst	24.10.2014	1833nej	08.10.2014
Oppmålingsforretning	2014/6079	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 39/1	−960	
		Mottaker	0906 - 39/110	960	
		Berørt	0906 - 39/17	0	
		Berørt	0906 - 39/109	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML	03.11.2016			1833nej	01.02.2017
Oppmålingsforretning	16/24807				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 39/1	−971,6
Mottaker	0906 - 39/110	971,6
Berørt	0906 - 39/17	0
Berørt	0906 - 39/109	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2014	Tinglyst	24.10.2014	1833nej	08.10.2014
Oppmålingsforretning	2014/6079				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 39/1	−1 023,7
Mottaker	0906 - 39/109	1 023,7
Berørt	0906 - 39/17	0

Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML	03.11.2016			1833nej	01.02.2017
Oppmålingsforretning	16/24807				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 39/1	−1 095,8
Mottaker	0906 - 39/109	1 095,8
Berørt	0906 - 39/17	0
Berørt	0906 - 39/110	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.10.2014			1833nej	08.10.2014
Oppmålingsforretning	2014/6079				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 39/1	0
Berørt	0906 - 39/17	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.02.2013			0906lie	19.02.2013
Oppmålingsforretning	2013/1509				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 39/5	0
Berørt	0906 - 39/1	0
Berørt	0906 - 39/17	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Smedplassveien	13554	30			Grunnkrets	1102	Myra	
						Stemmekrets:	3	Myra/Bråstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6482581	484033	Postnr.område:	4848	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 048 129
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482551 Øst: 484000
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	80	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	80	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	80	80	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13554 Smedplassveien 30		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	39/17

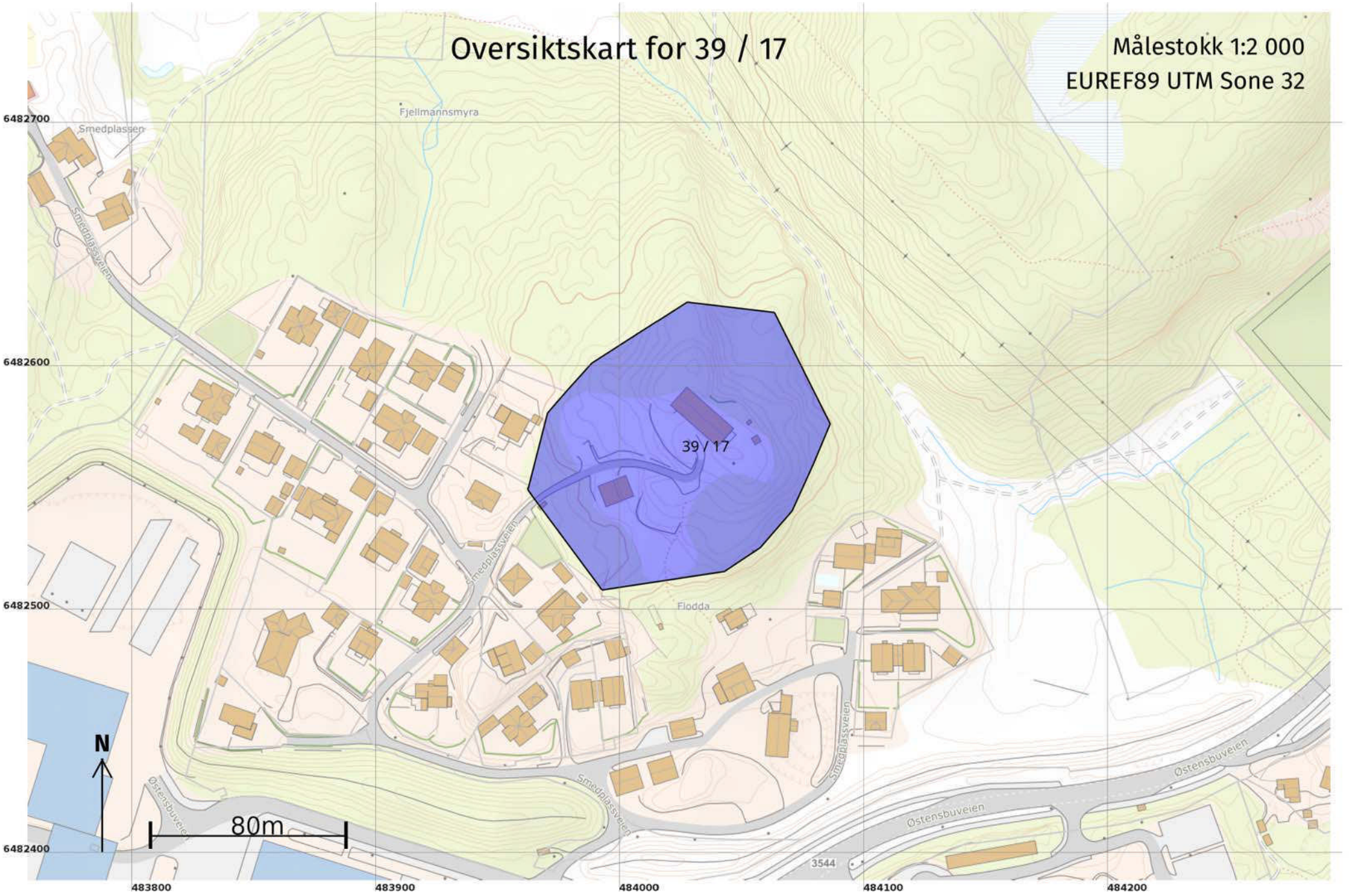
Bygningsnr:	167 048 137		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	260	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6482581	Øst: 484033	Bruksareal totalt:	260	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

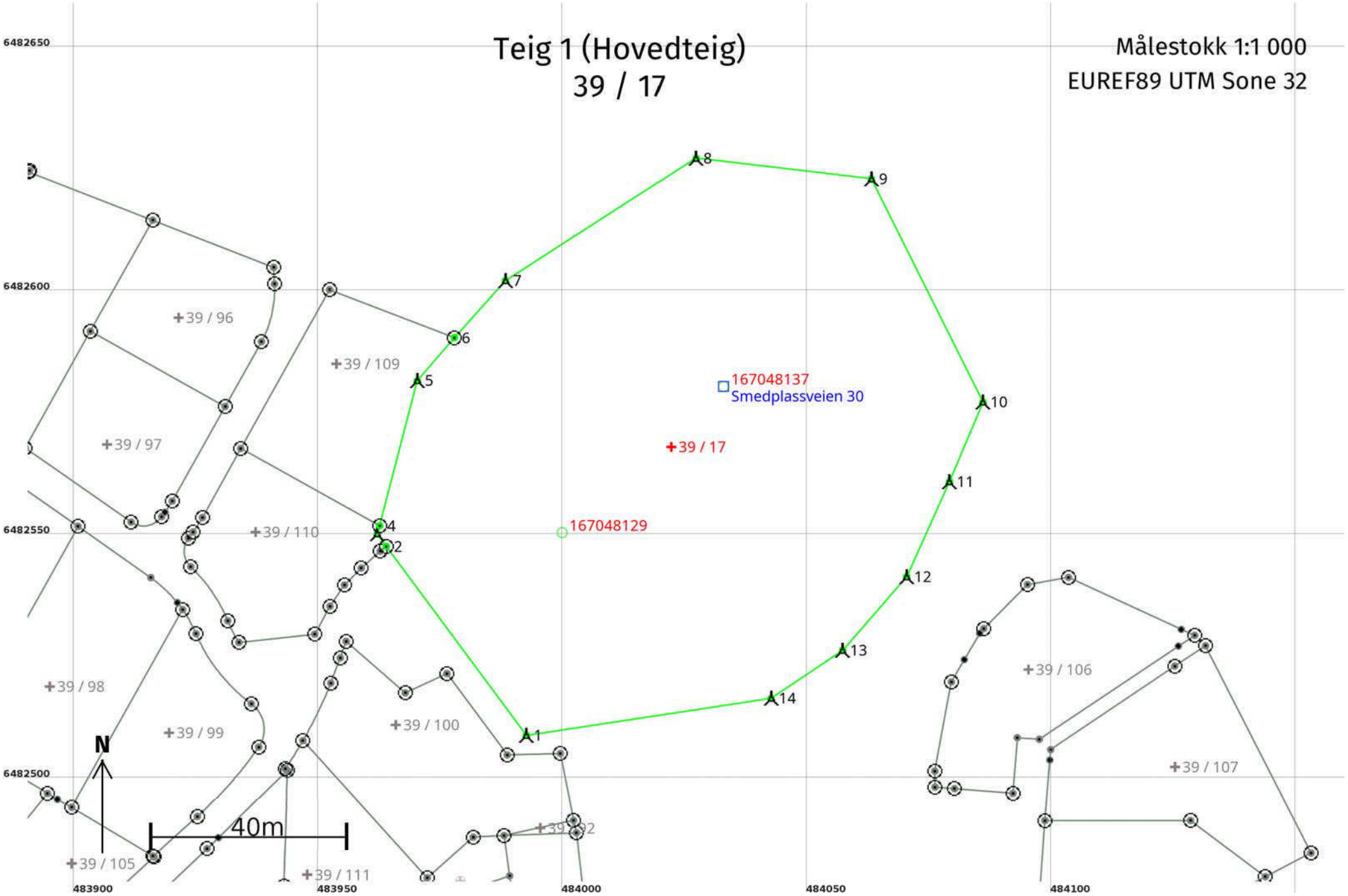
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	160	0	160	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13554 Smedplassveien 30	H0101	Bolig	260	0	Kjøkken	0	0	39/17


Oversiktskart for 39 / 17
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Fjellmannsmyra
Smedplassen
Smedplassveien
39 / 17
Flodda
Østensbuveien
3544
N
80m
6482700
6482600
6482500
6482400
483800
483900
484000
484100
484200


Teig 1 (Hovedteig)
39 / 17
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6482650
6482600
6482550
6482500
483900
483950
484000
484050
484100
+39 / 96
+39 / 97
+39 / 98
+39 / 99
+39 / 105
+39 / 109
+39 / 110
+39 / 100
+39 / 111
+39 / 106
+39 / 107
+39 / 17
167048137
Smedplassveien 30
167048129
1
2
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 10 214,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6482569 **Øst:** 484022

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482509,49	483992,71	Fjell 48,15	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6482548,20	483964,07	Jordfast stein 3,20	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6482550,81	483962,21	Fjell 1,70	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6482552,43	483962,71	Fjell 30,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6482582,19	483970,42	Fjell 11,61	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6482590,99	483978,00	Jordfast stein 15,70	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6482602,71	483988,44	Fjell 46,30	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6482627,79	484027,36	Fjell 36,09	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6482623,57	484063,20	Fjell 51,13	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6482577,81	484086,02	Fjell 17,68	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
11	6482561,50	484079,19	Fjell 21,34	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
12	6482542,04	484070,43	Fjell 19,99	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
13	6482526,93	484057,34	Fjell 17,64	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6482517,09	484042,70	Fjell 50,56	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	39			Bnr.:	17	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Smedplassveien 30, 4848 Arendal				Dato:	10.05.2026, lgu
Beregnet areal:				10 214,4 m2					
Bygningstype:				Enebolig					
Tatt i bruk:				Ikke oppgitt					
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt. Utskifting av vannmåler.	x	

Det ble sendt ut varsel om pålegg om utskifting av vannmåler. Fristen for gjennomføring av utskiftingen utsatt til 30.04.2027.
Ved overdragelse av eiendommen til ny eier presiseres det at pålegget fortsatt er gjeldende. Den nye eieren overtar dermed ansvaret for å gjennomføre utskifting av vannmåleren ved eiendommen

Kommunale eiendomsgebyr

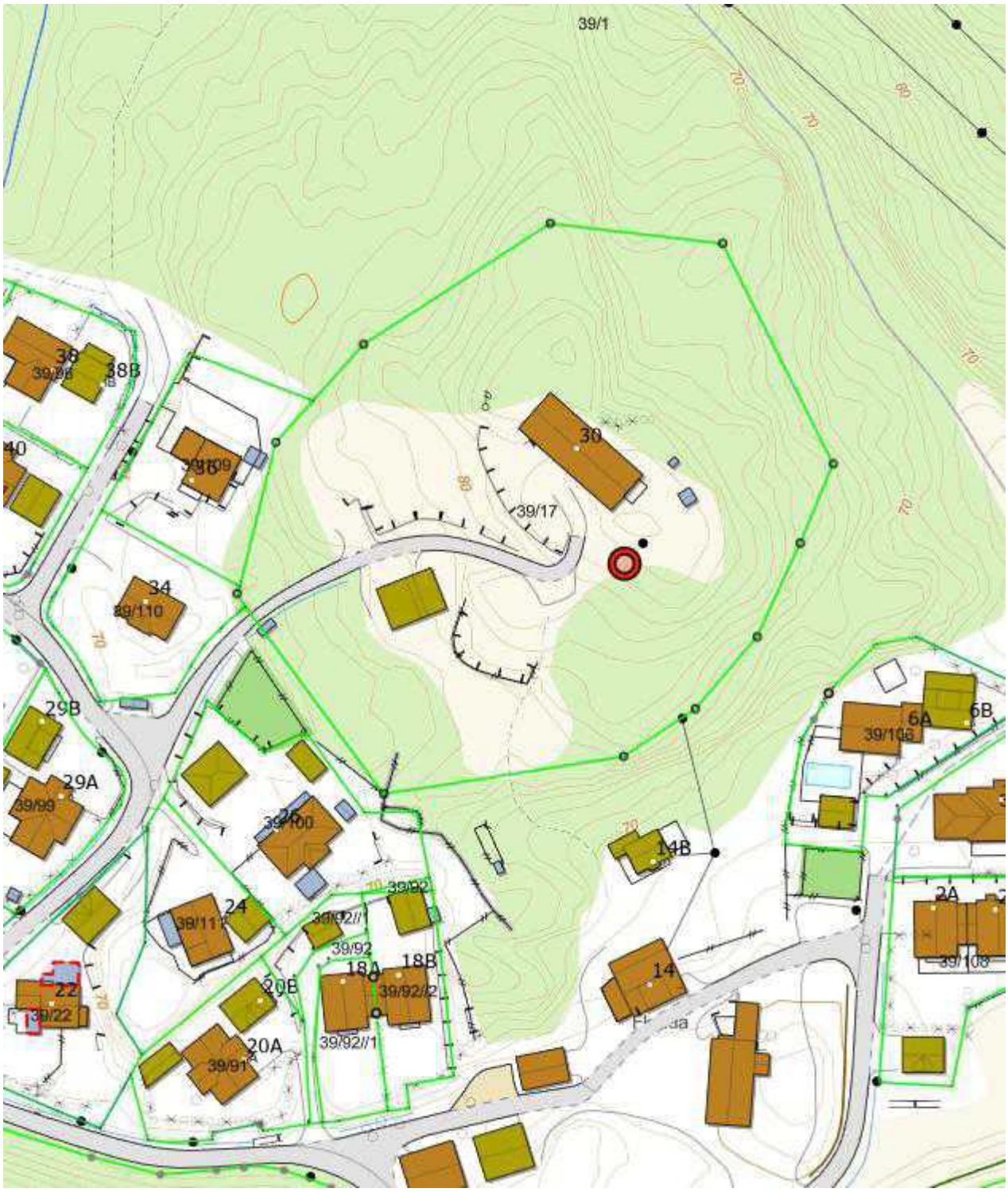
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 25 624,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 7 408,-

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

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

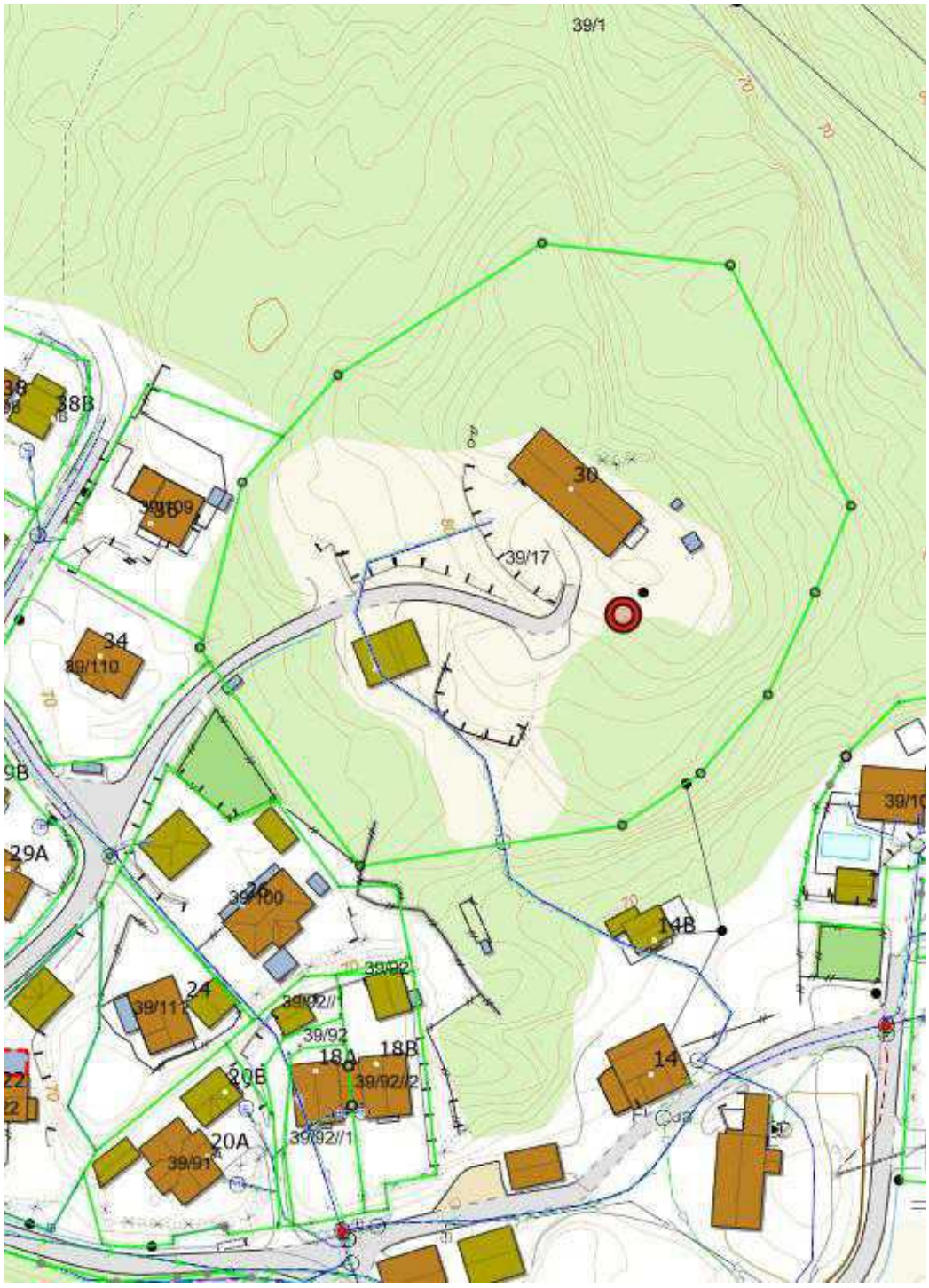
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	39	Bnr.:	17	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Smedplassveien 30, 4848 Arendal					Dato:	08.06.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp faresone 370; høyspenning *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Kommunedelplan Myra/Bråstad: Myra - Bråstad, kommunedelplan - Arendal kommune

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1718r2	Flodda boligområde *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	24.02.2011

Formål:
Det meste av eiendommen er uregulert, men grenser noe inn på reguleringsplan for Flodda. Formålet er jord- og skogbruk og grønnstruktur. *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Flodda boligområde II - Arendal kommune

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

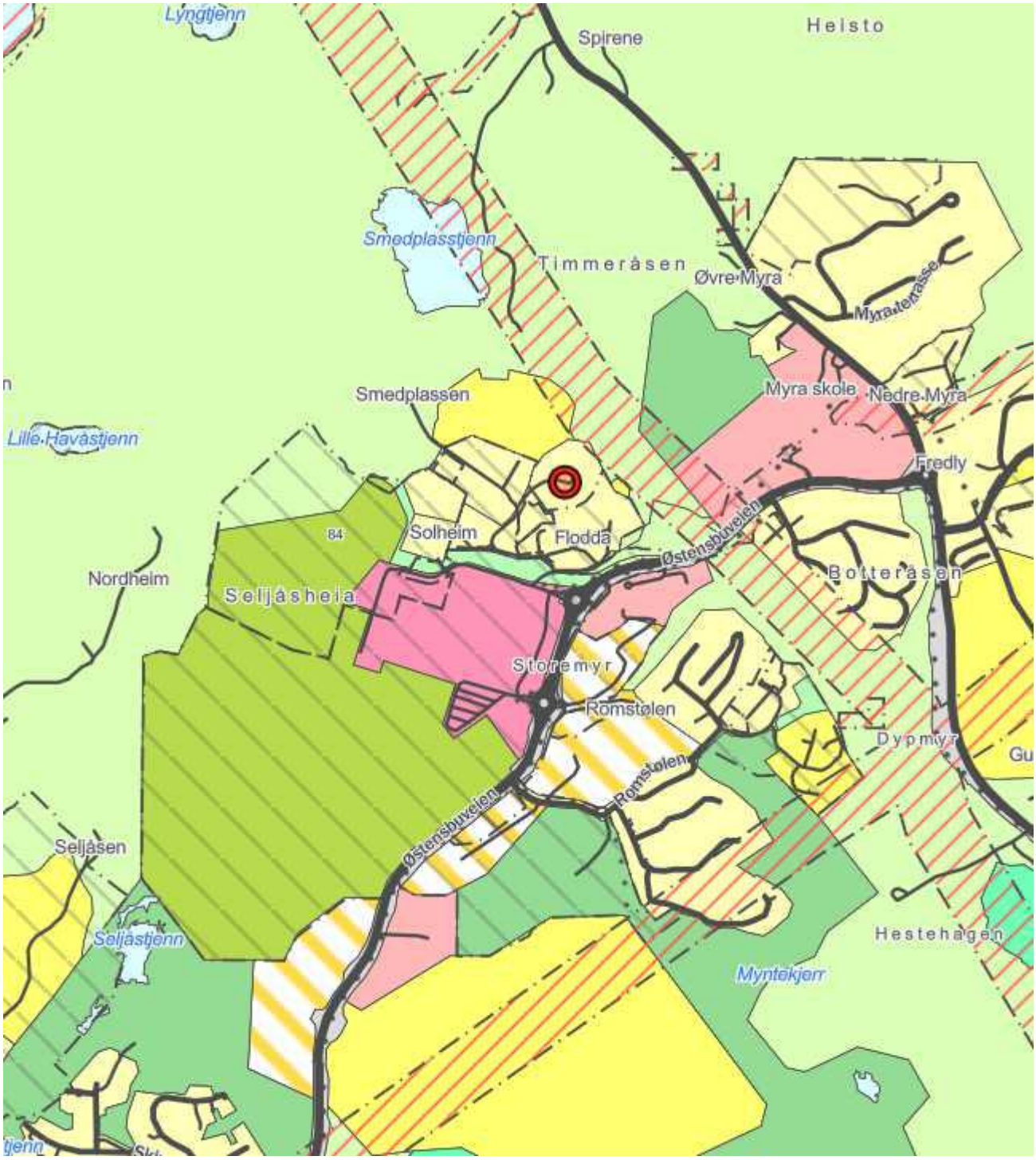


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

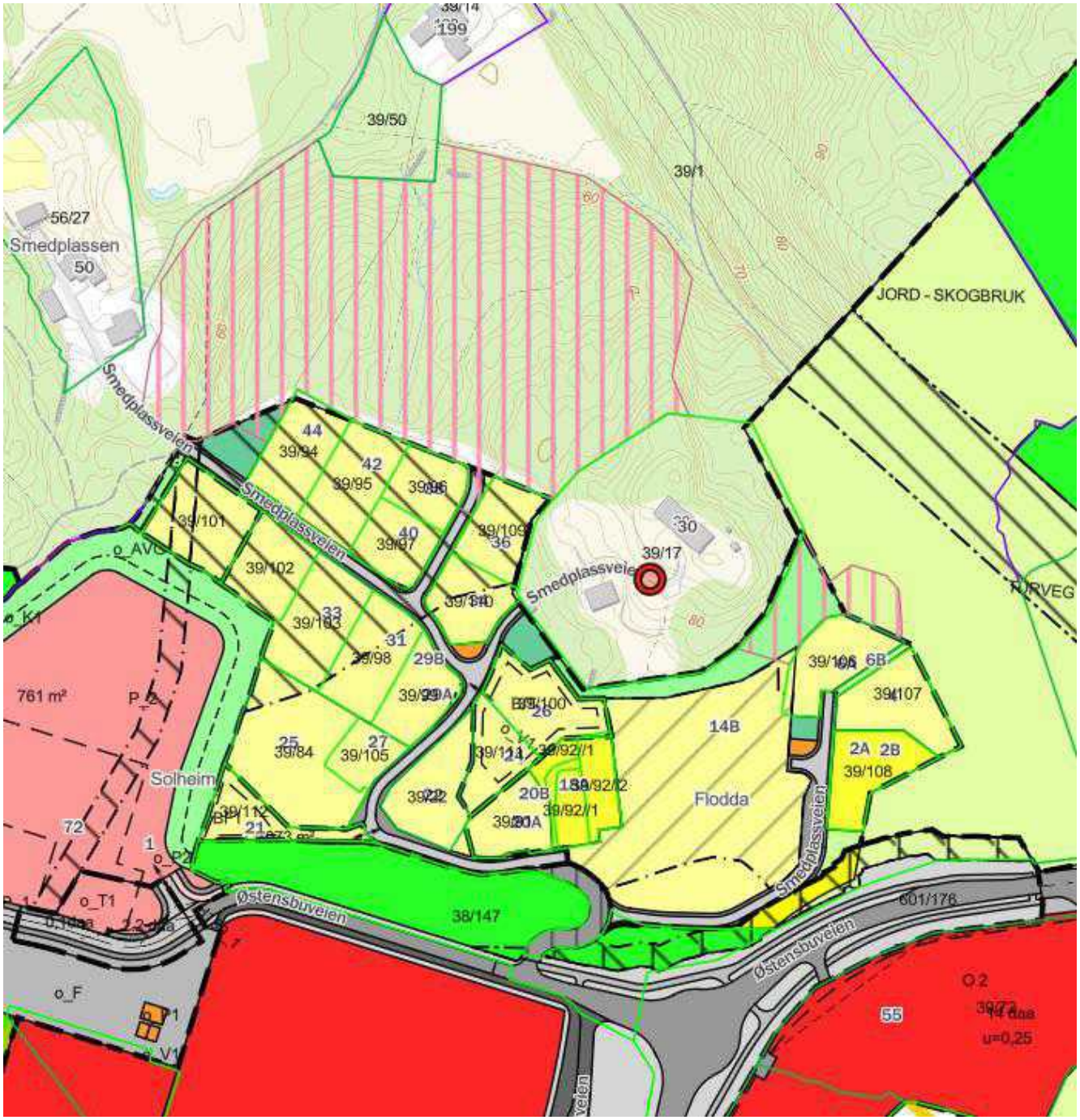


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Utsnitt av **KOMMUNEDELPLAN** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

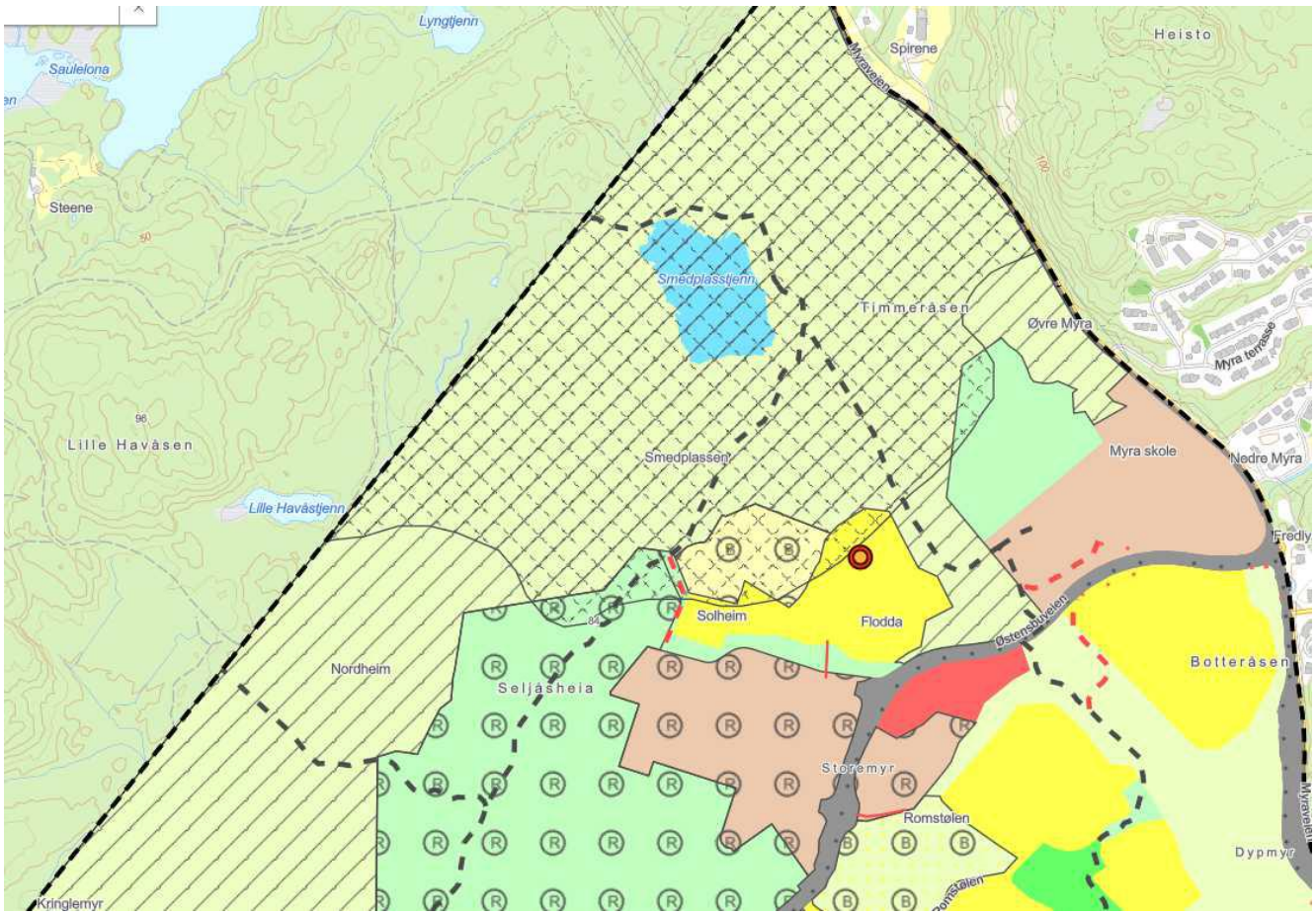


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Reguleringsplan Flodda boligområde

Arkivsak: 2011/6787
Arkivkode: 1718r2

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 24.02.2011, sak 21/2011
Plankartets utarbeidelsesdato: 04.05.2010, sist revidert 30.09.2015

Mindre endring av bestemmelser og kart, administrativt vedtak 08.09.2011, sak 2010/1923
Kort beskrivelse: Inntil 5 flere boligenheter, samt forlenget kjøreveg

Mindre endring av bestemmelser og kart, administrativt vedtak 12.06.2012, sak 2011/10784
Kort beskrivelse: Tilrettelegge for større utnytting av deler av planområdet, samt endre byggegrensene i enkelte områder.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 11.09.2012, sak 2012/7386
Kort beskrivelse: Fradele en parsell fra tomt gnr.39 bnr. 84 til boligformål.

Mindre endring av bestemmelser og kart, administrativt vedtak 21.11.2012, sak 2012/8627
Kort beskrivelse: Endring av atkomst K2, justering av formål, byggegrenser m.v.

Mindre endring av kart og bestemmelser vedtatt av Kommuneplanutvalget 04.12.2013, PS 13/259
Kort beskrivelse: B12 frittliggende småhusbebyggelse endret til BK1 konsentrert småhusbegyggelse.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 20.04.2015, sak 2015/2553
Kort beskrivelse: BK1 konsentrert småhusbebyggelse endres til frittliggende småhusbebyggelse.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 10.11.2015, sak 2015/8471
Kort beskrivelse: Deler av A5 vei endret til frittliggende småhusbebyggelse (B13)

§ 1
GENERELT

1.1 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1 (B1a og B1b) – B4, B6 (B6a og B6b) – B13.

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK2 og BK4
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg – post/renovasjon, PR1 – PR4
- Lekeplass, L1 – L4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, K1 – K2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, A1 – A7

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G2

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR) (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Landbruksformål, LO1 – LO2

Hensynssone - sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Frisikt, H140_1 – H140_2, H140_4 – H140_5
- Andre sikringssoner – overvannstrasé/bekketrasé og nedslagsfelt til verna vassdrag, H190_1 – H190_2

Hensynssone - bevaringssone (Pbl § 11-8, ledd nr C)

- Bevaring av kulturmiljø, H570_1

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor planområdet skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

2.2 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Mindre bygninger, som f eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 70 m^2 kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veigrense.

2.3 Det skal for hver enebolig settes av plass for minimum 2 parkeringsplasser på egen eiendom. Det skal for hver boenhet settes av plass for minimum 1,5 parkeringsplasser.

2.4 Gamle steingjerder som ligger i tomtegrenser skal bevares. Øvrige steingjerder kan fjernes. Det oppfordres til å bevare steingjerder så langt det er mulig.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 B1 (B1a og B1b) – B4, B6 (B6a og B6b)– B13 er regulert til områder for boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene skal det bygges eneboliger. Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver tomt.

Planeringshøyde (k) på tomt innenfor område B13 er vist på plankartet, dog med justeringsadgang på +1,0 m/-0,5 m.

3.2 PR1 – PR4 er regulert til områder for annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for felles post- og avfallshåndtering.

PR1 er felles for boligområdene B1 (B1a og B1b), B2 og B12. PR2 er felles for boligområdene BK2 og B6 (B6a og B6b). PR3 er felles for boligområdene B10 og B11. PR4 er felles for boligområdene B3, BK4 og B13.

3.3 L1 – L4 er regulert til områder for lekeplass. Lekeplassene og skal opparbeides til lekeareal for små barn. Områden skal minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

L1 er felles for boligområdene B1 (B1a og B1b) og B2. L2 er felles for boligområdene B3, B12, B13 og BK4. L3 er felles for boligområdene BK2, B6 (B6a og B6b). L4 er felles forboligområdene B10 og B11.

3.4 BK2 og BK4 er regulert til område for boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor hvert av områdene BK2 og BK4 kan det bygges en tomannsbolig. Tillatt utnyttelse i %- fremgår av plankartet.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 K1 - K2 er regulert til områder for privat kjøreveg.

4.2 A1 – A7 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner m.v.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

5.01 G1 – G2 er regulert til private områder for grønnstruktur. Det tillates ikke oppsetting av stengsler innenfor områdene som vil være til hinder for allmennheten. Områdene skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon.

§ 6

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (LFNR)

6.01 LO1 og LO2 er regulert til landbruksområder og kan nyttes til traktorveg.

§ 7

HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE

7.1 Frisikt, H140_1 – H140_2, H140_4 – H140_5 er regulert til områder for frisikt.

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 H190_1 – H190_2 er regulert til områder for andre sikringssoner – overvannstrasé og nedslagsfelt til verna vassdrag.

H190_1 er del av bekketrasé (stedvis lukket) med tilhørende areal. Bekken drenerer overvann fra deler av idrettsparken/videregående skole og betinger følgende:

- Utfylling/overfylling på eksisterende ledningstrasè må ikke forekomme uten spesiell avtale med Arendal kommune (maks overfylling fra topp rør = 3,0 meter).

- Avstand fra bekke- /ledningstrasè til bygning eller lignende konstruksjoner (fundament for murer, peler etc) må være slik at bekkerensk samt oppgraving og utskiftning av rør kan utføres iht forskriftene. Minsteavstand til ledningstrasé uten nærmere avtale med Arendal kommune er 4,0 meter.

H190_2 er del av nedslagsfeltet til verna vassdrag (Lilleelv). Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt. Det må i den forbindelse tilstrebes å etablere lokal overvannshåndtering fra veger og boliger innenfor nedslagsfeltet.

§ 8

HENSYNSSONE – BEVARINGSSONE

8.01 H570_1 er regulert til område for bevaring av kulturmiljø.

Området utgjør gårdstunet med bygninger til det som en gang var småbruket Flodda. Bebyggelsen tillates modernisert eller omarbeidet med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før det gis tillatelse til igangsetting av nye bygg, ombygginger eller eksteriørforandringer skal det foreligge uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling.

§ 9

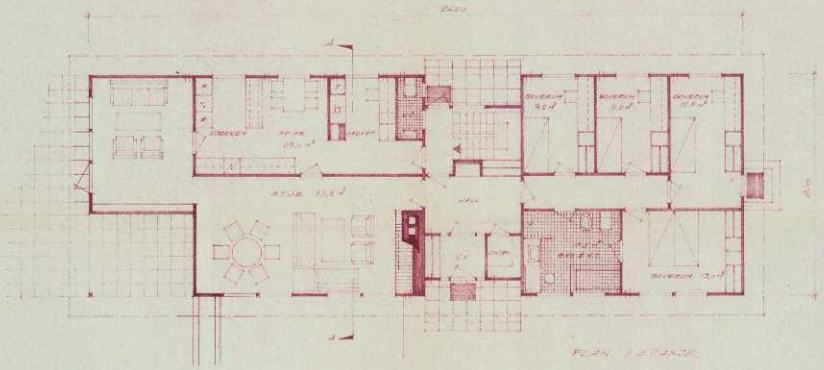
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.01 Lekeområdene (L1 – L4), skal være ferdigstilt og godkjent av Arendal kommune før tilhørende bygninger kan tas i bruk.

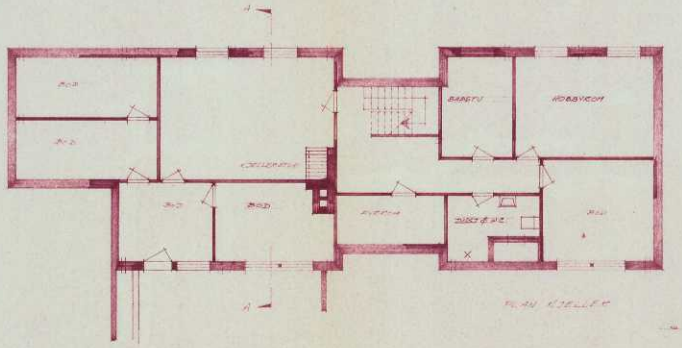
9.02 Privat overvannsledning over område B13 må hensyntas før byggetillatelse kan gis.

Arendal, 24.02.2011

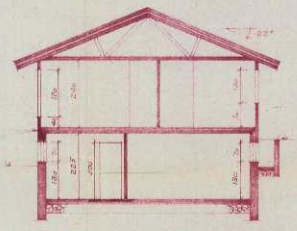
Lisbet Rake Zeiffert
saksbehandler



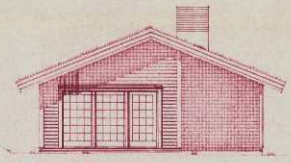
PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER



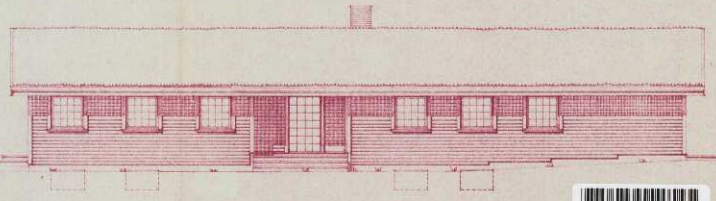
SNITT A-A



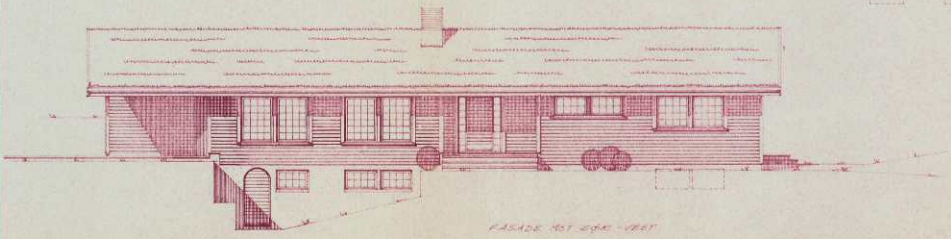
FASADE MOT KJØKKENVEGG



FASADE MOT HAGE SØR



FASADE MOT HAGE-VEST



FASADE MOT GÅRDSVEGG

E 0 1 V S / 23817084
39/17

FORSLAG TIL ENFAMILIE HUS FOR HERR THORLEIF LAUVDAL PÅ FLODA, MYRA, MÅLAND

PLANER, SNITT OG FASADER

Målestokk 1:100	Tegn.
	Trac.
	Kfr.
Erstatning for:	
Erstattet av:	

269

TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

SEPT. BLIR UNØDV.

39/17

	TORLEIV LAUVDAL, MYRA	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	Ja/Nei	28/9-99	HET
2	Godkjent/klar for regning		14/10-99	HET
3	Regning sendt RJ. 16/12-99			
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		14/10-99	HET
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

o0GT2
Gravida
167048137 39/17 Fer

INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 4/11-1999 GATENAVN MYRA HUSNR.

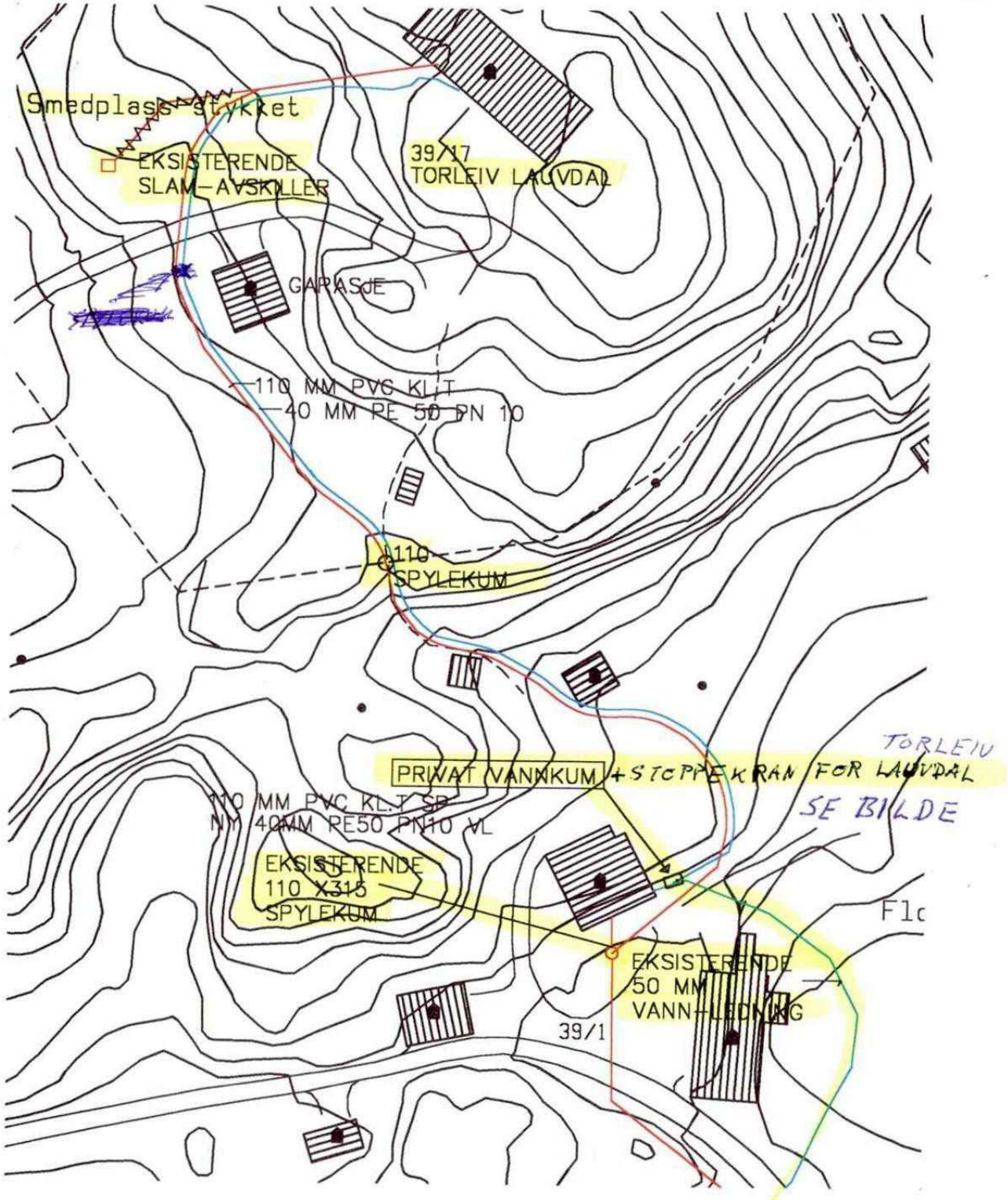
GNR. 39 BNR. 17 03/02494 Ark: M06 Jnr. 99050369

26 MAR 2003 Saksid: 9908084

39/17 V-Reg

Målsatt skisse som viser:
- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype

092076/03



Arendal kommune
Kommunalteknikk

o0GSY
167048137 39/17 Rør

EGIL BRINGSVERD EFTF. AS
STIGERVN. 2

4825 ARENDAL

Dato: 14.03.03

Vår ref: **(oppgis ved henvendelse)**
L.nr: **009943/03**
Arkivsaksnr: **03/01770**

Arkivkode: VA 39/17
Saksbeh: Hans E. Terkelsen
Saksbeh.tlf: 37013713
Deres ref: 14.03.03

MELDING OM INSTALLERING AV VANNMÅLER - GNR 39 BNR 17 , TORLEIV LAUVDAL , MYRA .

Vi viser til melding datert 03.03.2003 om installering av vannmåler i bolighus på eiendommen.

UTLEVERING – MONTERING AV VANNMÅLERE.

Måleren er kommunens eiendom . Vannmåler kan kun utleveres til ansvarlig rørlegger /søker. Utlevering og registrering av vannmåler skal skje fra Nedre Tyholmsvei – 13 , hos Hans Terkelsen eller Rolf Hamre mot kvittering på fast skjema .

Måleren skal i alle tilfeller monteres innendørs på et frostfritt sted med romslig god plass foran for avlesning og vedlikehold , før første påkopling i bygget .

Vi presiserer at det er ikke tillatt å koble til vannledningen mellom måler og tilkoplingspunktet.

ÅRLIG VANNMÅLERLEIE.

Kommunen eier vannmåleren for alle abonnenter , og abonnenten betaler alle kostnader knyttet til installering og vedlikehold av måleren. Det betales en årlig leie for hver vannmåler , leien varierer med målerens størrelse etter følgende modell :

- T.o.m. 25 mm : kr. 165,-
- 26 - 50 mm : kr 430,-
- 51 - 150 mm : kr. 1500,-
- Større enn 150 mm etter avtale med abonnent.

TYPE MÅLER.

Måleren skal være klasse C – måler. Abonnenten skal bekoste følgende tilleggsutstyr :

Konsoll , sil (slamsamler) og en ventil på hver side
Av måleren i tillegg til innvendig stoppekran.

Viser til vedlagte " Informasjonsark Vannmålere ."

Det vises dessuten til bestemmelsene i gjeldende forskrift om vann- og kloakkgebyrer for Arendal kommune.

Meldingen godtas i henhold til forannevnte og vedlagte vilkår og reglement.

Med vennlig hilsen

Ole Andreas Hopstock
Leder kommunalteknikk

Hans E. Terkelsen
Avdelingsingeniør

Vedlegg:
Informasjonsark Vannmålere.

Kopi:
Torleiv Lauvdal , Myra 4800 Areadal.
Kommunal rørlegger

☐ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg

☒ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

Søknad om sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Arendal Kommune

03/01770 HET

ARENDAL KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK
04 MAR 2003

39/17

Søknaden/meldingen gjelder

☐ Abonnement til offentlig vannforsyning 008198/03

☐ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

AUT. RØRLEGGERFIRMA EGIL BRINGSVERD EFTF. AS

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Eiendom/ byggested	39	17			
	Adresse: Myra, 4848 Arendal				

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted	Dato	Underskrift
Arendal	3/3 03	Tom Kåre

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

☐ **Tilkopling/abonnement**	☐ **Tilkopling/abonnement**
☒ **Melding**	☐ **Melding**
Er godkjent på følgende betingelser:	**Er *ikke* godkjent av følgende grunner:**
Kfr. godkjenning	
Sted: Arendal	Dato: 14/3-03
Underskrift: Hans E. Tollefsen	
Sted	Dato
Underskrift: ARENDAL KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK	

K-blankett **705401** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-98

Tilleggsopplysninger

Varmtvannsberedere plasseres i beredersom i kjeller.

9079/180

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VANNMÅLERE

Eiers navn: TORLEIV LAUVDAL				
Adresse: MYRA			Gnr.: 39	Bnr.: 17
Dato:	Vannmåler montert: 17/3-03	Montert av:	Kvittering for mottatt måler:	
Type: SCHLUMBERGER ¾"		Modell nr:	Siffer: 00000,026	Målernr: POZAA443847
Plassering:	I beredskapsrom - kjelleren			
Kontrollert:	Dato: Stand:	Dato: Stand:	Dato: Stand:	
Pålegg:				
Endringer:				
Kommentar:	VANNMÅLER SKAL MONTERES FØR FØRSTE AVGREINING PÅ EIENDOMMEN			

Reg 26.3.03

Ordre: **92775**

Eiendom: **4203-39/17/0**
Smedplassveien 30
4848 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 10.06.2026 14:37:

Levert til kunde

Ferdigmelding finnes ikke i arkivet. Mvh Lisbeth Gulbrandsen

Ordre: **92775**

Eiendom: **4203-39/17/0**
Smedplassveien 30
4848 Arendal

K42030017 Arealplanstatus (samledok.)

LISBETH.GULBRANDSEN@ARENDAL.KOMMUNE.NO, 05.06.2026 12:58:

Oppdateres
Feil dokument.

enova

Energiattest



Adresse **Smedplassveien 30, 4848 ARENDAL**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335302**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167048137**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **17**
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 **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **418,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **323,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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 **189,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 742 kWh**



Smedplassveien 30, 4848 ARENDAL

Detaljering

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

Smedplassveien 30, 4848 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

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

Smedplassveien 30

Nabolaget Myra - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Myra skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	10 min 4.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	7 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sør Amfi - Arendal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sam Eyde vgs. Linje 120, 158	6 min 0.5 km
Stoa stasjon Linje R50	9 min 3.5 km
Kristiansand Kjevik	50 min

BARNEHAGER

Espira Myraskogen barnehage (0-5 å... 96 barn	14 min 1.2 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 39 barn	6 min 2.9 km
Longum naturbarnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 4.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Myra	7 min
Meny Harebakken	6 min

FINN 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

ALTI Harebakken	6 min
Apotek 1 Harebakken	6 min
Arendal Vinmonopol	10 min

SPORT

Sør Amfi	9 min
Arendal idrettspark	9 min
Family Sports Club Arendal	7 min
Aktiv Trening Arendal	9 min

«Flott natur, sentralt men stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

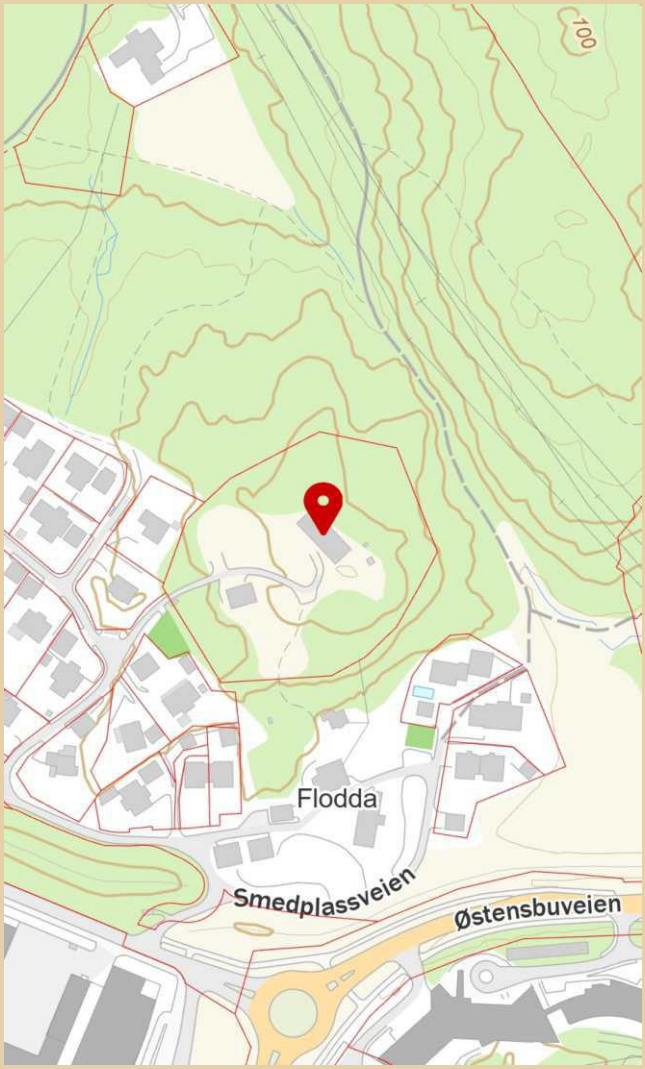
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Smedplassveien 30, 4848 Arendal
Gnr. 39, Bnr. 17, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260110

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.
