PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

TERNEHOLMEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Terneholmen 1

Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	24 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AS Assuransegården - Privat parker...	3 min
Barnevern og Forebyggende - Arendal...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Plankemyra Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	7 min 2.6 km
Kristiansand Kjevik	53 min

BARNEHAGER

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	12 min 1 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	13 min 1 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dampen	10 min
Coop Mega Arendal	11 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

Maxis Senter	12 min
Apotek 1 Strømsbusletta	11 min
Arendal Vinmonopol	15 min

SPORT

Ormvika - gymnastikksal	8 min
Skibberheiløkka	12 min
Medvind Trening	14 min
Arendal Sport og Fitnessenter	16 min

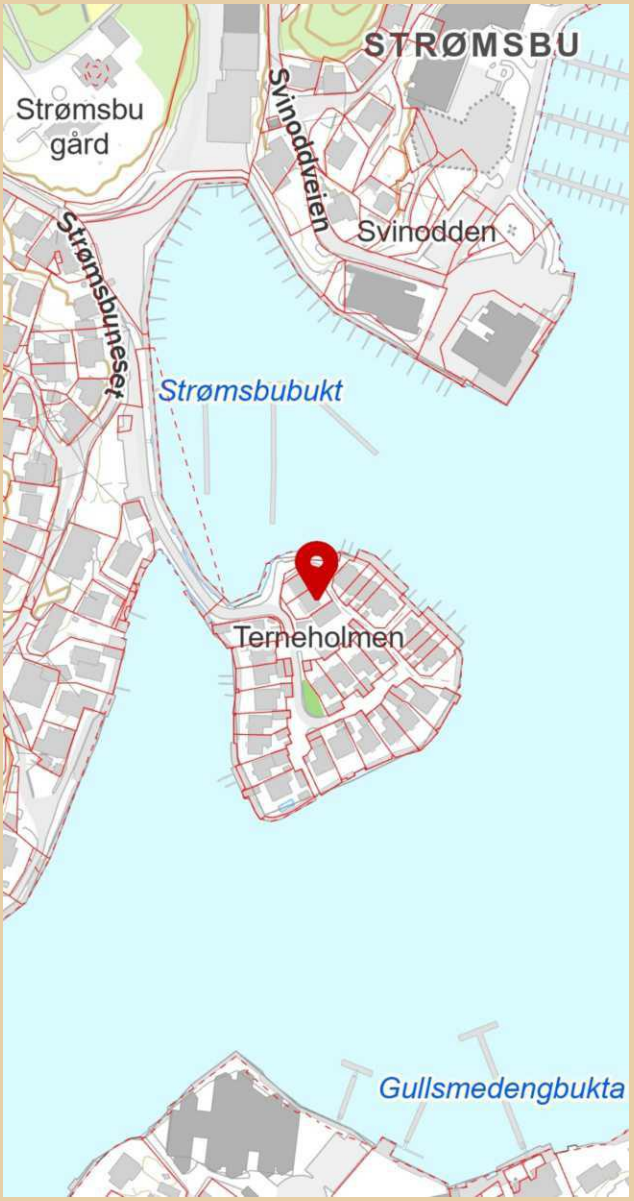
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Terneholmen 1 , 4839 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 502, bnr. 1114

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1111 **PropCloud ref nr:** ZM4329

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 oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på vaskerom og skjevheter i innvendige gulver.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

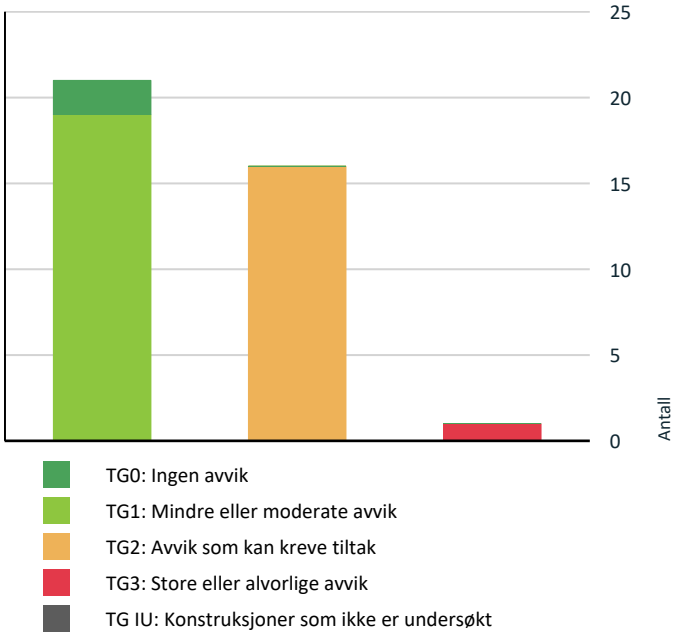
Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

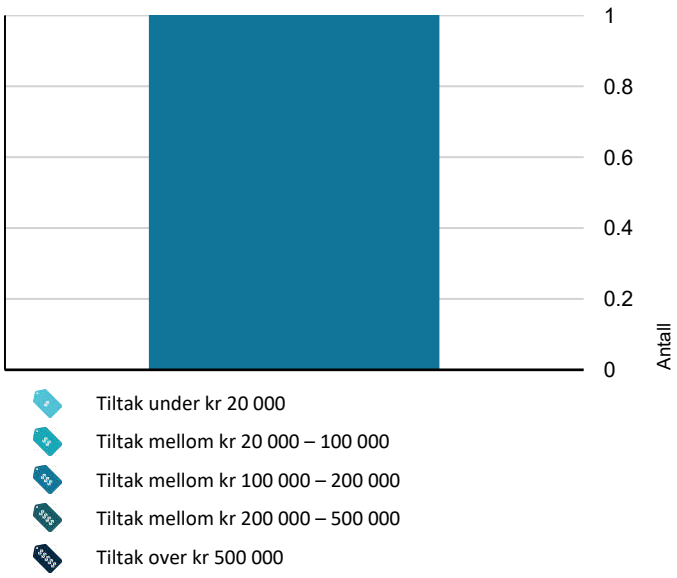
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Snøfangere er ikke montert. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele el-anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1986

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 tegltakstein og undertaket er med OSB plater og papp.
Undertak og lekter er i fra 2024, teglstein ble gjenbrukt og er i fra byggeår.

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:
• Teglstein har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Restlevetiden vurderes som redusert sammenlignet med nyere taktekking.

Årsak:
Alder.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Pipebeslag er helbeslått over tak og stigetrinn er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Snøfangere er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.
• Montering av snøfangere anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av typen saltak med prefabrikkerte takstoler og uinnredet loft med sponplategulv.
Eldre Brettex-undertak er synlig på loftet.
Isolasjon er kun synlig på horisontal flate.

Luke i himling 2. etasje er etablert for adkomst til loftet.

Tilstandsrapport

Besiktigelsen er utført på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og muggvekst på undersiden av enkelte Brettex-plater på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan gi fortsatt utvikling av muggvekst og økt risiko for fuktrelaterte skader på undertaket dersom årsaken ikke utbedres.

Årsak:
Misfarging og muggvekst vurderes å være forårsaket av fuktbelastning som følge av manglende utlufting av loftet og lekkasje av varm fuktig luft gjennom utett loftsluke.



Misfarging/muggvekst på undersiden av Brettexplate

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Kledningen består av liggende bordkledning som er lektet ut fra vindsperre.

I 2024 ble sydveggen foret ut, etterisolert, og ny kledning er montert.
Resterende vegger har kledning i fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Yttervegger med kledning i fra byggeår har isopor montert utvendig direkte på reisverket bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen har redusert uttørkingsevne og økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i veggoppbygningen over tid.

Årsak:
Isopor montert direkte på reisverket anses ikke som en egnet løsning etter dagens byggeskikk.
Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av isoporens begrensede luftende og uttørkende egenskaper.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass i fra 2024.

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.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre i fra 2024.

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv i 1 etasje består av ringmur i betong og støpt plate på grunn, gulv i 2 etasje er med trebjelkelag.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom i hver etasje ved hjelp av laser.
Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.
Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.
Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert i 1. etasje er stue og gang.
I stue er det målt totalt avvik på 40mm og lokalt avvik på 22mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 49mm og lokalt avvik på 35mm innenfor 2 meter.

Rommene som er kontrollert i 2. etasje er soverom mot sydvest og gang.
I soverom er det målt totalt avvik på 8mm og lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter.
I gang er det målt totalt avvik på 24mm og lokalt avvik på 14mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige skjevheter i gulver i 1. etasje og gang i 2. etasje.
Skjevhetene er størst i østre del av boligen.
Langs ytterveggen mot øst er det en glipe mellom gulvlisten og flisene på gulvet. I vindfanget er deler av en gulvflis sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke gulvenes funksjon og bruksegenskaper, og registrerte bevegelser kan medføre økt risiko for videre sprekkdannelser og følgeskader.
• Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsaken til de registrerte skjevhetene og om det foregår pågående bevegelser i konstruksjonen.

Årsak:
Årsaken til de registrerte skjevhetene og avvik langs yttervegg øst er ikke avklart ved visuell kontroll.
Forholdet kan være knyttet til setninger i grunnen.


Glipe lags yttervegg øst.


Sprekk i flis/gulv i vindfang

Radon

Beskrivelse

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.
Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Årsak:
Ingen radonmåling utført.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er oppført med elementpipe, er utført med pusset overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en sammenhengende horisontal sprekk i puss på to sider av pipe i vaskerommet og enkelte sprekker i peis og brannmur i stue.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan påvirke pipens brannsikkerhet og funksjon.
Pipen anbefales kontrollert av feier eller brann- og feiervesen før videre bruk, da konsekvensene av sprekkdannelsen ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene.

Årsak:
Ukjent, kan være relatert til setninger i grunnen.



Sprekk i pipe



Sprekk i brannmur og peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp type sving.
Har noe slitasje i trinnene, kun estetisk betydning.



Trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette finerdører, 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:

• Enkelte dører trenger justering.

• Dør inn til stue har sprekt glass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Videre bruk uten nødvendige justeringer kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og hengsler.

• Sprukket glass medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skade eller personskade ved brudd.

Årsak:
Mekanisk belastning og gradvis slitasje på hengsler eller karm.



Sprekk i glass.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt er krav for våtrom iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og forventet levetid for våtrommets vanntette sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med malte plater og taket består av malt gips.

Vurdering av avvik:
• Nedre del av veggplate ved kum har noe fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan medføre videre nedbrytning av materialer og økt risiko for følgeskader dersom forholdet ikke utbedres.

Årsak:
Fuktbelastning over tid fra kum/vaskemaskin.



Fuktskade i gipsplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

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

Årsak:
Utførelse

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen form for tettesjikt synlig i sluk eller oppkant på vegg.
Sluk er i plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon iht. NS3600 og det er usikkerhet om gulvet har tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Vaskerom må oppgraderes.

Årsak:
Alder.

Kostnadsestimatet gjelder avretting av gulvet for å oppnå tilstrekkelig fall til sluk, flislegging med membran i våtsoner på gulv og vegg bak kum.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med kum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling via felles vifte montert på loft.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i toalettet, ingen fukt målt.

Oppbygning viser: Gips, reisverk, gips.



Hulltaking

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2015.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av vanntett sjikt er krav for bad iht. NS3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og forventet levetid for våtrommets vanntette sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med belegg og taket består av malt gips.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med belegg og har fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig belegg som utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.
Sluk er i plast.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjvegger, har normal slitasje iht. alder

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling via felles vifte montert på loft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom, ingen fukt målt.

Oppbygning viser: Gips, reisverk, isolasjon, spon.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkken er med malte plater og taket består av malt gips.
Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Eldre fuktmerker i himling.
Noe fuktskader i front til oppvaskmaskinene.

Konsekvens/tiltak
• Hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:
Tidligere lekkasje i tak og fuktbelastning over tid.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk via felles vifte montert på loft.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i himling via felles vifte montert på loft.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør er av type kobber.
Stoppekran er montert i kott under trapp, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Økt risiko for lekkasjer og vannskader, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Årsak:
Alder.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:
• Alder på rør medfører usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Økt risiko for funksjonssvikt, tilstopping og lekkasjer, og behov for utskifting eller omfattende vedlikehold på sikt.

Årsak:
Alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Mekanisk vifte for bad, vaskerom, toalettrom og kjøkkenventilator er montert på loftet.

Vurdering av avvik:
• Felles avtrekksvifte for toalettrom, våtrom og kjøkkenventilator har liten effekt og har behov for service/oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Redusert ventilasjon kan gi dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og svekket funksjon i våtrom og kjøkken.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS bereder à 1986 modell, ca. 200 liter, montert i kott under trapp.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak:
Alder

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue, 2018 modell.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang.
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/
tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til
brann, liv og helse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om utførte arbeider er dokumentert og utført i samsvar med gjeldende regelverk.
- På grunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å få det elektriske anlegget kontrollert av en kvalifisert elektriker.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering har ingen innvirkning på selve boligen, ettersom det er god høydeforskjell mellom utvendig terrengnivå og innvendig gulv.
Det er naturlig drenering i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur på boligen er oppført i betong, gulv er med støpt såle på mark.
Her må man være obs på avvik beskrevet under etasjeskiller og bærende konstruksjoner

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng er flatt rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er utført i kobber og plast fra byggeår og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:
• Vann og avløpsrørenes alder medfører iht. NS3600 usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Årsak:
Alder.

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:
• Snøfangere er ikke montert.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele el-anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.
• Montering av snøfangere anbefales.
• Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.
Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.
• Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om utførte arbeider er dokumentert og utført i samsvar med gjeldende regelverk.
• På grunn av manglende samsvarserklæring anbefales det å få det elektriske anlegget kontrollert av en kvalifisert elektriker.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1986

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er støpt betong.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning.
Musebånd er ikke montert, kledning er av nyere dato.

Takkonstruksjon:
Taker er pulttak med sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med tegltakstein.
Undertaket består av sutak.

Port, vinduer og dører:
Boddør er i tre av nyere dato.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**
1986

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje, kun halvdelen til aktuell bolig er inspisert.

Grunnmur:
Grunnmuren er i betong.
Gulvet er støpt betong, har noe riss/sprekker og ujevnheter.

Yttervegger:
Konstruksjonen består av bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med liggende panel, har noe oppsprekking og elde hovedsakelig mot vest.
Råte i enkelte bord. Deler av kledning er av nyere dato.

Takkonstruksjon:
Taket er type saltak og konstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med kryssavstivning.

Taktekking:
Taket er tekket med tegltakstein.
Undertaket består av sutak, har fuktmerker på deler av undersiden.
En skadet plate er reparert.

Port, vinduer og dører:
Boddør er i tre av nyere dato.
Vindu er i tre med enkelt glass og et av nyere dato med isolerglass.

Enkelte gipsplater innvendig har noe skader.

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

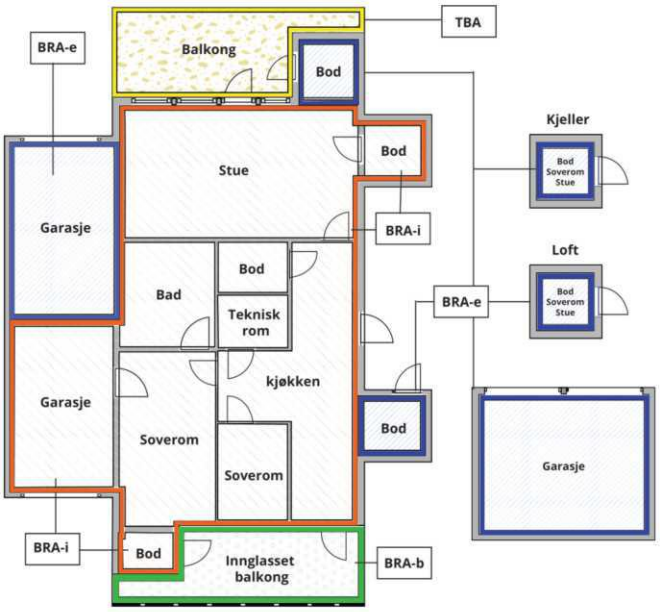
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65			65	
2. etasje	54			54	
Loft	27			27	
SUM	**146**				
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang		
2. etasje	Bad, 3 soverom, gang, bod		
Loft	Loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.8.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	502	1114		0	210.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Terneholmen 1

Hjemmelshaver
Gjerløw Jon Albert

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
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.08.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	
2	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse

Forutsetninger

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.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Brygge er ikke inspisert.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sydvendt.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260161
Addresse	Terneholmen 1		
Postnr.	4839	Sted	ARENDAL
Selgers navn	Jon Albert Gjerløw		
Selgers navn	Bjørg Turid Garborg		

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:

Bjørg Turid Garborg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ny i 1984

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

oktober1984 til høsten/vinteren 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

Initialer selger:
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad/toalett i andre etg, renovert tidlig i 2015.Alt inventar skiftet. Har bare kvittering for utført arbeid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Byggmester Atle Thorsen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovert

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt belegg på vegger og gulv og alt gammelt inventar skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt gammelt byttet ut

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Thorsen Byggeplassleder/bas Svein Olav Hellesen Prosjekt; små jobber Rune Terjesen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kontroll under renoveringenav boligen i 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etter isolerte taket ved ytre renovering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byggmester Tore Pettersen sender dokumentene til eiendomsmegler

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle dører og vinduer er skiftet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg fra Tore Pettersen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet til større vindu og satt opp brannstige slik at loftet kan brukes til oppholdsrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg fra Tore Pettersen

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet innmat i sikringsskap og lagt ny kabel til bod. Kontrollert varmepumpe.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Richard Andersen Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Richard Andersen Elektro 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen Avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Richard Andersen Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet dør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Se vedlegg fra Tore Pettersen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Usikker

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.08.2026

Signert av *Bjørg Turid Garborg*

Initialer selger:
B T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 502
Bruksnummer: 1114

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2026 kl. 13:18
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TERNEHOLMEN 1
Etableringsdato:	22.11.1984
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 1114	210,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070247	GJERLØW JON ALBERT	H0102	Svinoddveien 5 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070247	GJERLØW JON ALBERT	H0102	Svinoddveien 5 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479233	485742		210,3 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 - 502/1114 Omnummerert fra: 0906 - 502/1114	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 - 502/1114 0903 - 2/1114		
	Var 903 - 2/1114/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.11.1984				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/102	-210
Mottaker	0903 - 2/1114	210

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Terneholmen	55258	1						Nei
						Grunnkrets	5211	Hansnes	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479232	485745	Postnr.område:	4839	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 712 190
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479232 Øst: 485741
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

				Datoer	
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal bolig:	133	Ant. etasjer:	3	Igangsettingstillatelse:	15.09.1985
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Tatt i bruk:	26.11.1986
Bruksareal totalt:	133			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei		
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	16	0	16	0	0	0
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55258 Terneholmen 1	H0101	Bolig	133	4	Kjøkken	1	2	502/1114

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FURUHOLMEN A/S		

Bygningsnr: 300 815 267
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479242 Øst: 485747
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

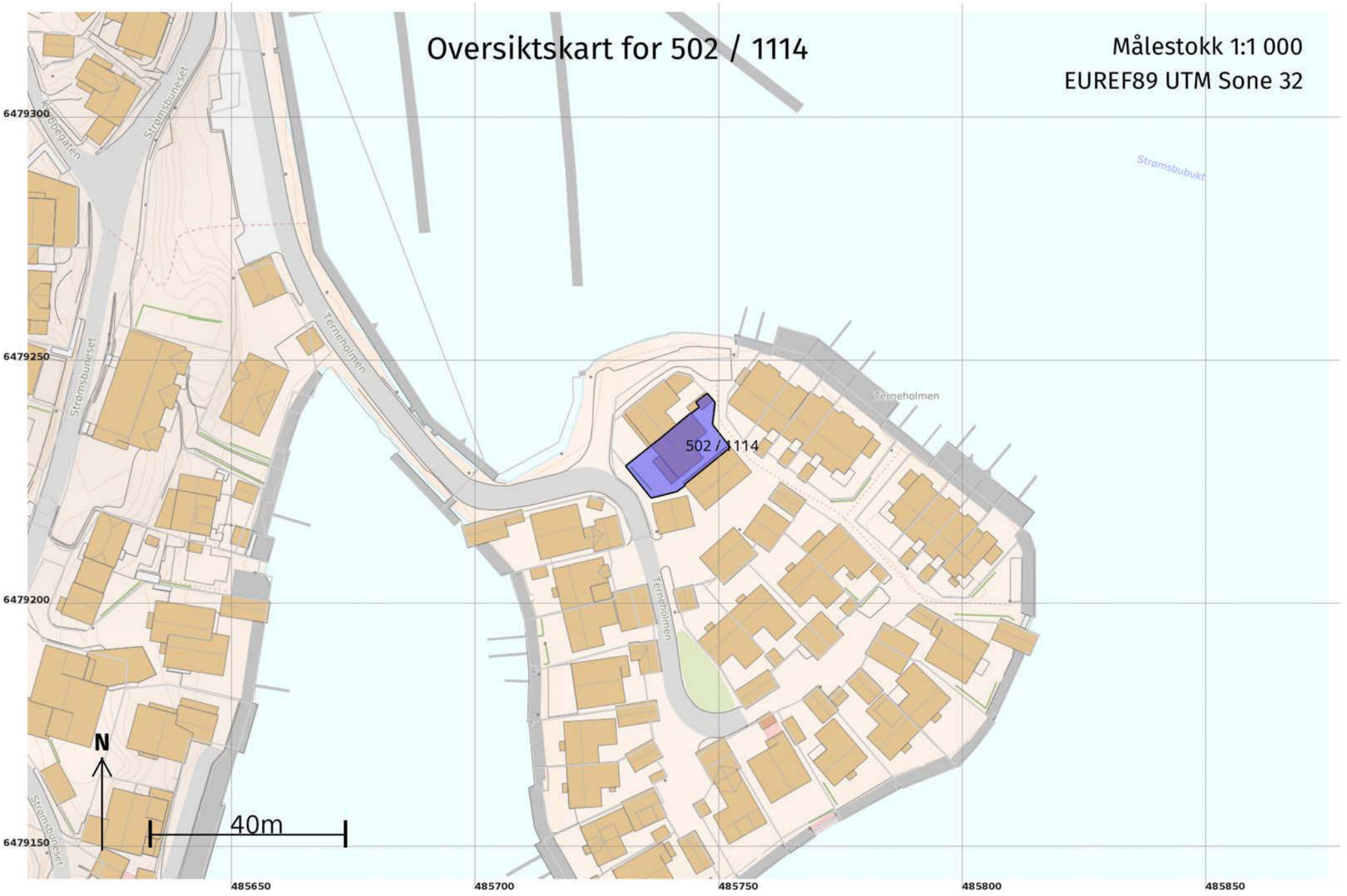
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	5	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	5	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

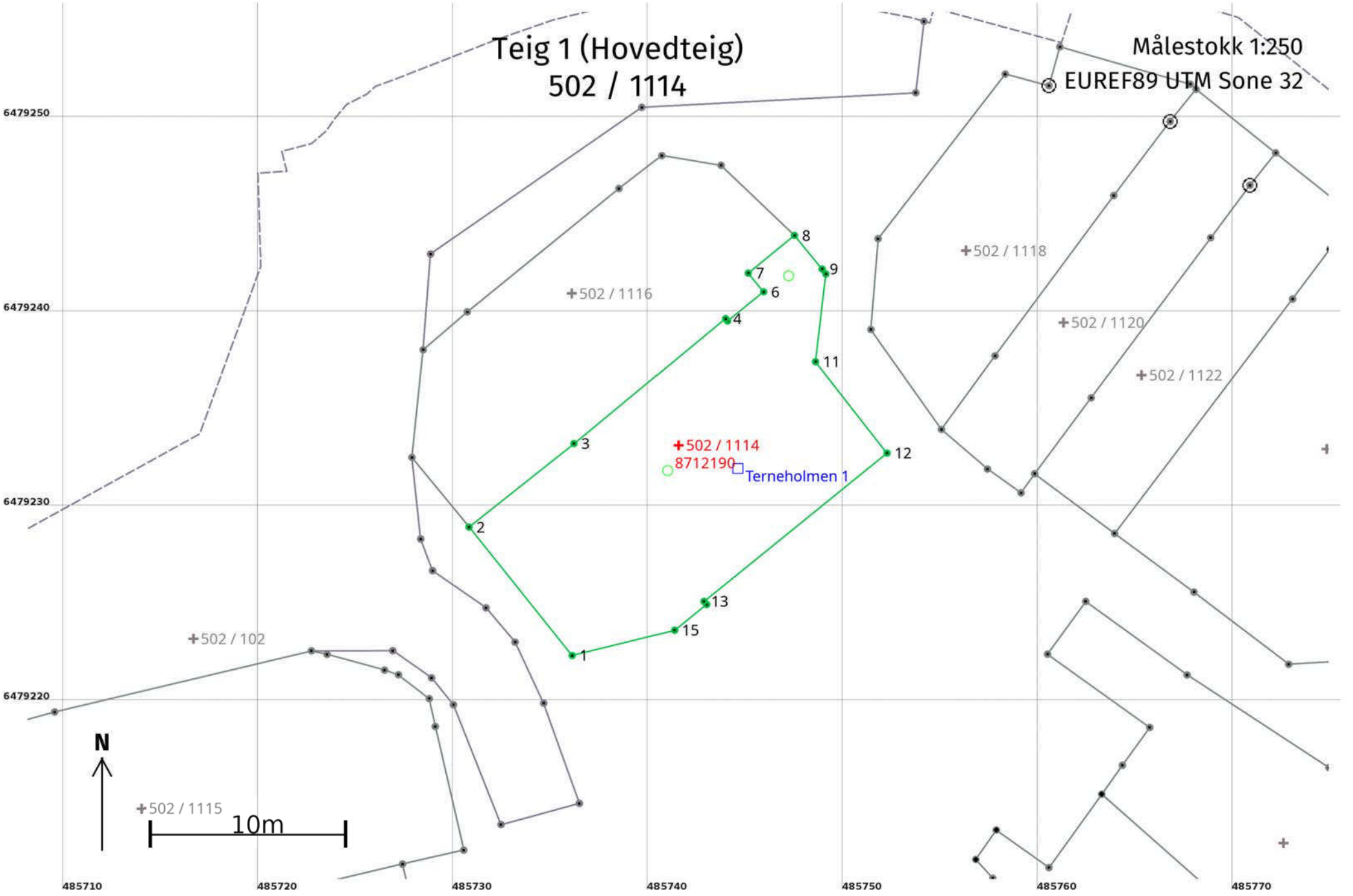
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	5	5	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	502/1114


Oversiktskart for 502 / 1114
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Strømsbubukt
Strømsbuneset
Kobbegaten
Terneholmen
502 / 1114
N
40m
6479300
6479250
6479200
6479150
485650
485700
485750
485800
485850


Teig 1 (Hovedteig)
502 / 1114
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479250
6479240
6479230
6479220
485710
485720
485730
485740
485750
485760
485770
+502 / 1116
+502 / 1118
+502 / 1120
+502 / 1122
+502 / 102
+502 / 1115
+502 / 1114
8712190
Terneholmen 1
1
2
3
4
6
7
8
9
11
12
13
15
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 210,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479233 **Øst:** 485742

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479222,49	485736,12	Mur 8,46	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
2	6479229,09	485730,83	Mur 6,88	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
3	6479233,38	485736,21	10,07	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
4	6479239,80	485743,97	0,16	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
5	6479239,68	485744,07	2,38	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
6	6479241,18	485745,92	1,24	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
7	6479242,14	485745,13	3,06	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
8	6479244,08	485747,50	2,24	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
9	6479242,35	485748,92	0,31	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
10	6479242,10	485749,11	Mur 4,54	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
11	6479237,59	485748,58	Mur 5,96	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
12	6479232,89	485752,25	12,09	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
13	6479225,27	485742,86	0,21	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479225,11	485743,00		Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,11				
15	6479223,79	485741,36	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			5,40				

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.:	502		Bnr.:	1114	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Terneholmen 1, 4839 Arendal					Dato:	21.08.2026, lgu	
Beregnet areal:		210,3 m 2							
Bygningstype:		Tomannsbolig, vertikaldelt							
Tatt i bruk:		26.11.1986							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja	x	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		x

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr 20 814,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr 7 574,-

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.:	502	Bnr.:	1114	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Terneholmen 1, 4839 Arendal					Dato:	18.08.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2013r6	Ternholmen *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	25.06.1984

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	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

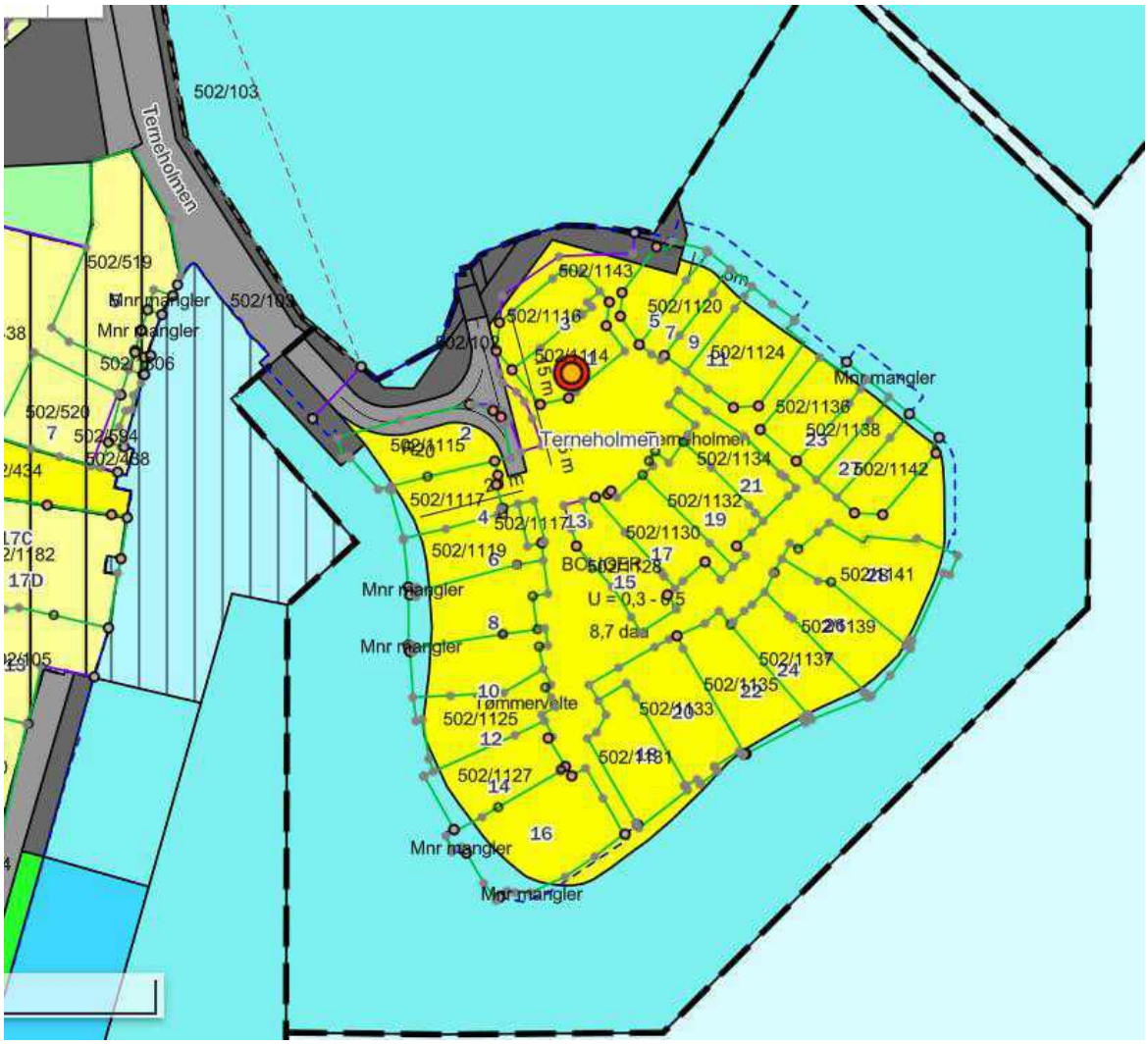


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Terneholmen

Arkivkode: 2013r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.06.1984
Plankartet sist revidert: 14.04.2009

Mindre endring av kart vedtatt i Planutvalget: 20.05.2009
Kort beskrivelse: Grøntareal/vegareal til parkering, omdefinering av adkomst til bryggeplasser, samt økning av antall plasser.

Gnr. 1 Matr. nr. 102 Arendal kommune

§1. Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, tegning nr. 4401, datert 30.12.83.

§2. BYGGEOMRÅDE
Området skal bebygges med rekkehus|kjedehus og frittliggende eneboliger med inntil 2 etg. og tilhørende anlegg for garasjer, boder, lekeplasser, brygger o.l..

Området skal ha en utnyttelsesgrad fra 0,3-0,5.

Bygninger kan plasseres i strandkant.

§3. TRAFIKKOMRÅDE
Trafikkområdet omfatter adkomstveg og snuplass på Terneholmen og parkeringsanlegg for inntil 100 biler på 2 plan på landsiden.

Videre omfatter trafikkområdet kjøreslipp med manøvreringsplass, gangveg til båtplasser og 2 stk. utliggerbrygger med tilsammen ca. 80 plasser.

§4. FELLESBESTEMMELSER
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene i Arendal kommune.

Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for kommunen.

ARENDAL, 30.12.83

BYGGMESTER1
TORE PETTERSEN

Jon Albert Gjerløw.
Terneholmen 1
4839 Arendal

Arendal 19.08.2026

Arbeid utført 2024

- Bytte kledning på gavlvegg + noe kledning rundt på huset og på garasjen.
- Bytte 17 vinduer og 1 stk 2-fløyet balkongdør.
- Bytte ytterdør på huset, boden og i garasjen.
- Bytte undertak og lage bedre lufting av tak.
- Ny trapp foran inngangsdør og balkongdør.
- Montert brannstige på gavlvegg.
- Vasket og malt huset, garasjen og gjerdet.

FDV-dokumentasjon for vinduer, dører og materialer brukt ligger i Boligmappa.

Mvh
Tore Pettersen

Postadresse: St.hansheia 1, 4842 Arendal
Tlf: +47 909 26 493
Org.nr: NO 990 655 685 MVA
E-post: post@byggmester1.no

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
TERNEHOLMEN /			GNR 2	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	24.10-84	1.10-85	197/85 R.
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Furuholmen A/S		Stoa		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Malde og Benestad		Torgeir Bangsgt 1		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Karl S. Fredriksen		Stoa.		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ferdigstillelse WC, bad, kjøkken
(div. installasjoner.)
Diverse belistninger,
Innsetting ventiler.

Leilighet 1. Nth
Pipeløp 1. u
BRA 166 m²

G0DBD/26891113 Geomatikk
502/1114, 502/1143 8712190 1983-

Arbeidet må være utført innen: 1.8-86.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Arendal	2/7-86	Underskrift

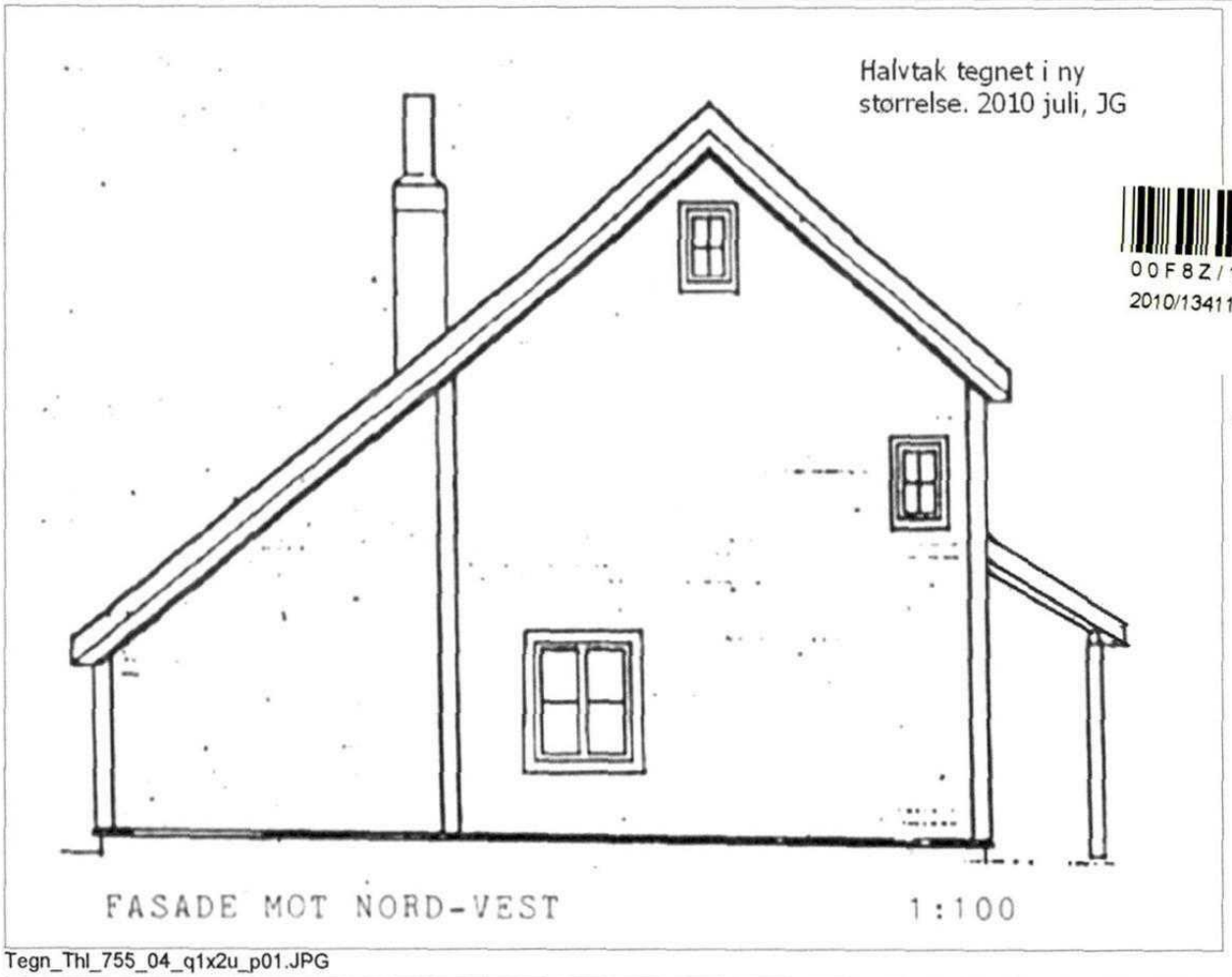
Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Terneholmen med planlagt utvidet halvtak foran stue og kjøkken i nr 1

[public on mybookworld] \\mybookworld\public_w\93Flow\ac\Thl_hus\tegn_w

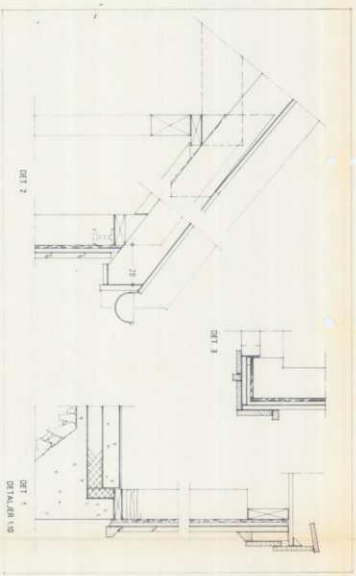


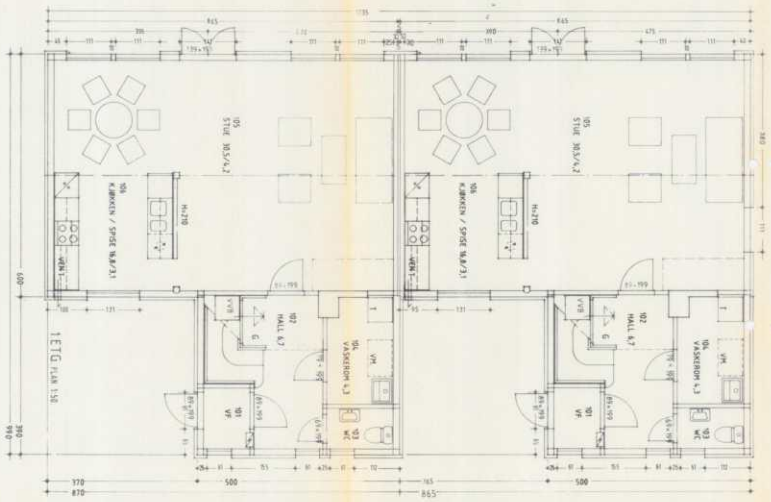
00F8Z/19763
2010/13411-1 TEG
Geomatikk

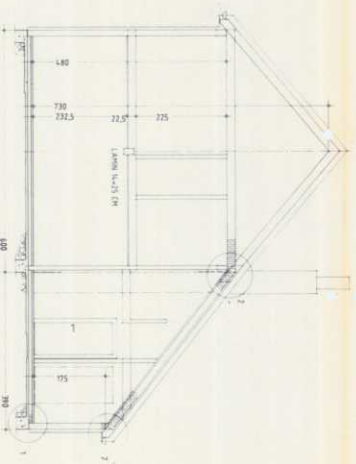
Tegn_Thl_755_04_q1x2u_p01.JPG

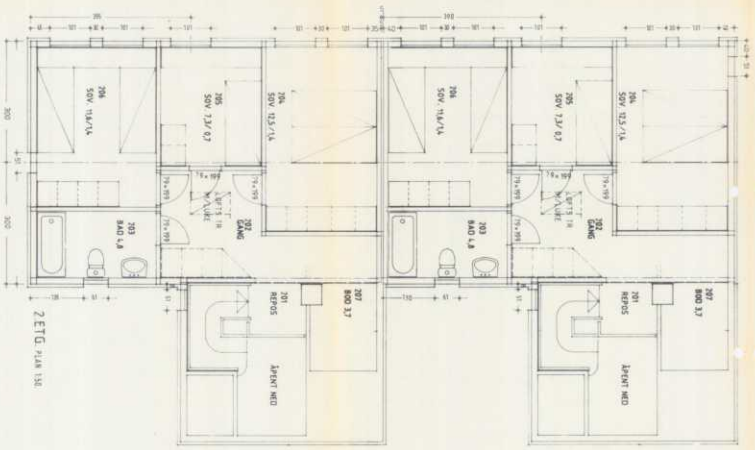


Tegn_Thl_755_04_q2x2u_p02.JPG









ARENDAL KOMMUNE
001127 30.07.84
Arkiv nr: 511

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO/SIGN.
			27. 09. 84

Terneholmen BOLIGFELT

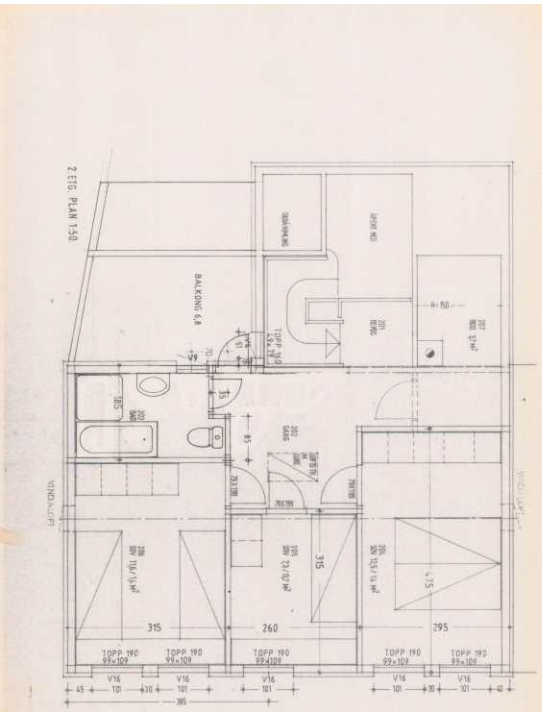
HUS NR. 19/20, TYPE C.

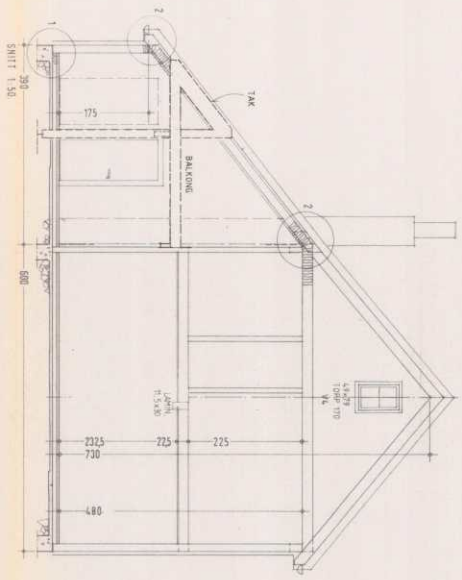
DATO 27.9.84
SIGN.
SAK NR.

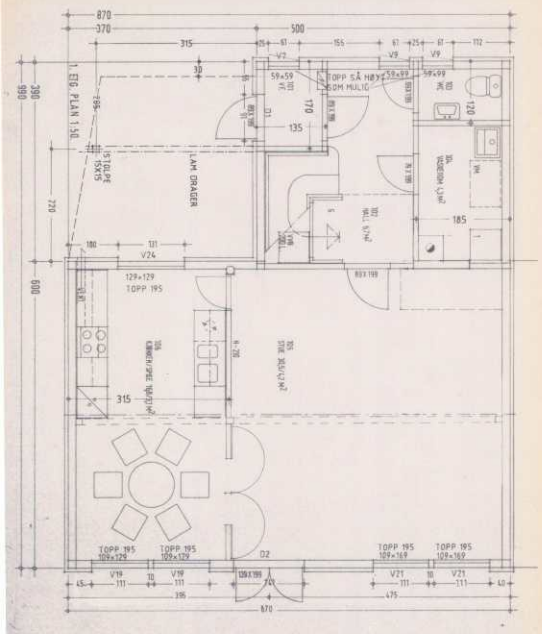
ARKIVEKSEMPLAR
22 JUNI 1994

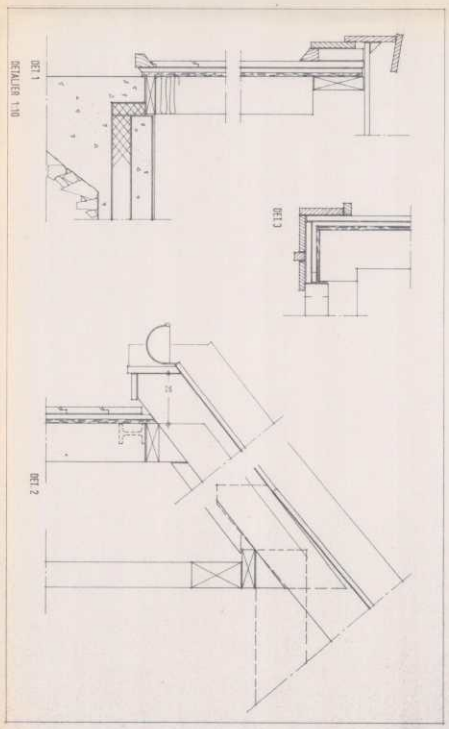
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR. 317.
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV. UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII		

FURUHOLMEN









HUSTYPE C 1 TERNEHOLMEN

ATEK v. HUVESTAD FULLER-GEE & BENESTAD

ARENDAL BYPLANKONTOR
000610 14.05.85
Arkiv nr: 511

04. 06. 85

DA

13 MAI 1985

D		ENDR. INNG. BAD 2.ETG., BALKONG 2. ETG.	9/5-85	AF
C		OMPLASSERING AV WC OG VASK I BAD 2. ETG, FLYTTET VINDU.	22/1-85	AF
B		FLYTTET PIPE	10/12-84	AF
A		Søyler og drogere stue, div. dører, innredning bad.	1/10-84	AF
REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

Terneholmen BOLIGFELT



HUS NR. 11, TYPE C.

DATO

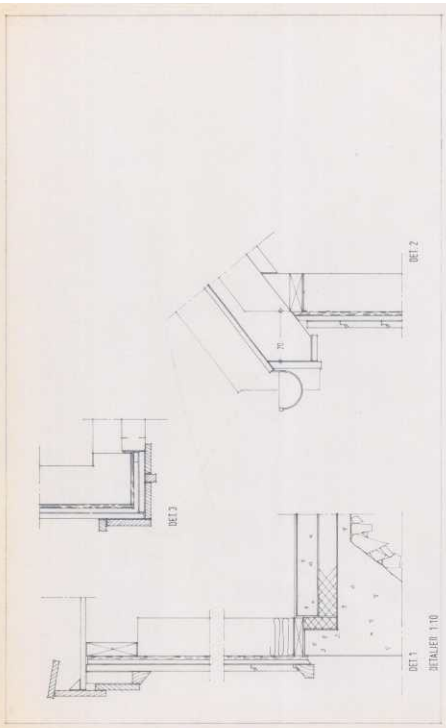
SIGN.

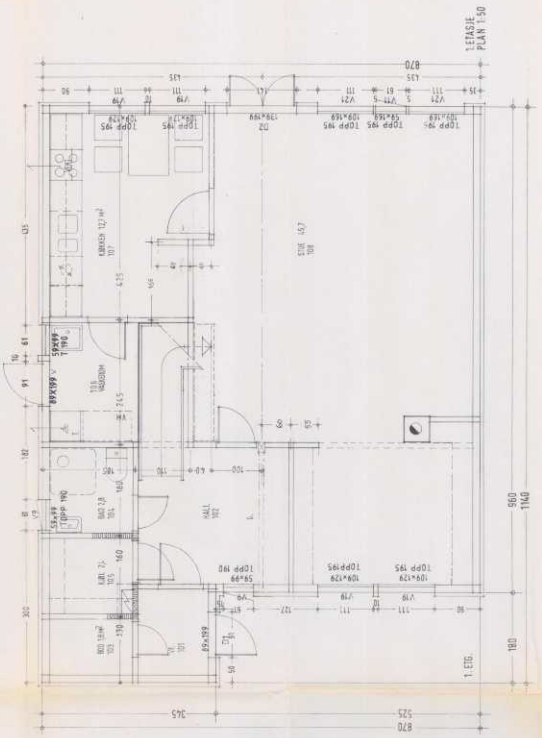
SAK NR. 83111

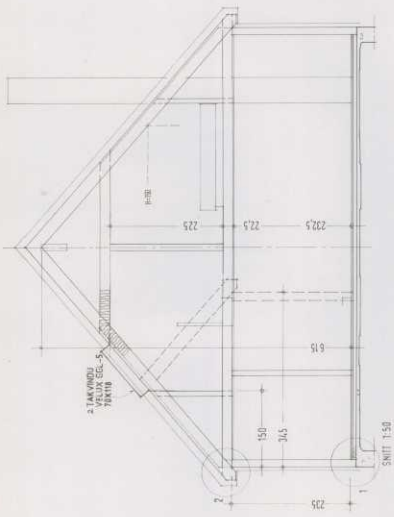
ARKIVEKSEMPLAR

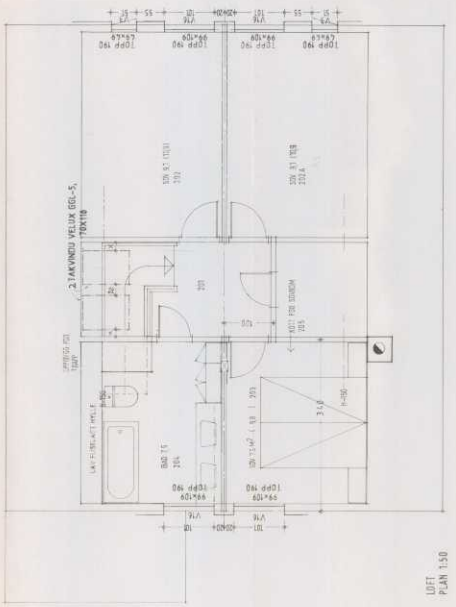
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR.	
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	312.	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV.	UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII			

FURUHOLMEN









ARENDAL BYPLANKONTOR
000835 15.05.85
Arkiv nr: SH 6400

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
7		ENDRING BAD 2.ETG. OG TAKVINDUER I TRAPPEOPPGANG.	13/5-85	AF
6		ENDRING VEGG MELLOM KJØKKENVINDU, GARD. I HALL, VEGG I VASKEROM	10/5-85	AF
5		BYTTET OM VINDU/DØR VASKEROM, TAKVINDU I TRAPP TIL 2.ETG.	10/5-85	AF
4		Fjernet søyle stue, endring vegger bad. Midtvegg 2. etg. snitt.	11/1-85	AF
3		INNTEGNET SIKRINGSSKAP I VEGG MELLOM VF OG KJØLEROM	20/12-84	AF
2		Søyler, mønebrager, forslag innedeling stue, innredning bad.	3/10-84	AF

Terneholmen
BOLIGFELT

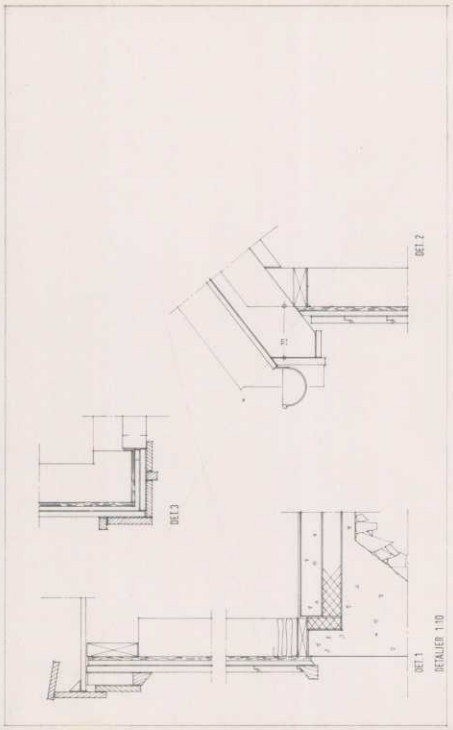


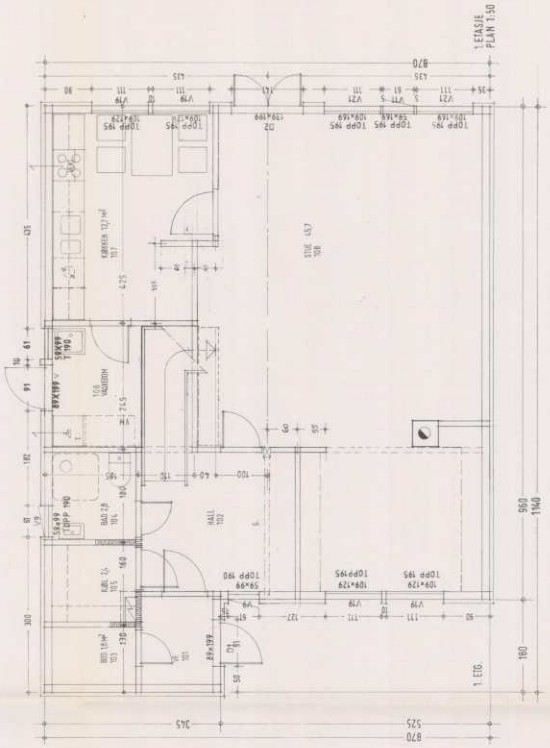
HUS NR. 10, TYPE B.

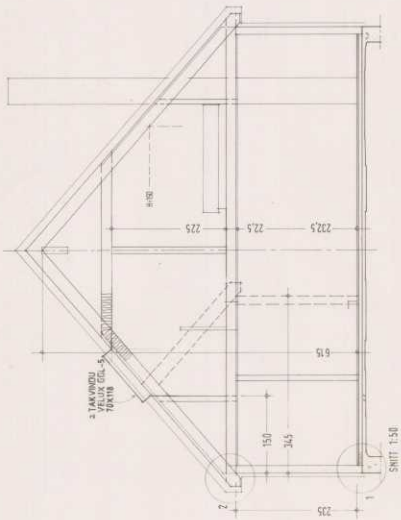
DATO	
SIGN.	
SAK NR.	83111

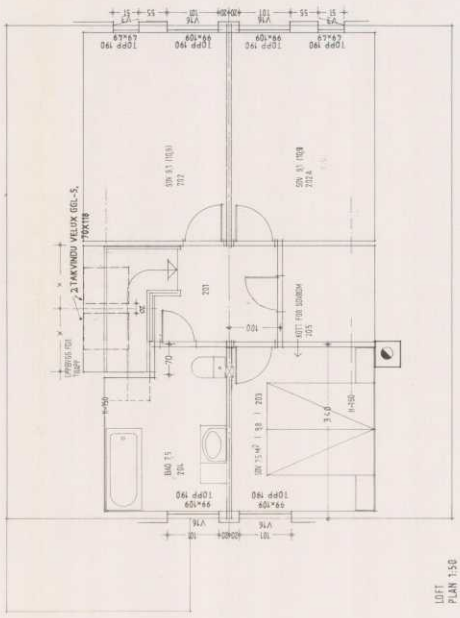
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR. 303.
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV. / UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII		

FURUHOLMEN









ARENDAL BYGGEKONTOR
000619 14.05.85
Arkiv nr: 511

04. 05. 85
DA ARENDAL
INNLAG
13 MAI 1985

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
E		ENDRING VEIVA MELLOM KJØKKEN/STUE, GARD. I HOVL. VEGG I VASKEROM	10/6-85	AF
D		BYTTET OM VINDU/DØR VASKEROM, TAKVINDU I TRAPP TIL 2.ETG.	10/5-85	AF
C		Fjernet søyle stue, endring vegger bad. Midtvegg 2. etg. snitt.	11/1-85	AF
B		INNTEGNET SIKRINGSSKAP I VEGG MELLOM VF OG KJØLEROM.	19/12-84	AF
A		Søyler, mønedrager, forslag inndeling stue, innredning bad.	1/10-84	AF

Terneholmen BOLIGFELT



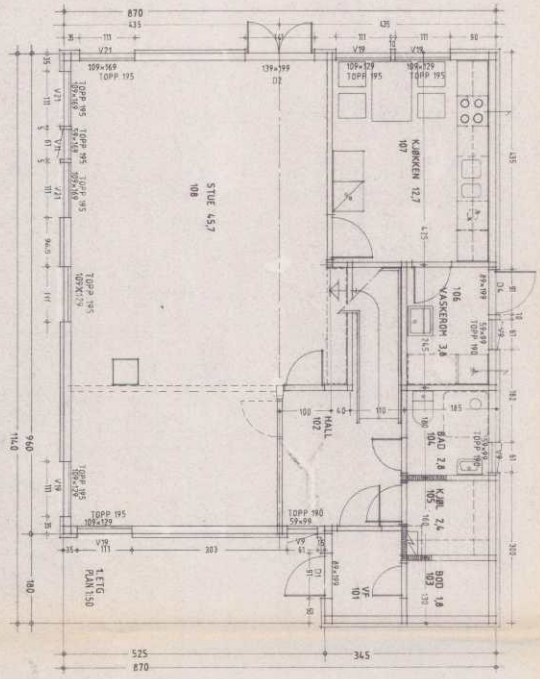
HUS NR. 10, TYPE B.

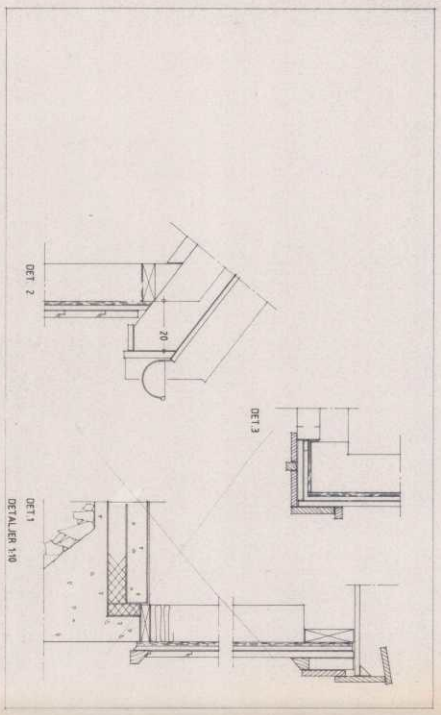
DATO
SIGN.
SAK NR. 83111

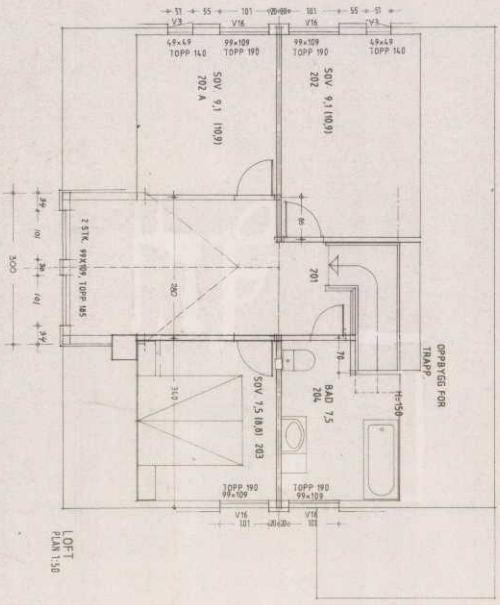
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN NR.	
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	30B.	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV.	UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII			

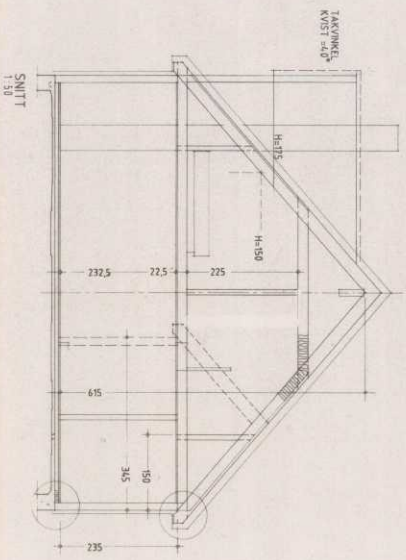
ARKIVEKSEMPLAR

FURUHOLMEN









ARENDAL BYPLANARKIVS
000610 1 03.85
Arkiv nr: 511
04. 05. 85
DA ARENDAL
13 MAI 1985

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
D		VINDU EKSTRA STUE, KVIST, VINDUER I KVIST, LOFTSROM.	18/4-85	AF
C		Fjernet søyle stue, endret vegger bad, midtvegg 2. etg. snitt.	11/1-85	AF
B		INNTEGNET SIKRINGSSKAP I VEGG MELLOM KJØLEROM OG VINDFANG.	10/12-84	AF
A		Søyler, mønedrager, forslag inndeling stue, innr.g dning bad.	1/10-84	AF

Terneholmen BOLIGFELT

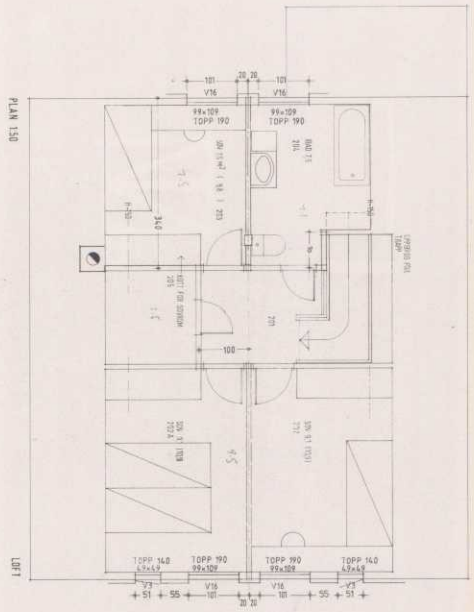
HUS NR.8 TYPE B

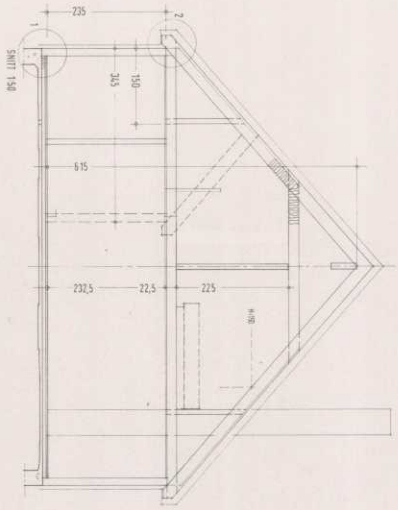
ARKIVEKSEMPLAR

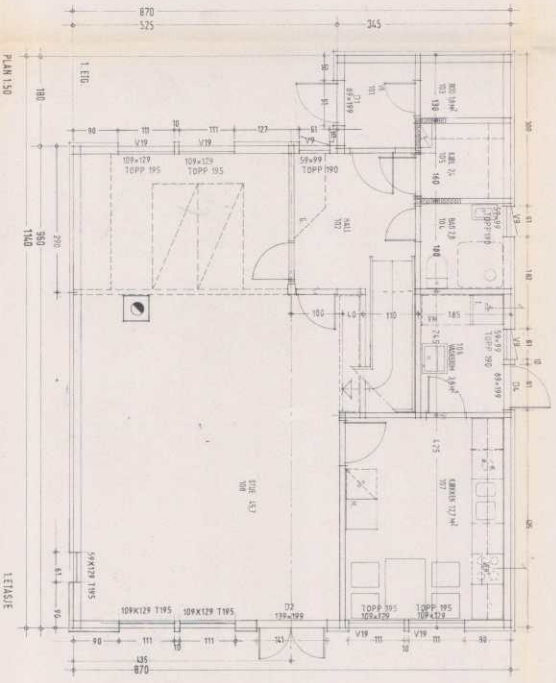
DATO
SIGN.
SAK NR. 83111

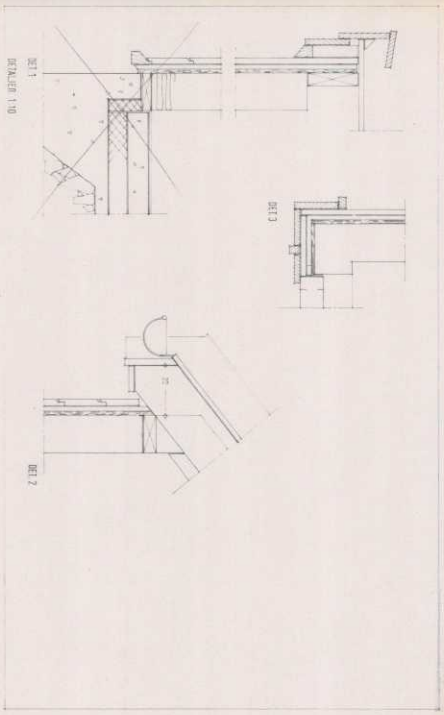
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR. 302.
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV. UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII		

FURUHOLMEN









ARENDAL BYPLANKONTOR
000610 14.05.85
Arkiv nr: 511

DA ARENDAL
TEGNINGSFORUTSLAG
MOTTATT 13 MAI 1985
BANDLEGGES I

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
D		FORANDRING VINDUER STUE.	10/5-85	AF
C		Fjernes søyle i stue, midtbrygg 2 etg. snitt, endringer tegn. bad 1.	16/5-85	AF
B		SIKRINGSSKAP I VE GG MELLOM KJØLEROM OG VINDFANG.	16/12-84	AF
A		Søyler, mønedrager, forslag inndeling stue, innredning bad.	1/10-84	AF

Terneholmen BOLIGFELT



HUS NR.1, TYPE B.

DATO 15.9.84
SIGN. AWF
SAK NR. 83111

ARKIVEKSEMPLAR

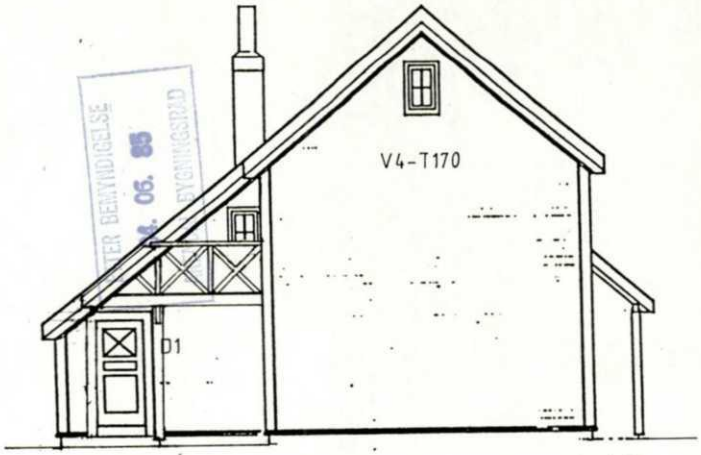
I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR.	
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL	300.	
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV.	UTF.
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII			

FURUHOLMEN

HUS NR. 11, TYPE C1

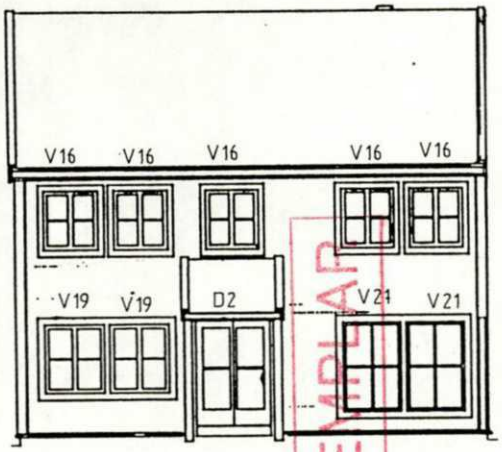
ENDRET 10/5-86. (BALKONG) AF

13 MAI 1985



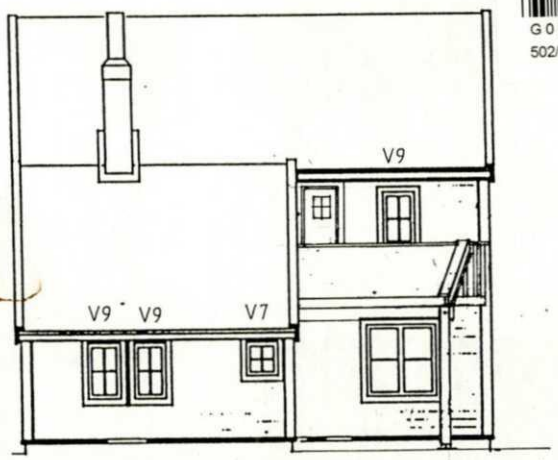
FASADE MOT SYD-VEST

1:100



FASADE MOT SYD-ØST

GODDI/26891190 Geomatikk
502/1114, 502/1115, 502/1116, 50



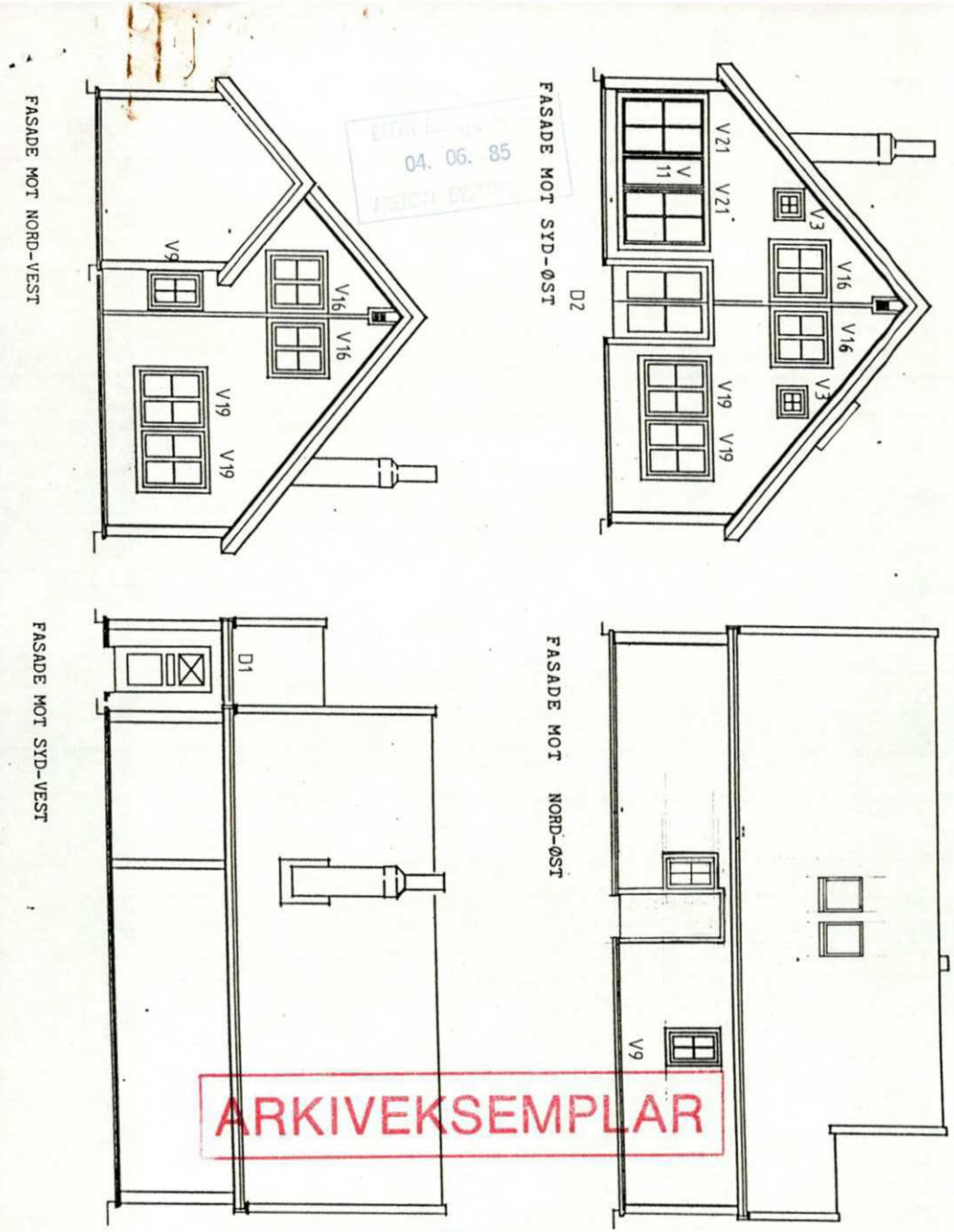
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST.

ARKIVEKSEMPLAR

T.H. 22.



04. 06. 85

ARKIVEKSEMPLAR

T.h. 20

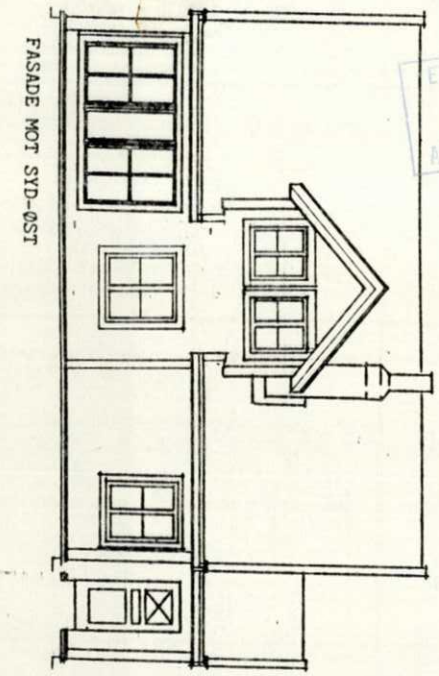
13 MAI 1985

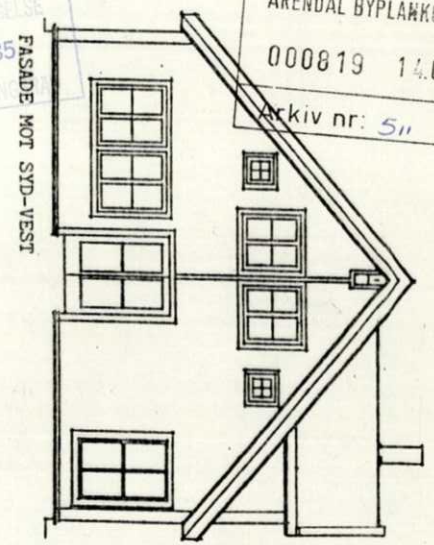
HUS NR. 10, TYPE B

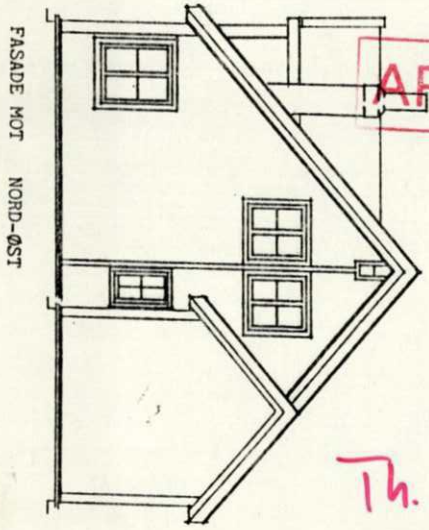
ENDRET 10/9-85 AF
(TAKVINDUER, OMBYTTING
VINDU/DØR I VASKEROM)

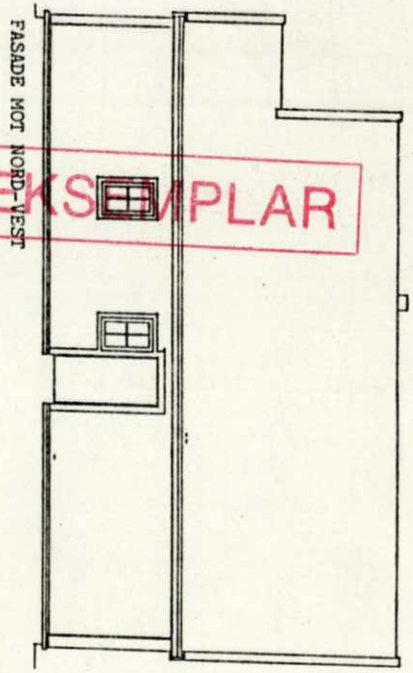
ETTER BEKYNDELSE
04. 06. 85
ARENDAL EIENDOMSKONTOR

ARENDAL BYPLANKONTOR
000819 14.05.85
Arkiv nr: 511







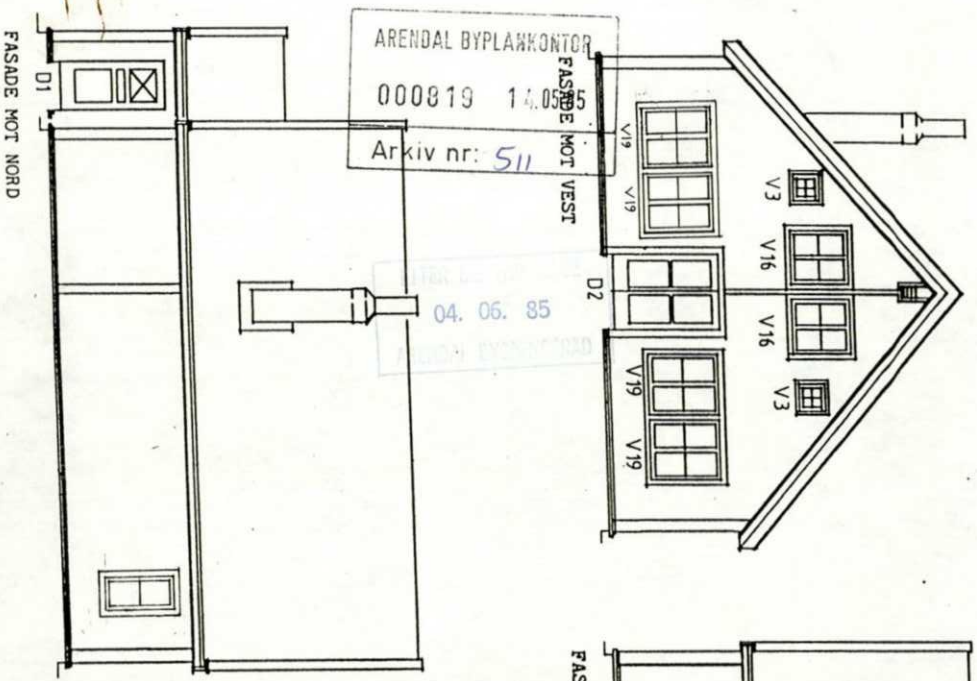


ARKIVEKSEMPLAR

Th. 16

HUS NR. 8, TYPE B

22 APR. 1985
ENDRET 18.4.85 AF





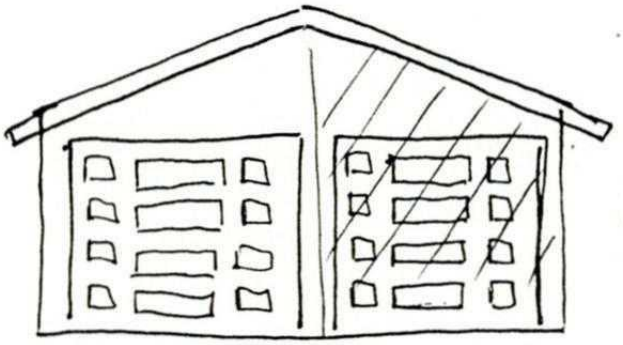
ARENDAL BYPLANKONTOR
000819 14.05
Arkiv nr: 511
04. 06. 85
ARKIVEKSEMPLAR

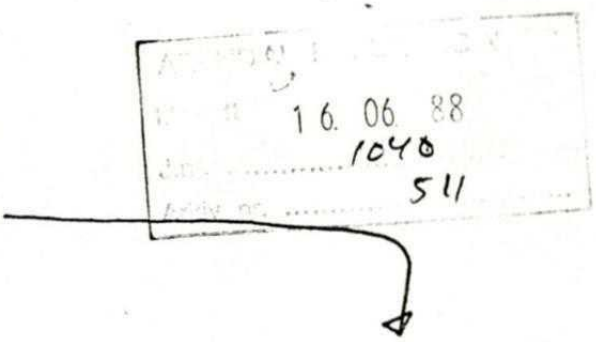
T.u. 2.

13 MAI 1985

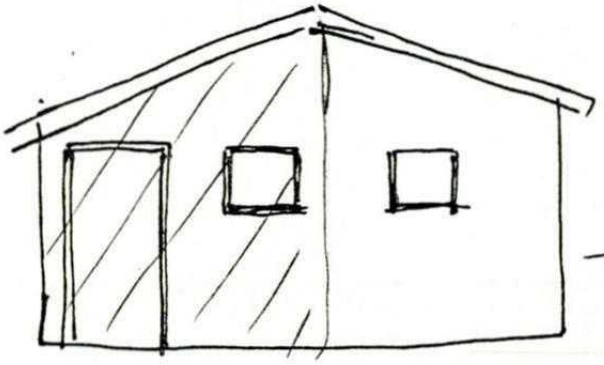
HUS NR. 1. TYPE B

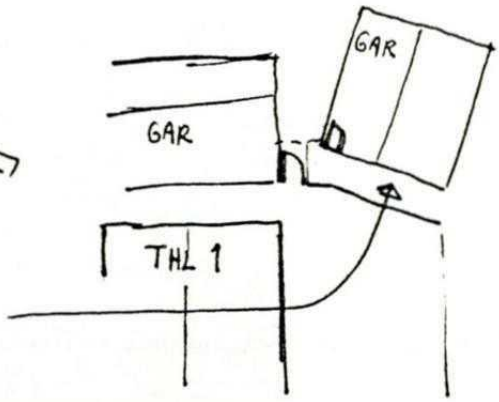
ENDRET 10.5.85 AF VINDUER, STUE.





16. 06. 88
1040
511





G0DBH/26891117 Geomatikk
502/1114, 502/1143 167001408 19

Prinsippskisse for lukking av garasje tilhørende Temeholmen 1/3 - Gjerløw/ Askeland.

22. 06.

ARKIVEKSEMPLAR

Arbeider omfatter

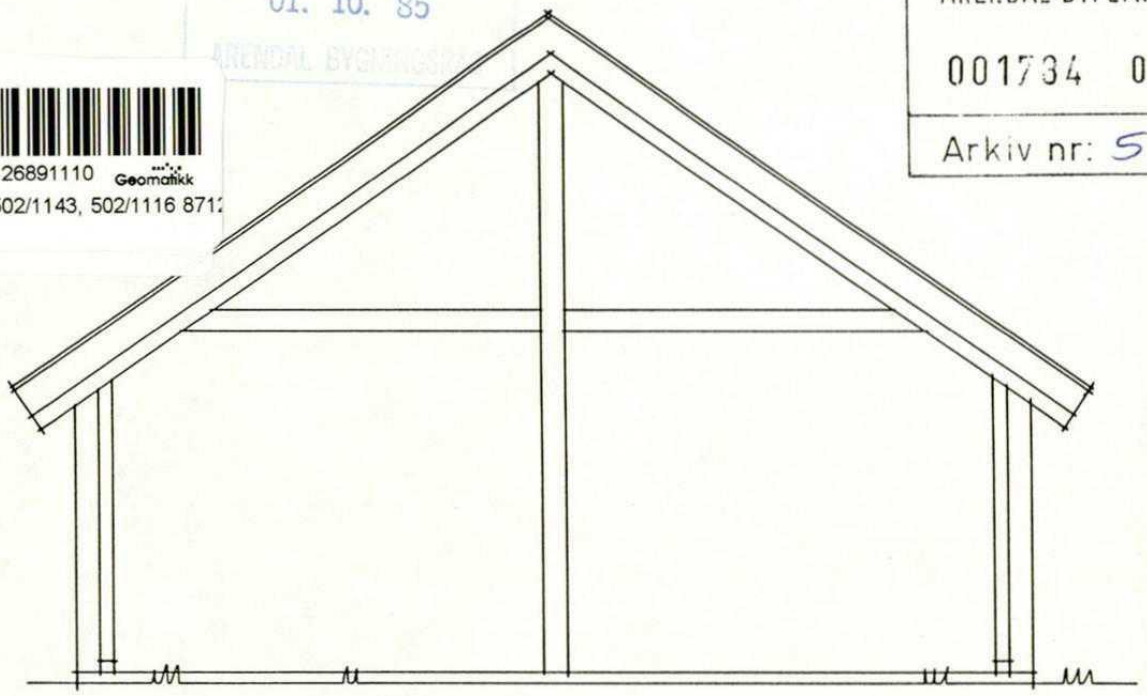
1. Innvendig dekking og kledning med plater for å tilfredsstille brannforskrifter
2. Innsetting av porter
3. Panelt vegg mot nord med en dør og to vinduer

Temeholmen 9. mai 1988

01. 10. 85

ARENDAL BYPLANKONTOR
001734 05.11.84
Arkiv nr: 511

G0DBA / 26891110 Geomatikk
502/1114, 502/1143, 502/1116 871

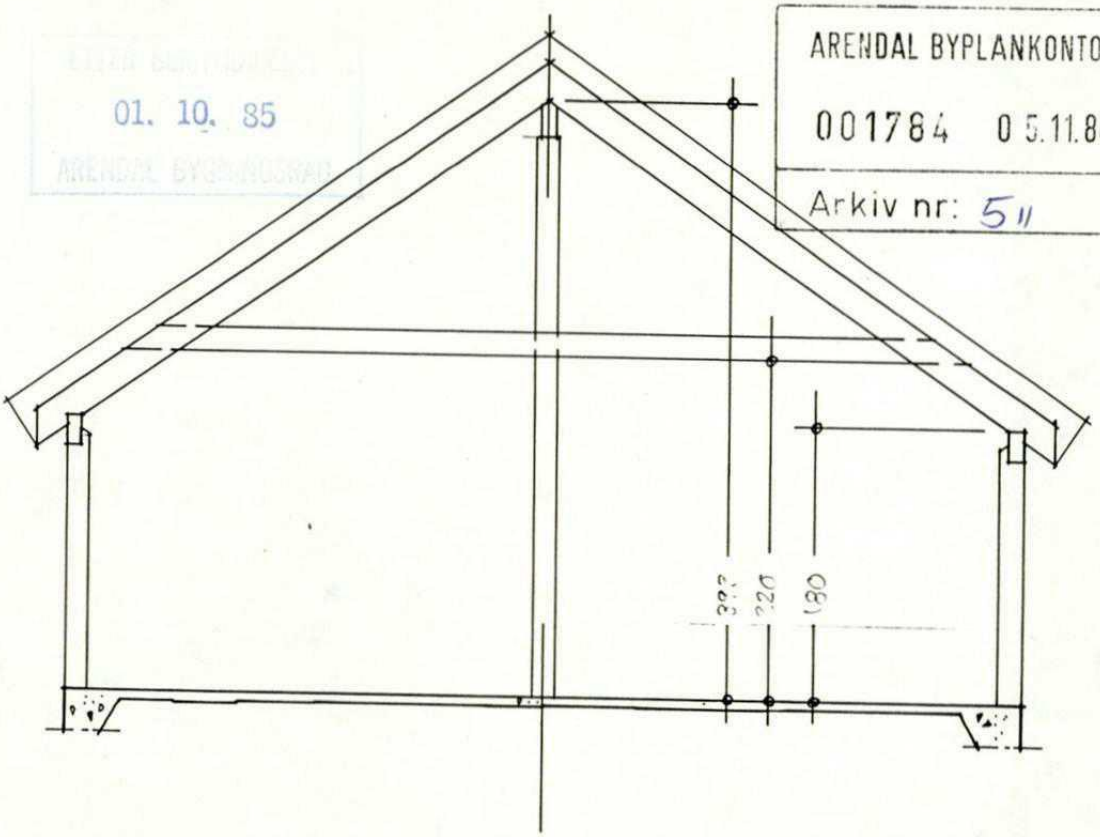




ARKIVEKSEMPLAR

ARENDAL BYPLANKONTOR
001784 05.11.84
Arkiv nr: 5 II

01. 10. 85
ARENDAL BYGNINGSRÅD

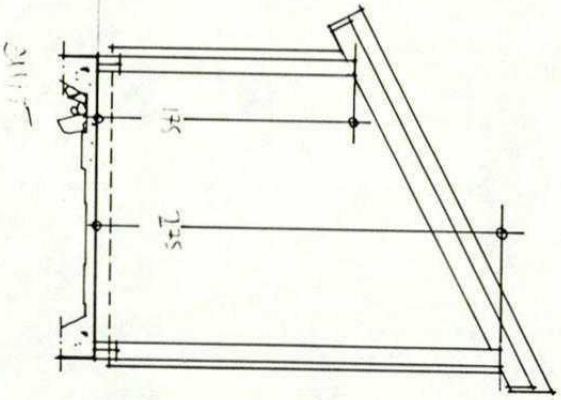


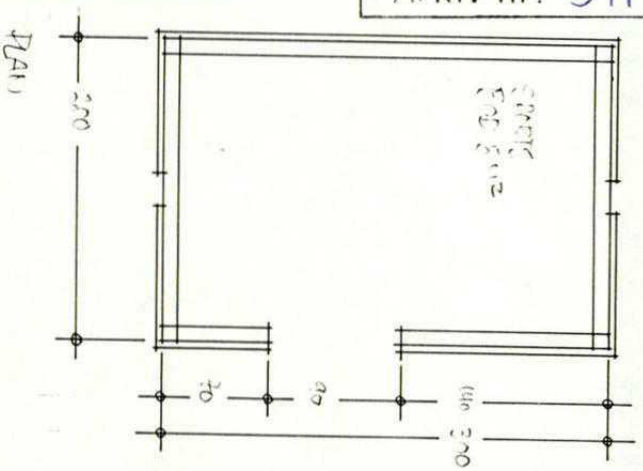


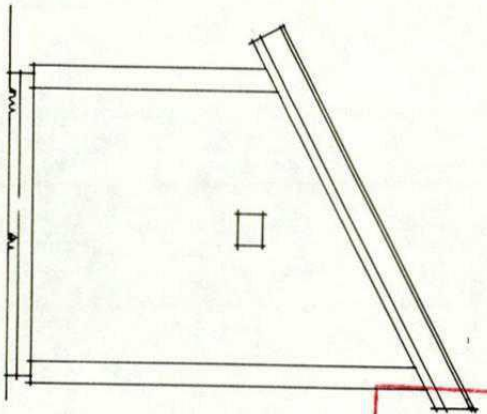
ARKIVEKSEMPLAR

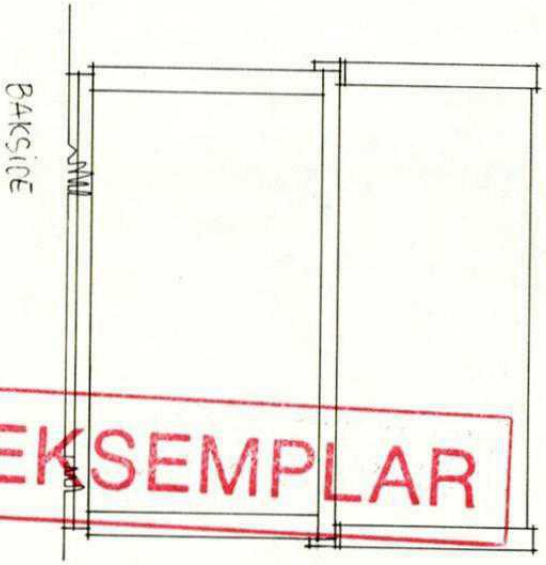
ARENDAL BYPLANKONTOR
001784 05.11.84
Arkiv nr: 511

ETTER BEMYNDIGELSE
01. 10. 85
ARENDAL BYGNINGSRÅD

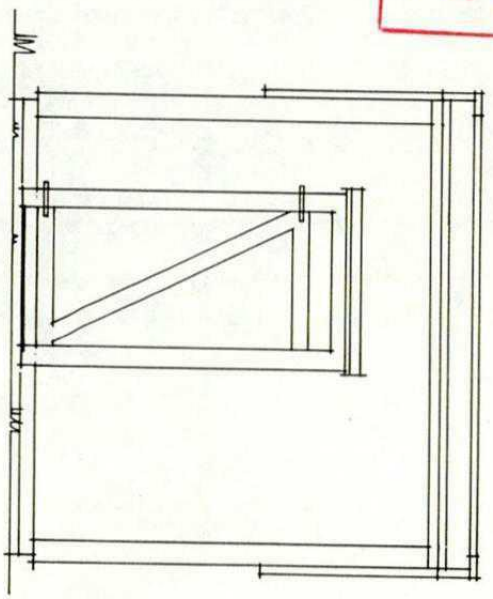


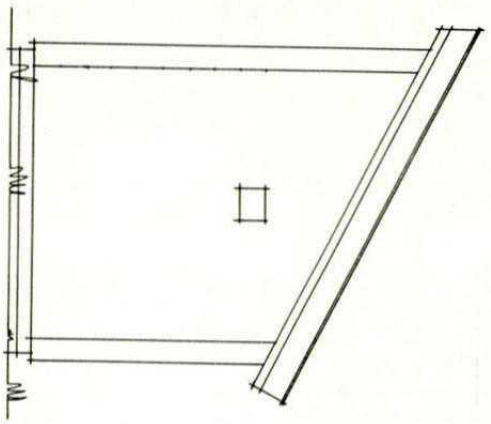


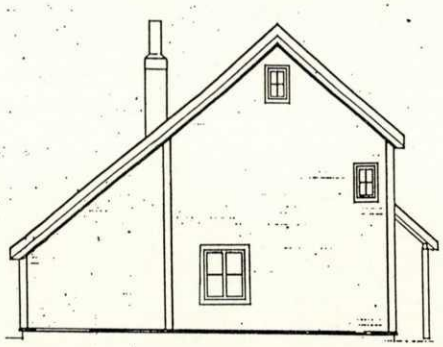




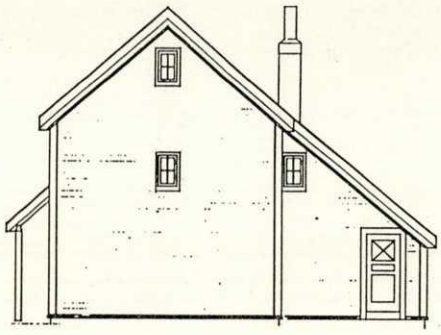
ARKIVEKSEMPLAR







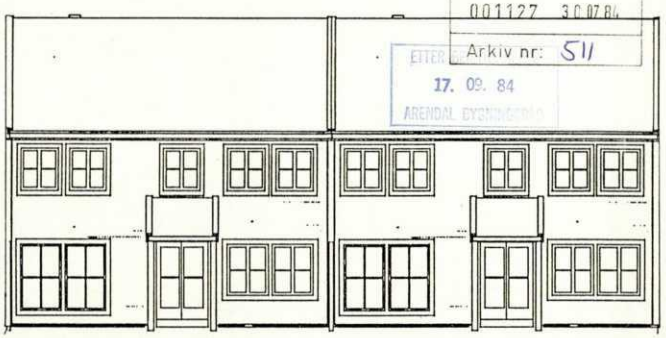
FASADE MOT NORD-VEST 1:100



FASADE MOT SYD-ØST 1:100

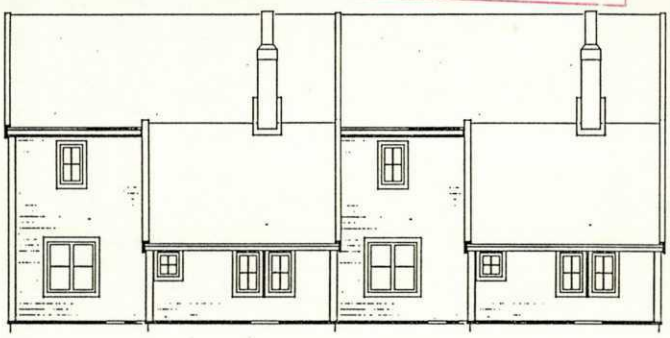
HUS NR. 19 0g 20, TYPE C.

ARENDAL BYPLANKONTOR
001127 30.07.84
Arkiv nr: 511
17. 09. 84
ARENDAL BYGNINGSRÅD



FASADE MOR SYD-VEST 1:100

ARKIVEKSEMPLAR

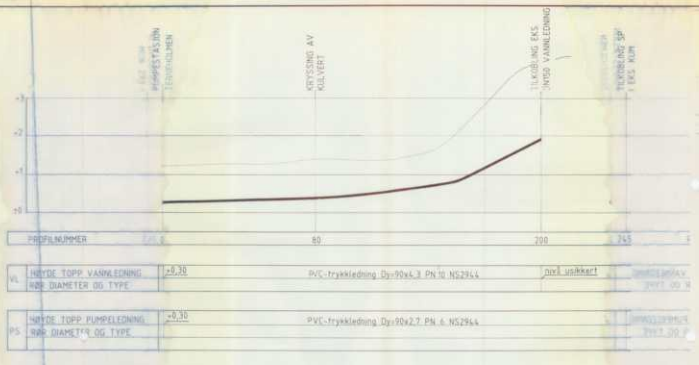


FASADE MOT NORD-ØST 1:100

HUS NR. 19 og 20, TYPE C.



OVERSIKTSTEGNING 1:1000



LENGDEPROFIL , HM=1:50, LM=1:1000

FORKLARING

- Vannledning kommunal
- Pumpe- spillvannsledning kommunal
- Nødoverløpsledning kommunal

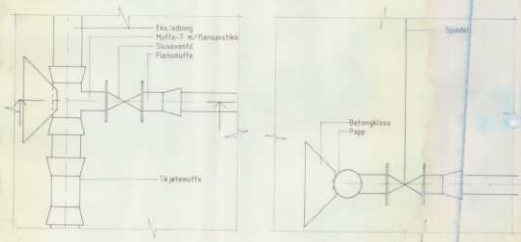
BESTEMMELSER

* Alle metalldeler som ligger lavere enn kote +0,50 korrosjonsbeskyttes med epoksybelegg og/eller krympemuffe/krympetape eller tilsvarende
* Ledningene legges med min. overdekning på 1 meter.

HENVISNING

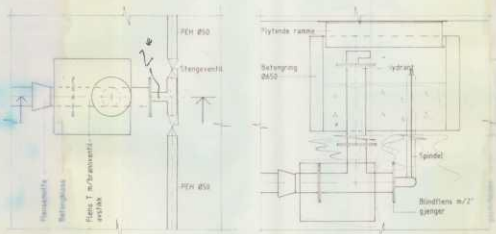
* Inneerne anlegg på Terneholmen er vist på tegning nr 510

TILKOBLING TIL EKSISTERENDE VANNLEDNING DN150 M= 1:10



PLAN SNITT

GRENSE KOMMUNAL/PRIVAT VANNLEDNING TERNEHOLMEN M= 1:10



PLAN SNITT

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

Terneholmen BOLIGFELT

TILKNYTNING TIL KOMMUNALE VA ANLEGG

DATO 8/5-84
SIGN. P.K. Svarva
SAK NR. 460-4033

I	FURUHOLMEN	V	VIAK A.S.	TEGN.NR.	500
II	SIV.ING. BJØRN DARVIK	VI	ATEK KNUTSEN & LØVDAHL MNAL		
III	HUVESTAD OG FULLER-GEE MNLA	VII		REV.	UTF. V
IV	ATEK MALDE OG BENESTAD MNAL	VIII			

FURUHOLMEN

DAGBOKFØRT
11.09.87 07660
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

skjøter og overdrar herved

gnr. 2 bnr. 1143 Terneholmen,
fellesareal i Arendal

til

Terneholmen Grendelag

vederlagsfritt.

Gnr. 2 bnr. 1114 - 1142 har bruksrett til fellesarealet gnr. 2 bnr. 1143. Omfanget og utøvelsen av bruksretten skal være i overensstemmelse med bestemmelser som treffes innen rammen av vedtektene i Terneholmen Grendelag. Gnr. 2 bnr. 1143 er forpliktet til ikke å foreta utfylling eller bygningmessige arbeider over ledninger for vann og kloakkanlegg etc. på eiendommen idet disse skal være tilgjengelige for reparasjoner og vedlikehold.

Verdien ansettes etter beste skjønn til kr 5.000,-.

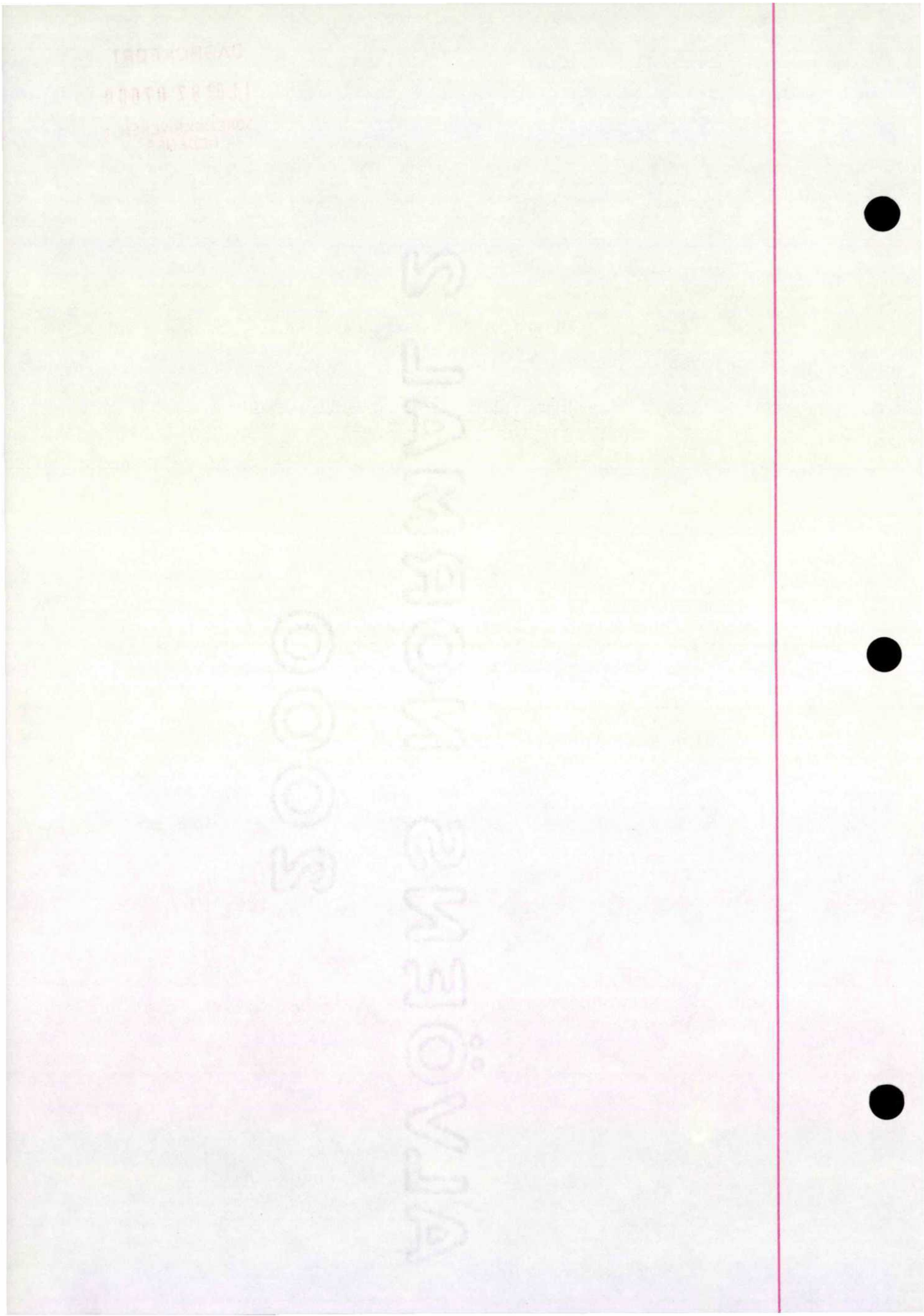
Arendal, 27. juli 1987
Ingeniør Thor Furuholmen A/S

Torfinn Wæthing

Det bekreftes at Torfinn Wæthing har underskrevet og at han er over 18 år.

D. u. s.

Anders Hald
advokat



DAGBOKFØRT
19.05.87 04002
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

E R K L Æ R I N G

Undertegnede

Ingeniør Thor Furuholmen A/S

erklærer herved at

gnr. 2 bnr. 1114, 1116, 1118, 1120, 1122,
1124, 1126, 1136, 1138, 1140 og 1142
alle i Arendal,

er eier av en carport hver og har rett til å ha denne stående på

gnr. 2 bnr. 1143 i Arendal,

samt at

gnr. 2 bnr. 1114, 1116, 1128, 1130, 1132 og 1134
alle i Arendal,

er eier av en ideell andel hver av brygge med rett til båtplass på

gnr. 2 bnr. 1143 i Arendal.

Carport/brygge med rettigheter er inkludert i overdragelsen ved skjøte på de respektive eiendommene.

Arendal, 10 mai 1987
Ing. Thor Furuholmen A/S

Torfinn Wæthing

Det bekreftes at Torfinn Wæthing har underskrevet nærværende erklæring og at han er over 18 år.

D. u. s.

Anders Hald
advokat

enova

Energiattest



Adresse **Terneholmen 1, 4839 ARENDAL**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342510**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8712190**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **1114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **196,87**

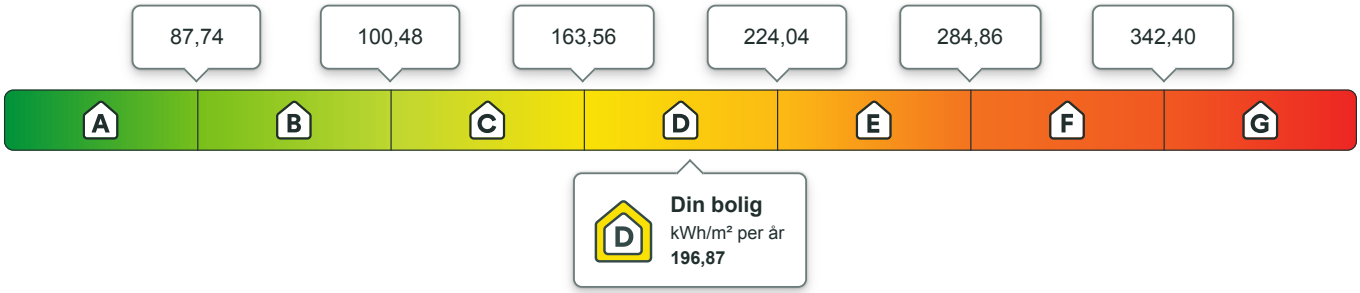
Terneholmen 1, 4839 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
27 578,47	**188,89**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Terneholmen 1, 4839 ARENDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Terneholmen 1, 4839 ARENDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: 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.

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:
Terneholmen 1, 4839 Arendal
Gnr. 502, Bnr. 1114, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260161

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.
