PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

FIOLVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fiolveien 4

Nabolaget Nedenes - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nedenes skole (1-10 kl.) 487 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	8 min 4.7 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	15 min 10.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	10 min 0.7 km
Bråstad stasjon Linje R50	13 min 9.2 km
Kristiansand Kjevik	45 min

BARNEHAGER

Engene barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 19 barn	20 min 1.8 km
Natvigheia barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nedenes	14 min
Rema 1000 Nedenes	21 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

Fevik Senter	7 min
Apotek 1 Nedenes	22 min
Arendal Vinmonopol	15 min

SPORT

Vestre Nedenes - Balløkke	6 min
Nedenes barne- og ungdomsskole	18 min
SKY Fitness Fevik	6 min
Friskis & Svettis Arendal	11 min

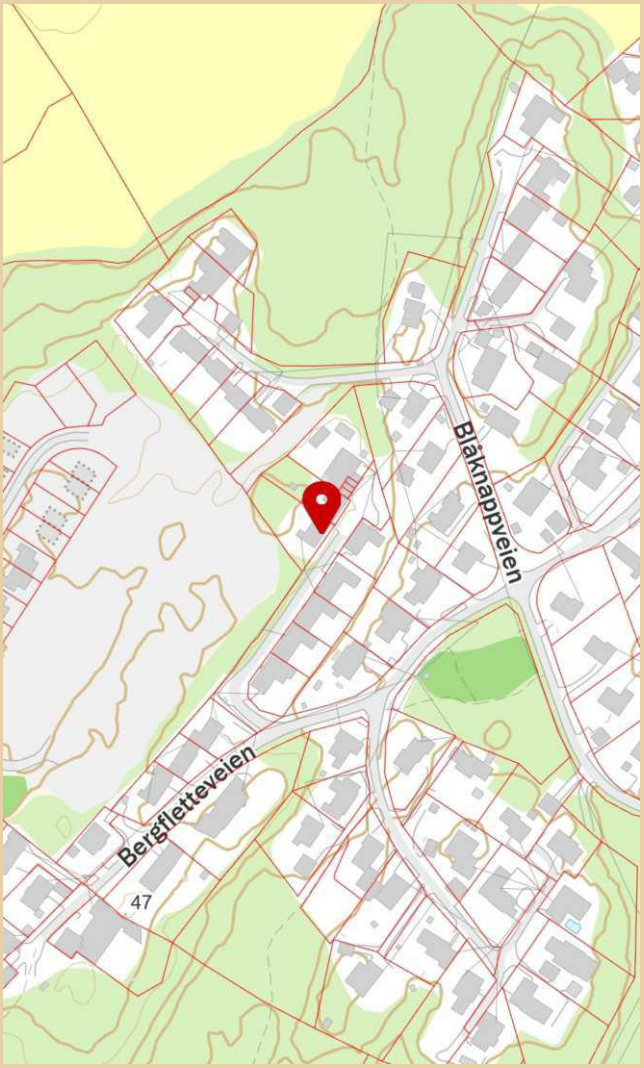
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Rekkehus

Fiolveien 4 , 4823 NEDENES

ARENDAL kommune

gnr. 428, bnr. 411

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1147 **PropCloud ref nr:** JV7888

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 i rekke beliggende på en sentral og solrik utsiktstomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert bygningsmessige avvik og mangler.
Utvendig gjelder dette blant annet kledning og utvendig fuktsikring/drenering av mur, mens det innvendig er registrert avvik knyttet til blant annet våtrom.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

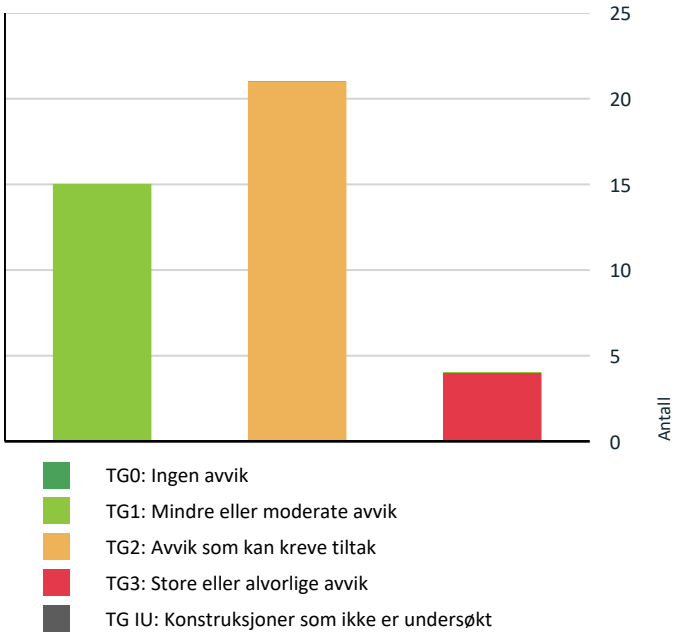
Rekkehus

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

Underetasjen avviker fra søknadstegningene.
Rommene benevnt mat og klær er i dag en bod.
Entre, bod og vindfang er endret til ett sammenhengende rom, og tidligere ytterdør til vindfanget er blendet igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

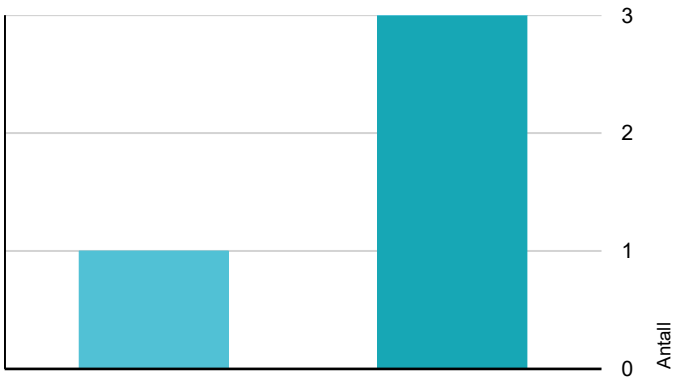
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på terrasse mot syd er større en dagens krav. Gå til side

Rekkverket på terrasse mot syd har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Rekkverket på platting mot øst har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Det er foreligger pålegg fra feievesenet, avviket gjelder at to sider av pipen er tildekket.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav i innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegger i det innvendig trappeløpet.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur mot øst.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

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 takmembran og undertaket er med bord/plater.
Tekking på hovedbygg er i fra 2003.

Takoverbygg mot vest har plastbelagte stålplater, alder ukjent.

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:
• Taktekking og undertak har en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for svekket tetthet og behov for oppfølging og vedlikehold.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

Årsak:
Alder

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plast.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp ledes til rør.

Pipe er helbeslått over tak.
Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av type pulttak, konstruksjonen er ikke inspisert er kledd inne.
Luftespalte er etablert langs yttervegger.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise råteskader i de nedre kledningsbordene på vestveggen. Skadede bord bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Råte medfører redusert levetid på kledningen og risiko for videre utvikling av råteskader.

Årsak:
Råte i enkelte kledningsbord skyldes langvarig fuktpåkjenning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og plastvinduer med isolerglass.

Vinduer har varierende alder, flere av nyere dato, har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et vindu med punktert glass.
• Det er registrert råte i bunnen av belistningsbord på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til økt varmetap og svekket funksjonalitet.
• Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og en forhøyet risiko for videre nedbrytning.

Årsak:
Punktering skyldes normalt svikt i forseglingen i isolerruten som følge av aldring.
Langvarig fuktbelastning har ført til nedbrytning av trevirket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre, har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

Vurdering av avvik:
• Råte i bunn av belistningsbord på terrassedør i 1. etasje.
• Det er registrert noe fuktskade og avskalling i bunn av dørbladet på utvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og risiko for videre nedbrytning.
• Fuktskade kan føre til redusert materialstyrke, nedsatt levetid og økt risiko for videre nedbrytning dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Årsak:
Langvarig fuktbelastning som har ført til nedbrytning av belistningsbord og dørblad.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassen mot sydvest er oppført med tredekke og rekke med liggende spiler.

Kun deler av underliggende bjelkelaget og fundamentene er inspisert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Enkelte terrassebord har stedvis råte.
• Åpninger i rekkverk på terrasse mot syd er større en dagens krav.
• Rekkverket på terrasse mot syd har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og risiko for videre nedbrytning.
• Liten høyde på rekkverk og større åpninger i rekke gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
• Rekkverk bør utbedres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Årsak:
Utførelse og langvarig fuktpåkjenning.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting side øst ved inngang er belagt med fliser.
Har generelt normal elde iht. alder.
Enkelte fliser har hul lyd ved kontroll og en flis har knekt et hjørne.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på platting mot øst har for liten høyde i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Liten høyde på rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod på terrasse mot vest i enkel utførelse med liggende kledning og takplater i plast.
Har behov for noe vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Kledningsbord på boddør har råte i bunnen.

Konsekvens/tiltak
• Råte medfører svekket funksjon, redusert forventet levetid og risiko for videre nedbrytning.

Årsak:
Manglende vedlikehold og fuktpåkjenning over tid.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.

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

Vurdering av avvik:
• Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.
Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein.

Det foreligger pålegg fra feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Det er foreligger pålegg fra feievesenet, avviket gjelder at to sider av pipen er tildekket.

Konsekvens/tiltak
• Avvik må utbedres, kan føre til fyringsforbud. Eier opplyser at avvik ikke vil bli utbedret før salg.

Årsak:
Utførelse

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er i betong, er påforet innvendig.
Mur er tilbakefylt utvendig på side vest.

Hulltaking er utført i bod uten avvik.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Plater, plast, reisverk, isopor, mur.

Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon og grunnmur som kun er isolert innvendig, er ikke i tråd med dagens anbefalte byggemetoder.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktsøk er det registrert noe forhøyede fuktnivåer i gulv lang yttervegg i bod.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning innvendig medfører økt risiko for skjulte fuktskader, muggsoppvekst, forringet inneklima og nedbrytning av materialer.

Årsak:
Forholdet vurderes å være relatert til aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Grunnmur i betong står direkte på fjell i krypkjeller, tilgang til krypkjeller er via luke under trapp innvendig.
Innvendig høyde i rommet varierer fra ca. 2,40 til 0,7 meter.
Gulv består av fjell og noe stein/fyllmasse.
Lufting er via ventiler i mur.

Vurdering av avvik:
• Noe fuktinnsig enkelte steder og forhøyde fuktverdier mål i etasjeskille i kryprom.
• Søyler for etasjeskille står direkte på betongfundamenter uten fuktsikring i mellom.

Konsekvens/tiltak
• Fuktige forhold i krypkjeller innebærer en avvikende tilstand som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner mot grunnen. Over tid kan dette føre til redusert funksjon og levetid dersom forholdet ikke følges opp, samt økt risiko for uheldige luktforhold og påvirkning av inneklima i overliggende bygningsdeler.
• Søyler kan råtne på sikt.

Årsak:
Forholdet vurderes å være relatert til aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.
Drenering og fuktsikring lar seg vanskelig utbedre pga. deler av mur står direkte på fjell.

⚠ Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt tretrapp med repo.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav i innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegger i det innvendig trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper gir økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerheten.



Trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører og malte fyllingsdører.
Dører har generelt normal slitasje iht. alder, enkelte trenger justering.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i fra 2015.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utført vanntett sjikt er et krav for våtrom i henhold til NS 3600.
Dokumentasjonen bør som minimum omfatte utførelsen av membranen og andre kritiske detaljer i tettesjiktet, inkludert opplysninger om benyttet produktløsning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse for våtrommets vanntette sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med panelplater og taket består av malt panel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
• Fliser og fuger har stedvis lite fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.
• Lite fagmessig utførelse har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:
Utførelse.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er synlig i sluk ved innredning og ved oppkant dør, må forvente montert på hele gulvet.
Sluk under badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Ingen tettesjikt i våtsone på vegg ved badekar, kun malte panelplater.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader i veggplate og bakenforliggende konstruksjoner.

Årsak:
Utførelse

Kostnadsestimat gjelder kun montering av belegg på vegger i våtsone for badekar.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin, har normal slitasje iht. alder.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da konstruksjonen var tilgjengelig i bod, fuktmåling er utført i svill, uten avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra 2014.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utført vanntett sjikt er et krav for våtrom i henhold til NS 3600.
Dokumentasjonen bør som minimum omfatte utførelsen av membranen og andre kritiske detaljer i tettesjiktet, inkludert opplysninger om benyttet produktløsning.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse for våtrommets vanntette sjikt.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater og taket består av malt panel.

Baderomsplater er montert uten sokkellist i bunnen av platene, det forutsetter bruk av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med flis.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket og dermed kan renne mot dørterskelen eller bli liggende på gulvet.
Dette øker risikoen for fuktskader over tid og gir redusert funksjon i våtrommet i henhold til krav i gjeldende standard og forskrift.

Årsak:
Utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukmansjett er synlig i sluk.
Sluk er i plast.

Vurdering av avvik:
• Slukmansjetten er ikke montert under klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Årsak:
Mangelfull utførelse.

Kostnadsestimatet gjelder fjerning av eksisterende fliser og membran, avretting av gulv for tilstrekkelig fall til sluk, nye fliser og membran på gulv inkl. oppkant.
Utskifting av sluk er ikke medberegnet og må vurderes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Enkelte riss i vask, kun estetisk betydning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke luftespalte under dør.

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

Årsak:
Manglende etablering av luftespalte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i trapp, uten avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging: Gipsplate, reisverk, isolasjon, gipsplate.



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkken er med malt panel og taket er med takess.
Gulvet er belagt med laminatparkett.

Kjøkkeninnredningen i fra 2020 har slette fronter og benkeplate i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har laminatgulv som overflatemateriale.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens av laminatgulv på kjøkken er økt risiko for svelling og fuktrelaterte skader ved vannsøl eller lekkasjer.

Årsak:
Laminatgulv på kjøkken er vurdert i iht. NS 3600.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

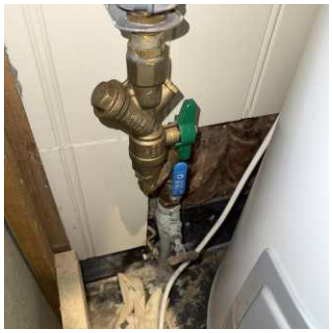
Beskrivelse

Rør er av type kobber.
Stoppekran er montert i bad/vaskerom, 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



Stoppekran

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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig via ventiler i enkelte vinduer og vegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS bereder à 2015 modell, 200 liter, montert i bad/vaskerom.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i stue ved trapp, ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Varmepumpe er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpen må skiftes ut.

Årsak:
Ukjent

Kostnadsestimatet gjelder montering av ny luft-til-luft-varmepumpe.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 2. etasje.
Hovedsikring 63 ampere, 13 kurser.

Samsvarserklæring foreligger for:
Div. oppgradering av skap i 2001.
Div. arbeider og enkelte nye kurser til kjøkken i 2020.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Tilstandsrapport



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmur fremstår med kun overflatebehandling med tjære.
Det er ikke observert synlig grunnmursplate eller topplist på tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

• Fukt påvist i underetasjen/krypkjeller indikerer at den utvendige dreneringen og fuktsikringen er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fukt i mur mot terreng medfører økt risiko for fuktskader på innvendige overflater og tilstøtende materialer, risiko for muggsoppvekst og redusert inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

Årsak:
Aldrende drenering og mangelfull utvendig fuktsikring av grunnmur mot terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betong står delvis på fjell.

Vurdering av avvik:

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

• Gangbane med flis er støpt imot grunnmur side øst uten fuktsikring i mellom mur og gangbane.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker/riss kan fukte inn i mur og videreutvikles dersom vedlikehold uteblir.

• Økt fuktbelasting på mur.

Årsak:
Utførelse, naturlige bevegelser i grunnen over tid og normal aldringsprosess.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mindre støttemur mot øst i naturstein, har generelt normal elde iht. alder.
Enkelte sprekker registret.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør monteres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten skråner mot øst.
Terreng er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmur iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Årsak:
Terrengforhold.

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

Beskrivelse

Avløp er i plast og vannrør er av ukjent type, oppstikk ved stoppekran er i kobber.
Vann- og avløpssystemet er i 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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank er plassert langs grunnmuren under terrassen mot vest.

Vurdering av avvik:
• Tilstanden til tanken er ikke kjent.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utført kontroll eller sanering.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent tilstand og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand.
• Det anbefales nærmere undersøkelser av tankens tilstand for å avklare eventuelt behov for sanering.

Årsak:
Manglende dokumentasjon, TG iht. NS3600.

Kostnadsestimatet omfatter kun ytterligere undersøkelser for å vurdere tilstanden til tanken å kartlegge nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på terrasse mot syd er større en dagens krav.
- Rekkverket på terrasse mot syd har for liten høyde i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på platting mot øst har for liten høyde i forhold til dagens krav.
- Det er foreligger pålegg fra feievesenet, avviket gjelder at to sider av pipen er tildekket.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav i innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegger i det innvendig trappeløpet.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Liten høyde på rekkverk og større åpninger i rekke gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk bør utbedres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Liten høyde på rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Avvik må utbedres, kan føre til fyringsforbud. Eier opplyser at avvik ikke vil bli utbedret før salg.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper gir økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør monteres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1972

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 med grus.

Yttervegger:
Konstruksjonen er i bindingsverk.
Ytterveggene er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er type pulttak med plassbygget sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med takmembran.
Undertaket består av bord.
Taktekking har ukjent alder.

Port, vinduer og dører:
Port er av type vippeport i tre.

Bygningen har generelt normal elde iht. alder.

TG2 er gitt iht. NS 3600 på bakgrunn av ukjent alder på taktekking.
Dagens tilstand viser ingen tegn til skader, men regelmessig oppfølging og planlegging av framtidige tiltak anbefales.

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

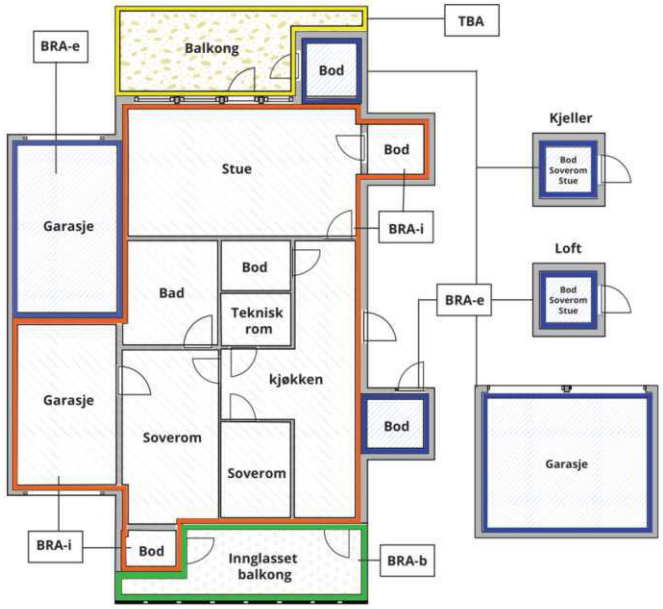
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	35			35	
1. etasje	86	3		89	52
SUM	**121**	**3**			**52**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad/vaskerom, gang, bod		
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, gang	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen avviker fra søknadstegningene.
Rommene benevnt mat og klær er i dag en bod.
Entre, bod og vindfang er endret til ett sammenhengende rom, og tidligere ytterdør til vindfanget er blendet igjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

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
10.11.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Iren Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	428	411		0	784.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fiolveien 4

Hjemmelshaver
Amundsen Iren

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
Fra Infoland	11.11.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Fiolveien 4	4823	NEDENES
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Arendal	307260206	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

29.09.2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

2430982

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Rørlegger fra VB Egil Bringsverd byttet kran og fordelerventil på boblebad. De gikk også over slukene på badet nede, og det ble byttet til en fjærbelastet vannlås i sluk (grunnet noe lukt av og til) (04.11.2026).Sitat fra tidligere eier om badet nede: "Faglært elektrisk og vvs på vaskerom 2015".

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har ikke utført noe så lenge jeg har bodd her, men siterer fra forrige eier om badet nede: "Flislegging og plating ufaglært".

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Gjelder ny kran og vannlås på badet nede 04.11.2026. Utført av VB Egil Bringsverd. Fakturaen ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sitat fra forrige eier om bad nede 2015: "Membran smurt på gulv og oppkant".

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Ikke i min tid. Sitat fra forrige eier om badet nede: "Faglært elektrisk og vvs på bad nede".

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Vet ikke, det var forrige eier som oppgraderte badet.

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Refererer til punkt 2.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra VB Egil Bringsverd.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Jeg har fått opplyst fra forrige eier at taket ble byttet i 2003.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Vet ikke.

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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Jeg har ikke hatt noe problem med dette. Branntilsyn 04.11.26: Tilsynsrapporten påpeker at pipa er innkledd på 2 sider. I rapporten sto det at huseier må komme med en plan for utbedring innen 02.02.2027.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Vindu på hovedsoverommet er punktert.

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [x] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført normalt vedlikehold og maling/beising. Alle vannbord på overtak terrasse er nylig skiftet.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Egeninnsats (maling av rekkverk og vinduer, og beising av platting).

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Ja, i forbindelse med nytt kjøkken 2020/2021.Da ble det elektriske anlegget byttet på kjøkkenet med nye kurser fra sikringsskap. Utført av Richard Andersen AS.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det ligger i Boligmappa.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Varmepumpe er defekt. Servicemann anbefalte å bytte den ut.

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Jeg fikk beskjed at det var en nedgravd oljetank når jeg kjøpte huset i 2020.

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det bygges nytt boligfelt vest for eiendommen. (Nedenes Panorama).

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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
- [x] Ja

Beskrivelse:

Privat brøyting av vei (Halm AS). Ca 2000 kr pr husstand pr år avhengig av snøforhold.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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)

- [x] 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

11.11.2026

Signert av

Iren Amundsen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 428, Bruksnr 411	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Fiolveien 4, gatenr 48200 4823 Nedenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	4102 8	Nedenes Nedenes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5070601 3511	Øyestad Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Utsikten 4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	2
Etableringsdato:	06.12.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	784,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.10.2023	Berørt	4203/426/10	0,0
	Matrikkelført:	08.12.2023	Berørt	4203/426/27	0,0
			Berørt	4203/426/65	0,0
			Berørt	4203/426/128	0,0
			Berørt	4203/426/131	0,0
			Berørt	4203/428/42	0,0
			Berørt	4203/428/67	0,0
			Berørt	4203/428/227	0,0
			Berørt	4203/428/389	0,0
			Berørt	4203/428/390	0,0
			Berørt	4203/428/391	0,0
			Berørt	4203/428/403	0,0
			Berørt	4203/428/404	0,0
			Berørt	4203/428/405	0,0
			Berørt	4203/428/406	0,0
			Berørt	4203/428/407	0,0
			Berørt	4203/428/408	0,0
			Berørt	4203/428/411	0,0
			Berørt	4203/428/981	0,0
			Berørt	4203/428/986	0,0
			Berørt	4203/428/991	0,0
			Berørt	4203/428/992	0,0
			Berørt	4203/428/993	0,0
			Berørt	4203/428/1006	0,0
			Berørt	4203/428/1008	0,0
			Berørt	4203/428/1009	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/428/411	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.09.2017	Berørt	4203/428/27	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2017	Berørt	4203/428/42	0,0
			Berørt	4203/428/227	0,0
			Berørt	4203/428/294	0,0
			Berørt	4203/428/295	0,0
			Berørt	4203/428/324	0,0
			Berørt	4203/428/325	0,0
			Berørt	4203/428/354	0,0
			Berørt	4203/428/384	0,0
			Berørt	4203/428/396	0,0
			Berørt	4203/428/397	0,0
			Berørt	4203/428/398	0,0
			Berørt	4203/428/399	0,0
			Berørt	4203/428/400	0,0
			Berørt	4203/428/401	0,0
			Berørt	4203/428/411	0,0
			Berørt	4203/428/412	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.09.2017	Avgiver	4203/428/227	-16 402,2
	Matrikkelført:	11.01.2018	Berørt	0906/428/204	0,0
			Berørt	4203/426/10	0,0
			Berørt	4203/426/26	0,0
			Berørt	4203/428/42	0,0
			Berørt	4203/428/217	0,0
			Berørt	4203/428/219	0,0
			Berørt	4203/428/226	0,0
			Berørt	4203/428/230	0,0
			Berørt	4203/428/233	0,0
			Berørt	4203/428/234	0,0
			Berørt	4203/428/235	0,0
			Berørt	4203/428/236	0,0
			Berørt	4203/428/237	0,0
			Berørt	4203/428/238	0,0
			Berørt	4203/428/239	0,0
			Berørt	4203/428/240	0,0

Berørt	4203/428/241	0,0
Berørt	4203/428/242	0,0
Berørt	4203/428/243	0,0
Berørt	4203/428/244	0,0
Berørt	4203/428/246	0,0
Berørt	4203/428/247	0,0
Berørt	4203/428/248	0,0
Berørt	4203/428/249	0,0
Berørt	4203/428/250	0,0
Berørt	4203/428/251	0,0
Berørt	4203/428/252	0,0
Berørt	4203/428/253	0,0
Berørt	4203/428/254	0,0
Berørt	4203/428/255	0,0
Berørt	4203/428/256	0,0
Berørt	4203/428/257	0,0
Berørt	4203/428/258	0,0
Berørt	4203/428/260	0,0
Berørt	4203/428/263	0,0
Berørt	4203/428/264	0,0
Berørt	4203/428/284	0,0
Berørt	4203/428/285	0,0
Berørt	4203/428/286	0,0
Berørt	4203/428/287	0,0
Berørt	4203/428/288	0,0
Berørt	4203/428/289	0,0
Berørt	4203/428/290	0,0
Berørt	4203/428/294	0,0
Berørt	4203/428/295	0,0
Berørt	4203/428/296	0,0
Berørt	4203/428/297	0,0
Berørt	4203/428/298	0,0
Berørt	4203/428/299	0,0
Berørt	4203/428/300	0,0
Berørt	4203/428/301	0,0
Berørt	4203/428/324	0,0
Berørt	4203/428/325	0,0
Berørt	4203/428/327	0,0
Berørt	4203/428/328	0,0
Berørt	4203/428/330	0,0
Berørt	4203/428/334	0,0
Berørt	4203/428/340	0,0
Berørt	4203/428/354	0,0
Berørt	4203/428/355	0,0
Berørt	4203/428/356	0,0
Berørt	4203/428/357	0,0
Berørt	4203/428/360	0,0
Berørt	4203/428/368	0,0
Berørt	4203/428/372	0,0
Berørt	4203/428/384	0,0
Berørt	4203/428/388	0,0
Berørt	4203/428/389	0,0
Berørt	4203/428/390	0,0
Berørt	4203/428/391	0,0
Berørt	4203/428/392	0,0
Berørt	4203/428/396	0,0
Berørt	4203/428/397	0,0
Berørt	4203/428/398	0,0
Berørt	4203/428/399	0,0
Berørt	4203/428/400	0,0
Berørt	4203/428/401	0,0
Berørt	4203/428/403	0,0
Berørt	4203/428/404	0,0
Berørt	4203/428/405	0,0
Berørt	4203/428/406	0,0
Berørt	4203/428/407	0,0
Berørt	4203/428/408	0,0
Berørt	4203/428/409	0,0

			Berørt	4203/428/411	0,0
			Berørt	4203/428/412	0,0
			Berørt	4203/428/414	0,0
			Berørt	4203/428/415	0,0
			Berørt	4203/428/942	0,0
			Berørt	4203/428/975	0,0
			Berørt	4203/428/981	0,0
			Mottaker	4203/428/986	16 402,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.04.2017	Berørt	4203/428/42	0,0
	Matrikkelført:	26.04.2017	Berørt	4203/428/227	0,0
			Berørt	4203/428/389	0,0
			Berørt	4203/428/390	0,0
			Berørt	4203/428/391	0,0
			Berørt	4203/428/403	0,0
			Berørt	4203/428/411	0,0
			Berørt	4203/428/981	0,0
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/428/411	0,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	06.11.1972	Avgiver	4203/428/384	-774,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/428/411	774,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fiolveien 4	Bolig	150,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	150,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	150,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300096685			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		60,0		60,0			
H01	1	90,0		90,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.01.2020
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300790105			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			48,0	48,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



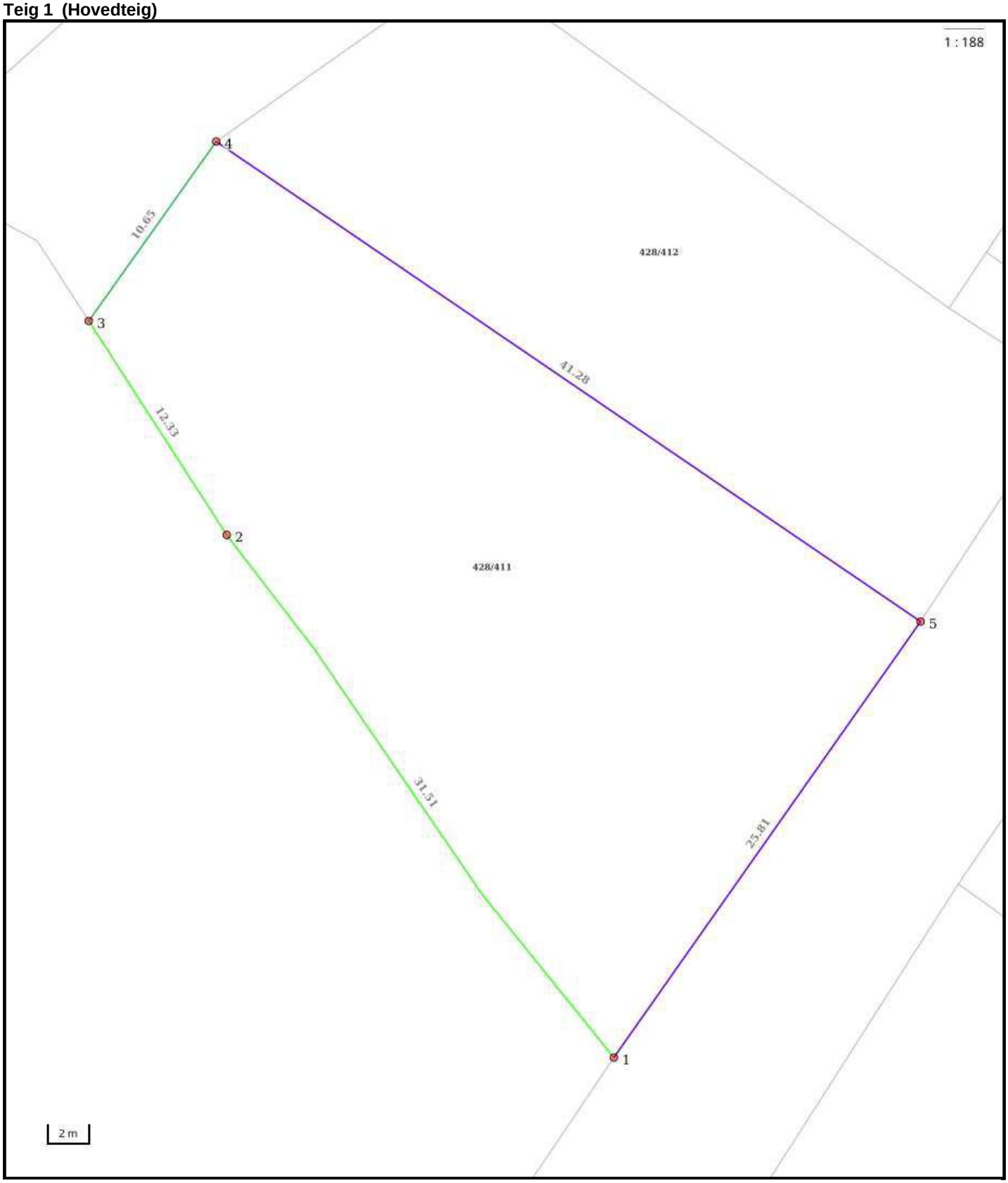
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

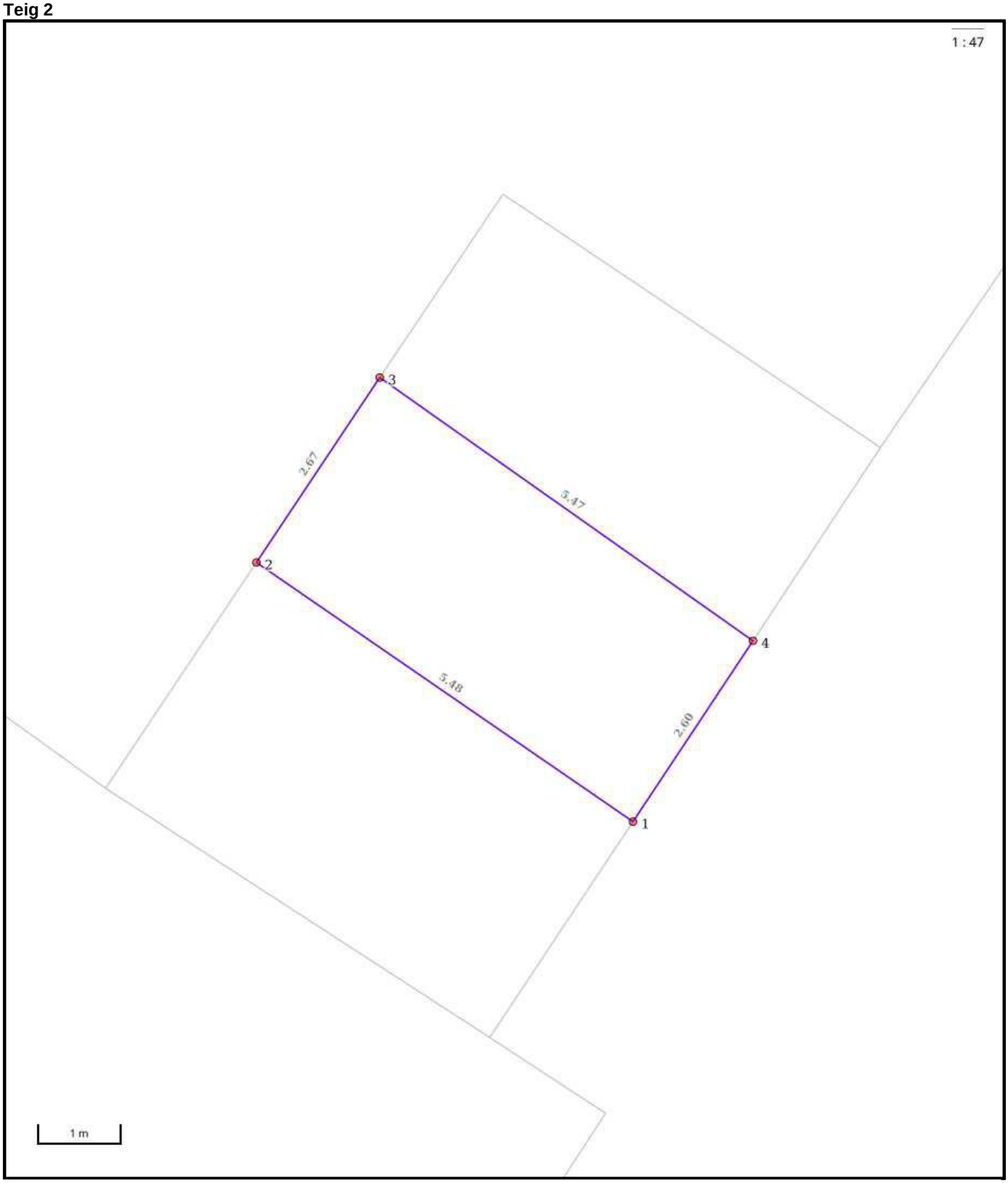
Areal: 769,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 473 809,41	481 851,11	31,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 473 832,94	481 830,18	12,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Steingjerde
3	6 473 842,67	481 822,60	10,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 473 851,87	481 827,97	41,28m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
5	6 473 831,76	481 864,02	25,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 14,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 473 847,16	481 870,37	5,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 473 849,85	481 865,60	2,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 473 852,19	481 866,88	5,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 473 849,45	481 871,61	2,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Arendal kommune

Adresse: Postboks 123, 4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	4203	**Gårdsnr**	428	**Bruksnr**	411	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Fiolveien 4, 4823 NEDENES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommunedelplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner på bunnen	Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	42032024-1
Navn	Kommuneplan Arendal (2026 - 2036)
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/24/2026 00:00:00
Bestemmelser	Vedtatte bestemmelser 240926
Vedtatt plankart	Vedtatt kommuneplankart 240926
Delarealer	

Areal	783.58 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	0.56 kvm
Omrnavn	B61
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	0.11 kvm
Hensynsonenavn	H910
Kpdetaljering	910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	09062017-3
Navn	Detaljplan for Vestre Nedenes Panorama
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/26/2018 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser vedtatte
Vedtatt plankart	Plankart endring 230420

Areal

Reguleringsplan

Adresse: Fiolveien 4, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/411
Dato: 03.11.2026 Planident: 09062017-3
Målestokk: 1:1000 Ikrafttredelsesdato: 26.04.2018

Arendal kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS

1 Tegnforklaring reguleringsplan

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater **Objekttype**	**Flatesignatur, nåværende**
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, **RpStøyGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,** **RpDetaljeringGrense,**	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

ARENDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER
FOR
VESTRE NEDENES PANORAMA

Arkivsak: 16/32637
Planident: 09062017-3

Vedtatt i Arendal bystyre: 26.04.2018, PS 18/51
Plankartets dato: 08.05.2017, sist revidert 03.04.2020

Endring, vedtak i kommuneplanutvalget 27.11.2019, PS 19/135
Kort beskrivelse: Tomtegrense mellom tomtene 3 og 4 flyttes 1 m mot syd.

Endring, administrativt vedtak 23.04.2020, sak 20/1252
Kort beskrivelse: Etablering av fordrøyningsanlegg, forlengelse av turvei, justering av kryss mellom KV2 og SV4 (berører areal i Engene terrasse).

Endring, administrativt vedtak 01.06.2021, sak 21/3785
Kort beskrivelse: Endret rekkefølgekrav for opparbeidelsen av o_TV1 og o_GV1 i bestemmelsenes punkter 7.3 og 7.7.

1. Generelt

1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende	Bf1 – Bf6
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk3
Boligbebyggelse	AB9
Boligbebygglese, blokker	AB3
Garasjeanlegg	f_BG1 – f_BG2
Nærmiljøanlegg	f_NA1
Energianlegg	o_AEA2
Renovasjon	o_RA1
Post	f_Po1
Fordrøyningsanlegg	a_KTA1
Lekeplass	f_LEK1 - f_LEK2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

Kjøreveier	o_KV2, o_SV2, o_SV4, f_KV3 - f_KV4
Fortau	o_FT2
Gang-/sykkelvei	o_GS1

Annen veigrunn - tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	f_P1 – f_P4

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Turvei	o_TV1 – o_TV3, a_TV4
Friområde	o_F1 – o_F3, o_F5 - o_F7

1.3. Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

Sikringssone	frisikt H140
Faresone	høyspenningsanlegg H370

2. Fellesbestemmelser

2.1. *Antall boenheter*

Antall boenheter innenfor planområdet skal ikke overstige 90.

2.2. *Parkering*

Eneboliger og 2-mannsboliger skal disponere minst 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

8-mannsboliger skal disponere minst 1,25 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i nærliggende fellesanlegg. Det skal anlegges sykkelparkering til hver bolig, med 1,5 plasser per enhet, 30 % av plassene skal etableres under tak.

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen når avstanden mellom åpning/port og tomtegrense er minst 5,0 meter.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m².

2.3. *Tomteopparbeidelse*

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer plasseres i tomtegrense.

Det bygges opp en forhøyning eller det beholdes et naturlig oppstikkende terreng langs tomtegrense ut mot Fiolveien.

Sammenhengende murer skal utføres under ett.

Forstøtningsmurer oppføres i naturstein når muren ikke må utsettes for trykklast fra bebyggelsen.

2.4. *Skjæringer og fyllinger*

Steinfyllinger skal jordkles med stedegne masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

2.5. *Overvann*

Alle tomter skal ha fall mot tilstøtende vei for bortledning av overvann.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 *Tillatt utnyttelse – områder Bf1 – Bf6*

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse gjelder for hver tomt.

3.2 *Boligtyper/tillatt utnyttelse – områder Bk1 – Bk3*

Områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal disponeres til følgende boligtyper:

Område	*Boligtype*	*Antall*	*Boenheter*
Bk1	8-m.boliger	3	24
Bk2	8-m.boliger	3	24
Bk3	2-m.boliger	5	10
Sum boenheter			58

I område Bk1 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen. I område Bk2 gjelder tillatt utnyttelse samlet for boligbebyggelsen og tilhørende garasjer/ carporter og biloppstillingsplasser. I område Bk3 gjelder tillatt utnyttelse for hver tomt.

3.3 *Områdene f_BG1 – f_BG2*

Fellesgarasjer i områdene f_BG1 – f_BG2 er felles for boligene i område Bk1.

3.4 *Områdene AB9 og AB3*

For disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet reguleringsplan for Engene terrasse.

3.5 *Område f_NA1*

Område f_NA1 skal opparbeides som møteplass og aktivitetsområde for barn, unge og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på illustrasjon datert sist 09.03.18, jfr. planbeskrivelsens punkt 4.

Illustrasjonen inneholder:

- ballbane (grus) dimensjonert for minimum 5-er fotball iht. «grusbaneboka»
- asfaltert bane for kurvball
- anlegg for sandvolleyball
- bocciabane
- område for klatreaktivitet (klatrestativ, buldrevegg etc.) med fallunderlag i gummi
- grillplass
- lekeutstyr
- sittegruppe

Området anlegges i nivå k. +28 - +29 inn mot det stigende terrenget mot nord. Skråningen tilrettelegges som gressbakke med sittemulighet, og for skilek vinterstid.

Området skal detaljprosjekteres i samarbeid med Arendal kommune. Ved prosjektering kan funksjonene omfordeles innenfor området, bl.a. for å ivareta

tekniske krav, mulighet for vedlikehold mv.
Området er felles for alle boligene innenfor planområdet og innenfor reguleringsplan for Engene Terrasse.

3.6 *Utforming av bebyggelse og anlegg*

Bebyggelse kan ha flatt tak, pulttak eller saltak. Bebyggelse i samme gruppe/rekke skal ha en ensartet tak- og fasadeutforming/arkitektur. Tilhørende garasjer/carporter skal ha tilsvarende takform og utførelse.

3.7 *Avstandsbestemmelser*

Frittliggende garasjer under 50 m² BRA/BYA kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere formålsgrense/tomtegrense enn 1,5 meter. Garasje/carport med åpningen mot offentlig vei, må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei.

3.8 *Høydebestemmelser*

Frittliggende garasjer/carporter kan ha mønehøyde inn til 5,0 meter og gesimshøyde inn til 4,0 meter.

3.9 *Renovasjon o RA1*

Område o_RA1 nyttes til renovasjonsinnsamling. Anlegget skal eies av Arendal kommune og utføres med nedgravde beholdere som er godkjent av renovasjons-selskapet.

3.10 *Post f_Po1*

Område f_Po1 nyttes til felles postkassestativ. Arealet utformes med kombinert gangareal og parkeringslomme. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.11 *Fordrøyningsanlegg a_KTA1*

Området nyttes til fordrøyningsanlegg for overvann. Utførelse av anlegget må være godkjent av Arendal kommune før gjennomføring. Arendal kommune skal ha ansvar for drift og vedlikehold.

3.12 *Lekeområder f_LEK1 – f_LEK2*

Felles private lekeområder er felles for følgende boliger/områder:

Områder:	*Felles for boligene i områdene:*
f_LEK1	Bf1, Bf2, Bk1
f_LEK2	Bf3 – Bf6, Bk2 – Bk3

f_LEK1 og f_LEK2 skal opparbeides for barn i alderen 0-13 år. Hvert område skal inneholde sitteplass for voksne og barn, sandlek og minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippedyr, klatrestativ/-vegg, sklie, tilpasset aldersgruppen.

Atkomsten og minst 1 av lekeapparatene skal være universelt utformet.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser gang-/sykkelveier og fortau som vist på plankartet.

4.2 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav/forskrifter. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål. Det tillates kun 1 avkjørsel pr. bolig/tomt.

Fri sikt i avkjørsler skal være minst 3 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og minst 20 meter til hver side målt langs veikant fra senter av avkjørselen.

4.3 Privat fellesvei f_KV3 er felles for boligene i område Bf1 og Bf2. Privat fellesvei f_KV4 er felles for boligene i område Bk1. Veiene skal opparbeides med fast dekke.

4.4 Parkeringsplass f_P1 er felles for alle boligene innenfor planområdet og for boligene innenfor planområdet for Engene Terrasse. Parkeringsplass f_P2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Parkeringsplass f_P3 er felles for boligene innenfor område Bk1. Parkeringsplass f_P4 er felles for boligene i område AB3 (i gjeldende reguleringsplan for Engene Terrasse.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke.

4.5 Gang-/sykkelvei o_GS1 kan ved behov stenges for biltrafikk med bom/tivoliport.

5 Grønnstruktur

5.1 *Turveier o_TV1 – o_TV3, a_TV4*

Turvei o_TV1 nyttes til stiforbindelse til Fiolveien. Innenfor opparbeidet areal mellom områdene Bf3 og Bf4 anlegges stien med grusdekke i min 1,5 meter bredde. Videre ned skråningen legges stien på naturlig terreng.

Turveier o_TV2 – o_TV3, a_TV4 opparbeides med fast grusdekke i min. 2,0 meter bredde. Turvei o_TV3 og a_TV4 kan nyttes til kjøretøyer for drift og vedlikehold av fordrøyningsanlegget i området a_KTA1. Turvei a_TV4 skal videreføres utenfor planområdet og tilknyttes eksisterende veinett.

5.2 *Friområder o_F1 – o_F3, o_F5 - o_F7*

Friområdene benyttes til rekreasjon og fri lek. Tiltak som fremmer bruken iht. reguleringsformålet er tillatt. Utfylling i friområdene kan bare skje der dette er vist med nye koter på plankartet. Fyllinger jevnes ut mot naturlig terreng og tildekkes med stedlige vegetasjonsmasser.

I område o_F1.1 skal det i tilknytning til f_LEK1, opparbeides en felles plass med bord, benker og grillplass.

5.3 I område o_F3 (skråningen ned mot jordene på Tingstveit) skal trær i hovedsak bevares. Det tillates fjerning av buskvegetasjon og trær med brystdiameter mindre enn 5 cm, og tynning ned til 40 trær (med brystningshøyde > 5 cm) pr. daa. Kravet gjelder ikke i områder som kan fylles ut iht. punkt 5.2.

6 Hensynssoner

6.1 *Frisiktsoner (H140)*

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt over 0,5 meter over plan på tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene på en slik måte at fri sikt hindres.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Nærmiljøanlegg f_NA1 skal være anlagt før den 10. boligen innenfor planområdet tas i bruk.

7.2 Lekeplasser f_LEK1 og f_LEK2 skal være anlagt før første tilhørende bolig tas i bruk, jfr. punkt 3.10.

7.3 ~~Turveier o_TV1 - o_TV3, a_TV4 skal være etablert før første bolig tas i bruk.~~ Turvei o_TV1 skal være ferdig etablert før første bolig i områdene Bf3 – Bf6 og Bk2 – Bk3 tas i bruk. Turveier o_TV2 – o_TV3 og a_TV4 skal være etablert før første bolig tas i bruk.

7.4 Fordrøyningsanlegg i område a_KTA1 må være etablert før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

7.5 Område for renovasjon o_RA1 og område for post f_Po1 må være etablert før første bolig tas i bruk.

7.6 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.

7.7 ~~Gang-/sykkelvei o_GS1 skal være anlagt før første bolig tas i bruk.~~ Gang-/sykkelvei o_GS1 skal være anlagt før første bolig i områdene Bf3 – Bf6 og Bk2 – Bk3 tas i bruk.

Arendal, 26.04.2018

Gidske Houge
sakbehandler

ambita

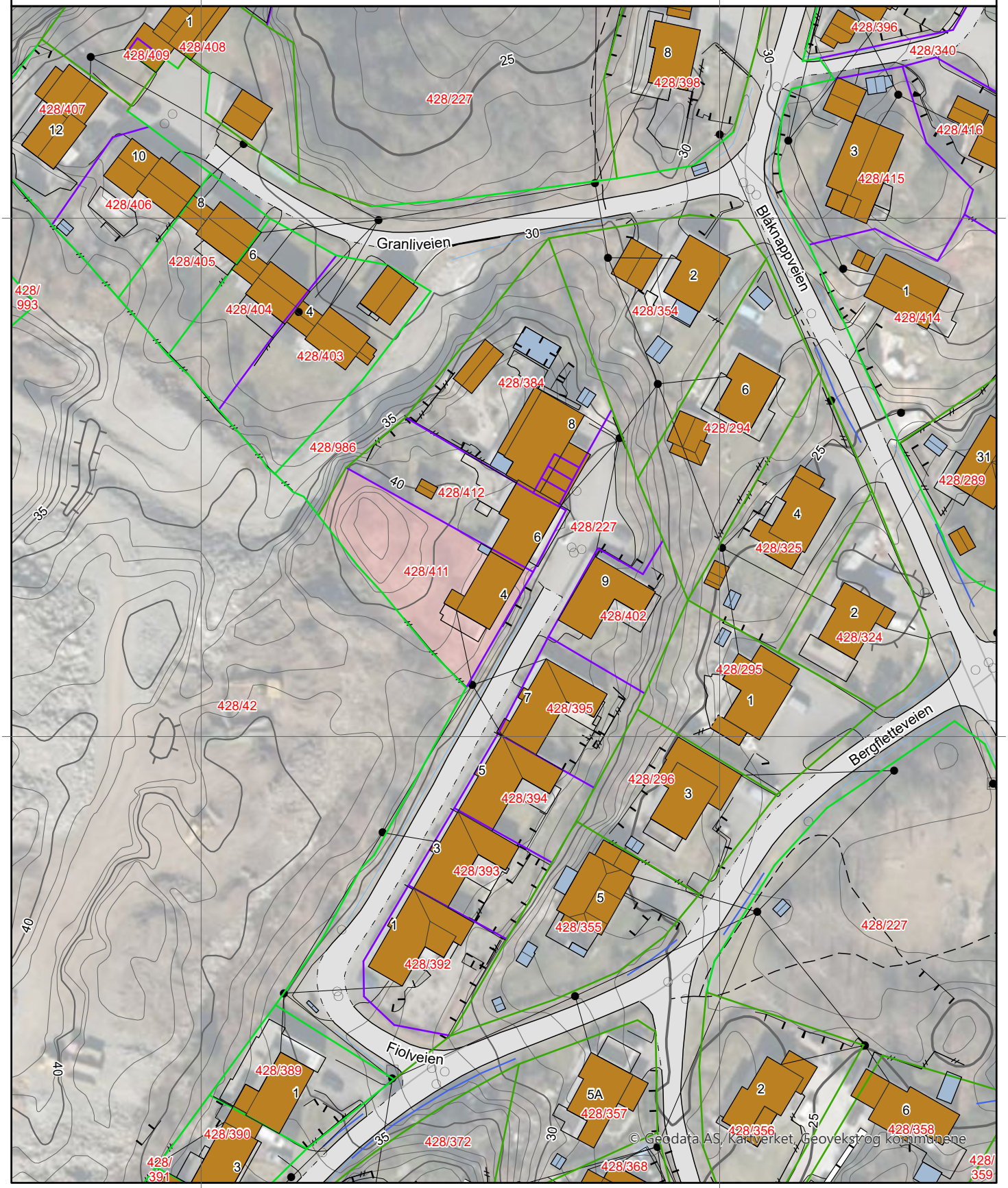
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/428/411/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/428/411/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

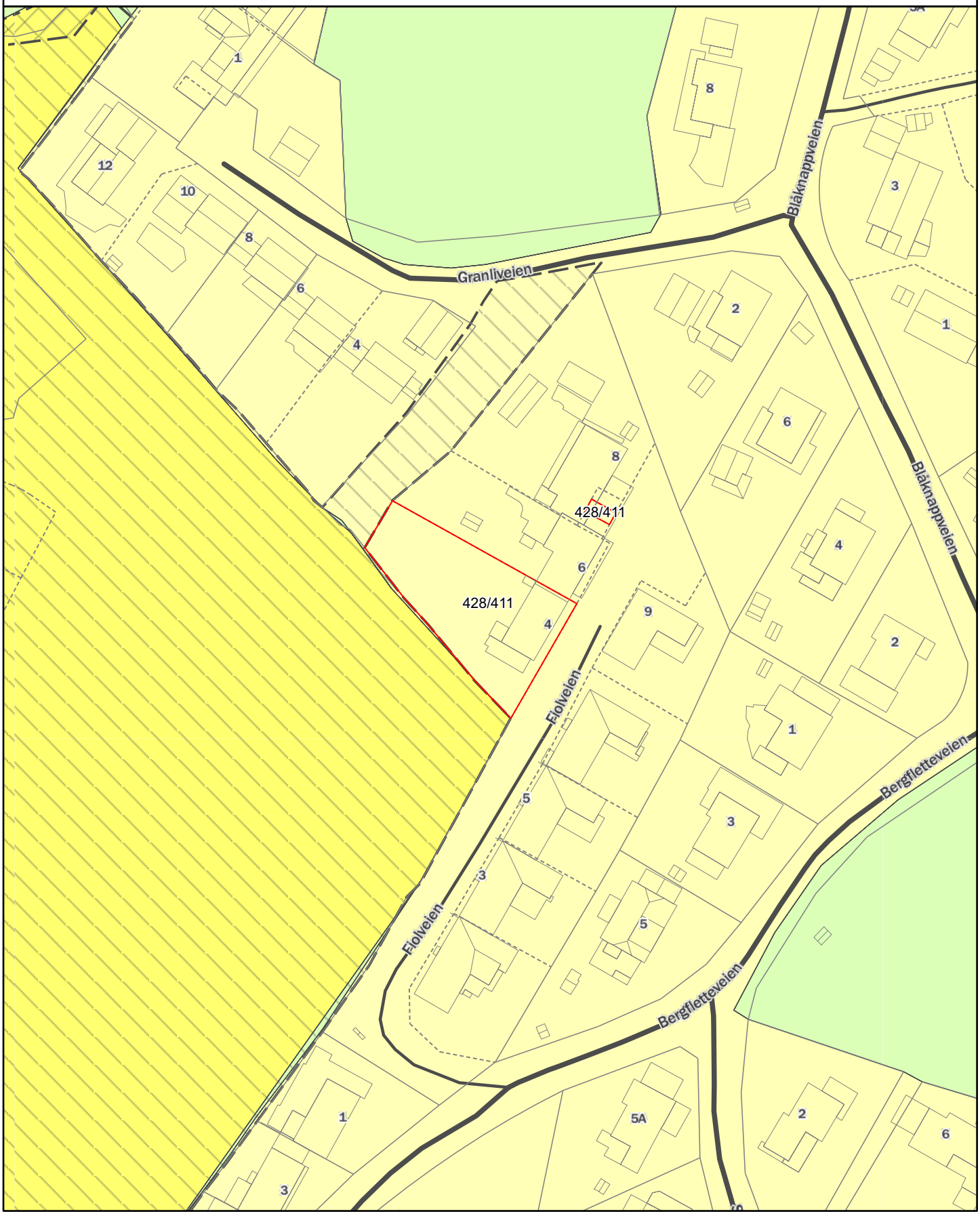
Kommuneplan

Adresse: Fiolveien 4, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/411
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

Planident: 42032024-1
Ikrafttredelsesdato: 24.09.2026

Arendal kommune

N

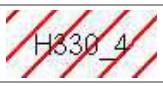
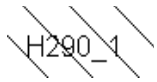
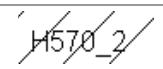
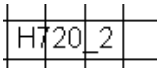
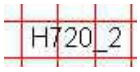
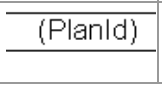


© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS

1 Tegnforklaring kommune- og kommunedelplan

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone **KpStøySone** **KpInfrastrukturSone** **KpGjennomføringSone**		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpInfrastrukturGrense** **KpBåndleggingGrense** **KpDetaljeringGrense**	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	**Nåværende**			**Fremtidig**		
	Vertniv			**Vertniv**		
	Tunnel 1	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**	**Tunnel 1**	**På bakken 2**	**Bro mv. 3**
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

ambita Vegstatuskart

Kommune: Arendal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 428/411/0/0
Adresse: Fiolveien 4, 4823 NEDENES

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/11/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

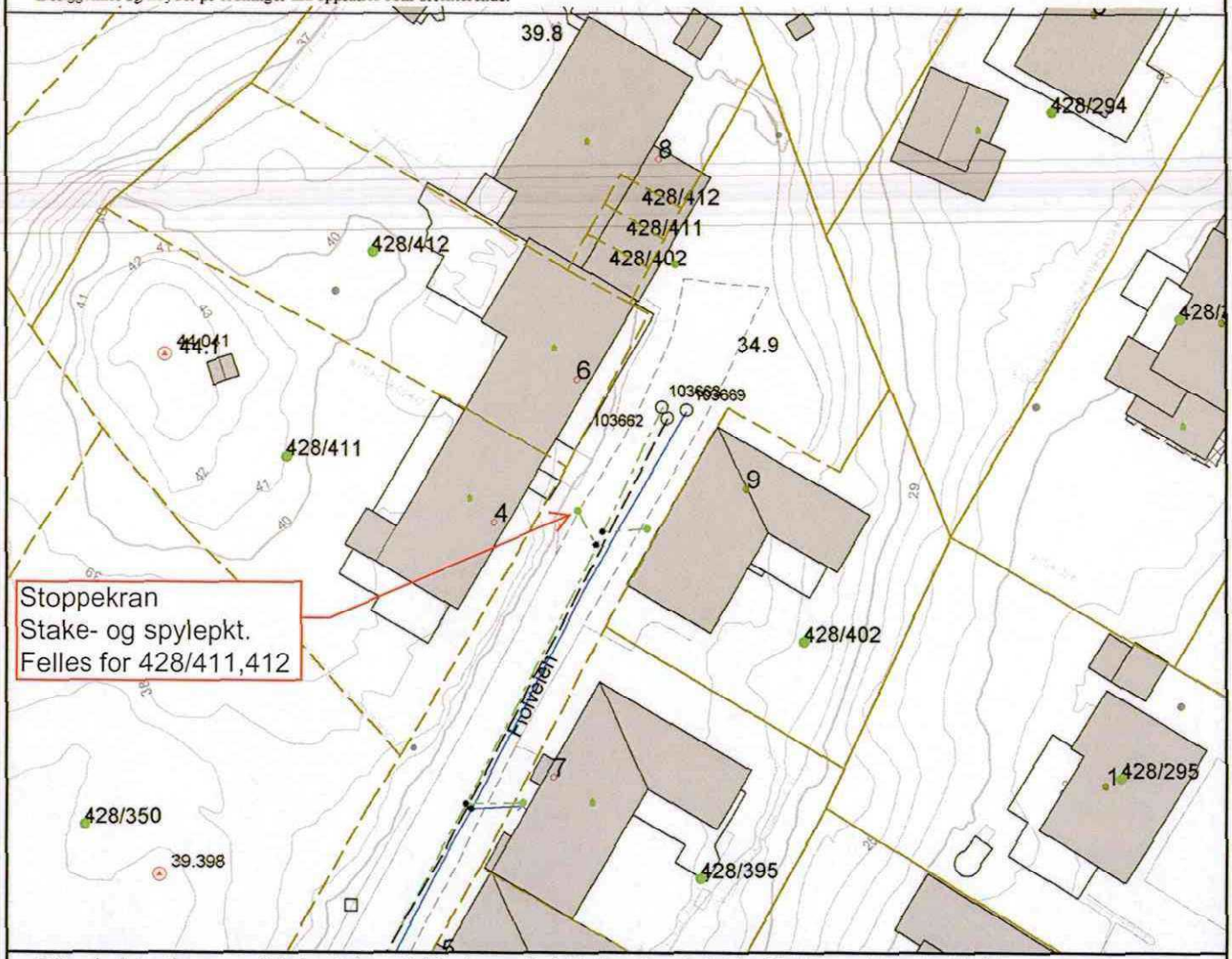
Tiltaket gjelder: Gnr: 428 Bnr: 411 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Silje Wahlgren

Gate: Fiolveien 4 Område:

02EGJ/112051 Geomatikk
2011/10484-1 KART

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

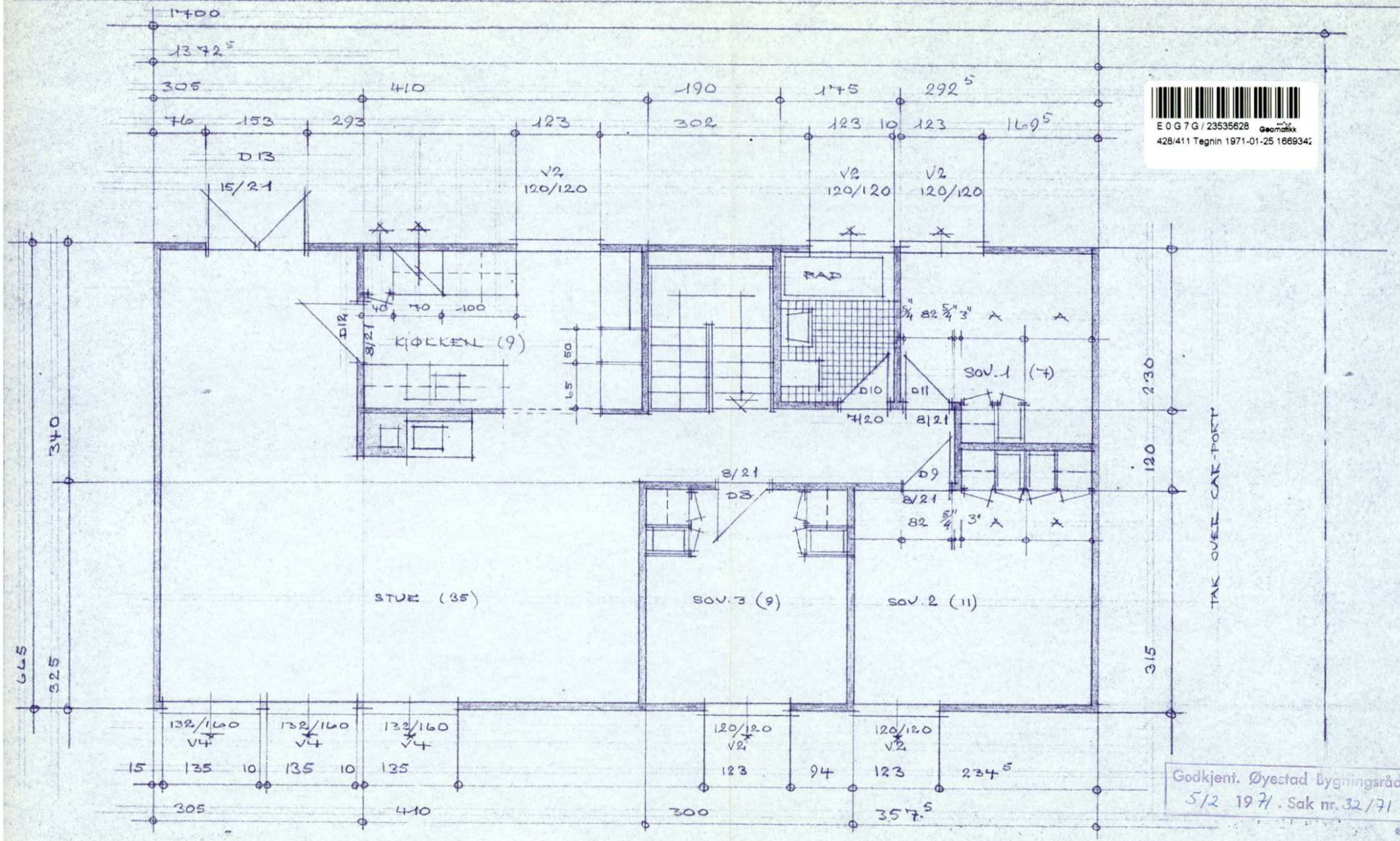
Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: Mars 2011
Dato tilkobling avløp: Mars 2011
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato:

ARENDAL KOMMUNE
INFRASTRUKTUR

04.01.2013



E 0 G 7 G / 23535628 Geomatikk
428/411 Tegnin 1971-01-25 1669342

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/2 1971. Sak nr. 32/71

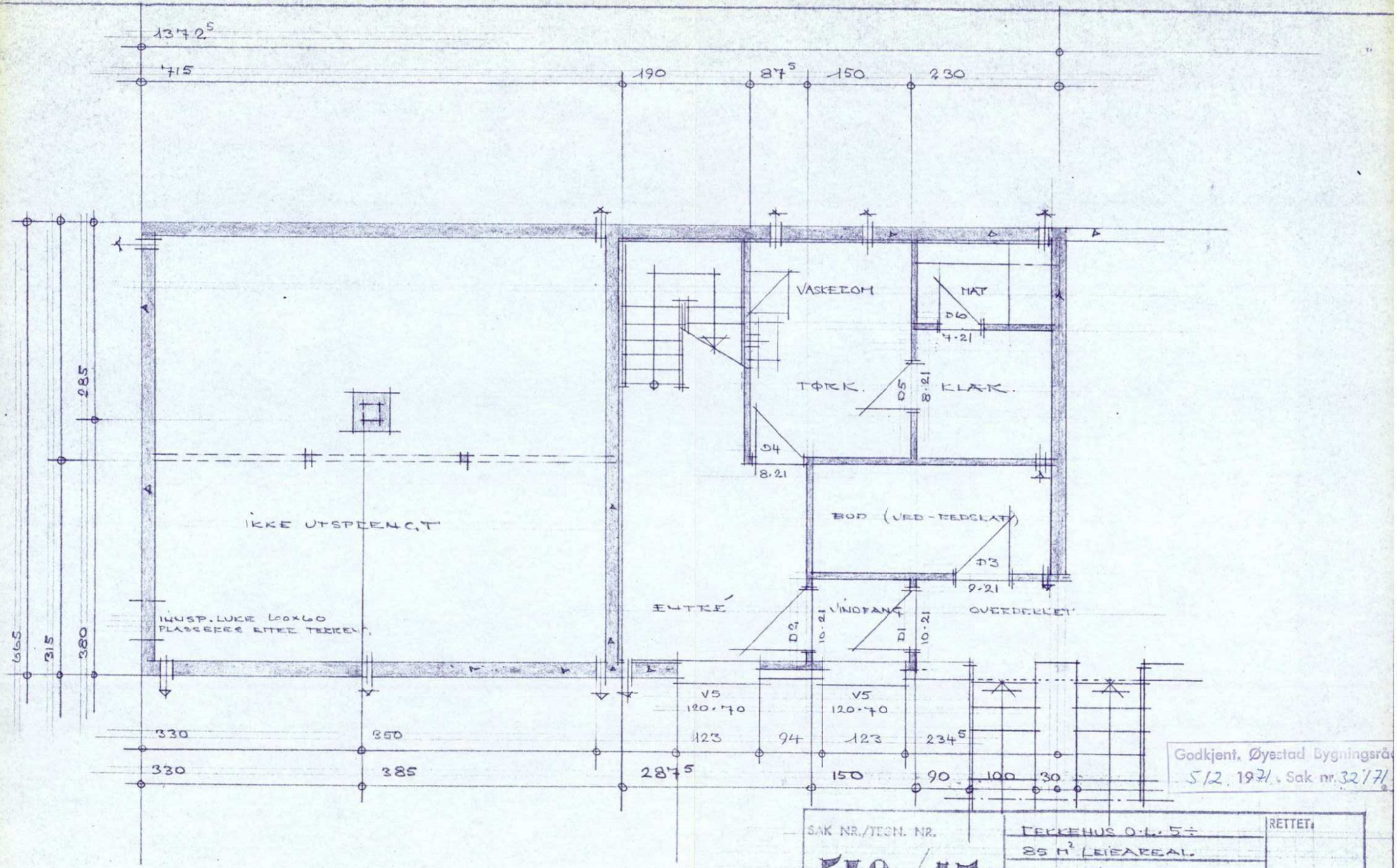
SAK NR./KON. NR. 5/10 / 3

TEKNEHUS 0.1.5 =
85 M² LEIEAREAL
PLAN 1. ETASJE
MÅL: 1:50 DATO: 16.11.'70

RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

PRODUSENT: PLANBYGG

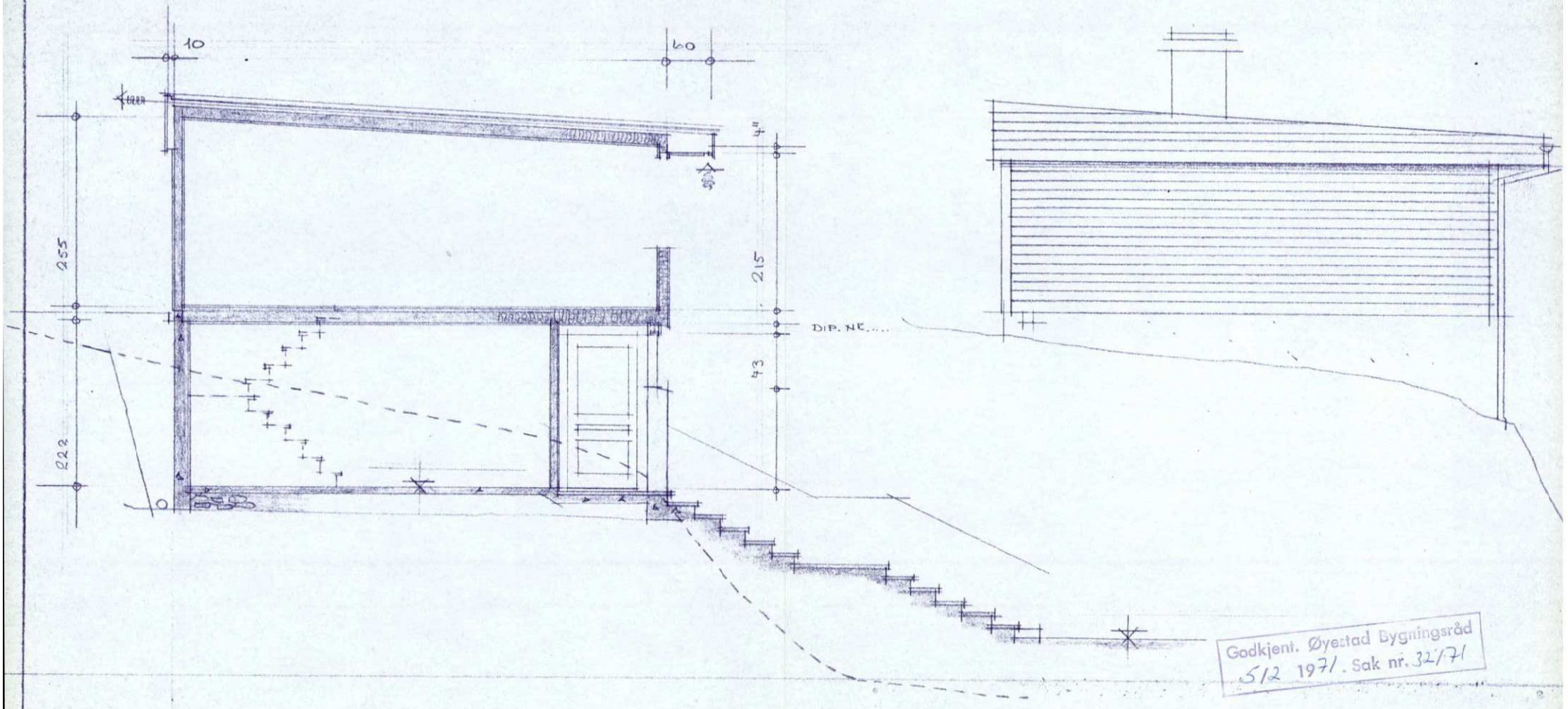


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/12. 1971. Sak nr. 3277/71

SAK NR./TECH. NR.	TEKKENUS O.L. 5÷
5/10 / 17	85 m² LEIEAREAL.
	PLAN KJELLER
	MÅL: 1:50 DATO: 20·11·70
ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN	RETTET:

PRODUSENT : A/S PLANBYGG

2 LAGS TEKKING PÅ BORDTAK
1 1/2" STEIN - FORHUDN. PAPP OG 15CM MINERALULL
DIFFUSJONSTETT PAPP. UNDERHIMLING

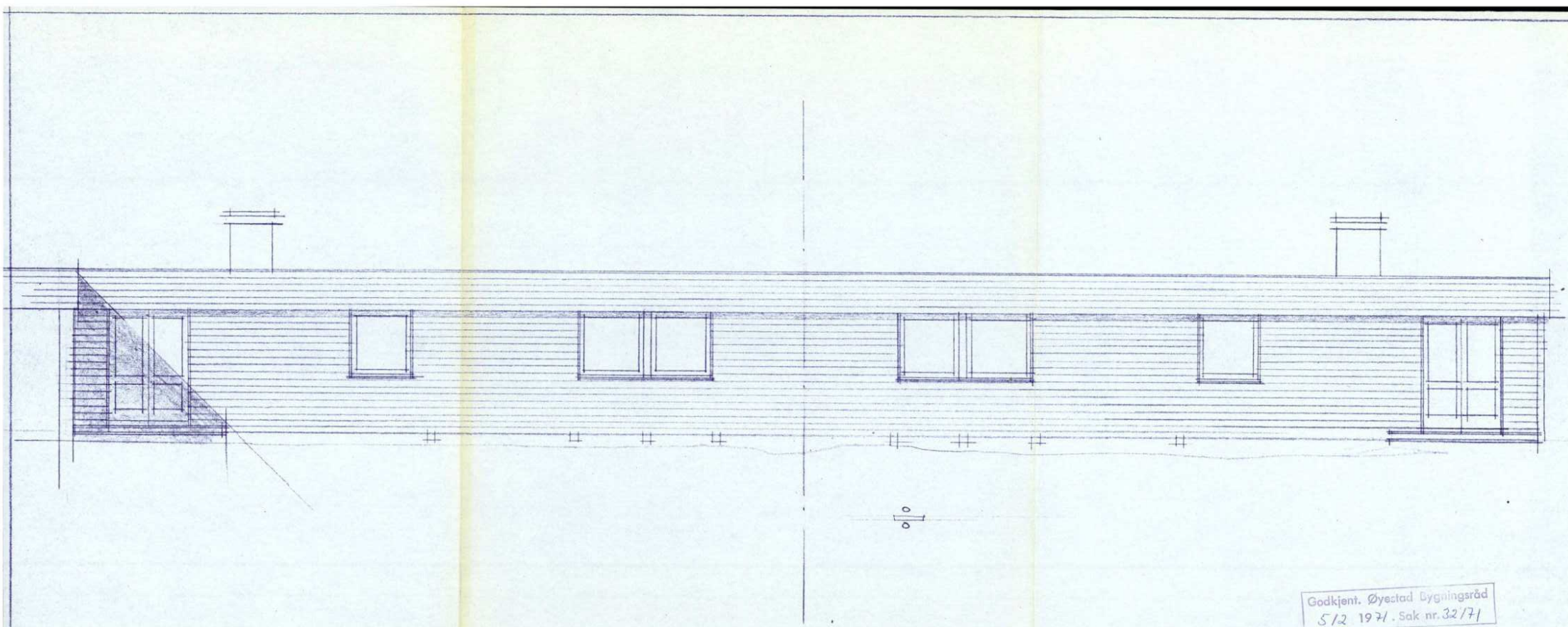


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/2 1971. Sak nr. 32/71

SAK NR./TEGN. NR. 5/10 / 17	TELTHUS 01,5+ 85 M² LEIKAREAL SNITT MÅL: 1:50 DATO: 20.11.70	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

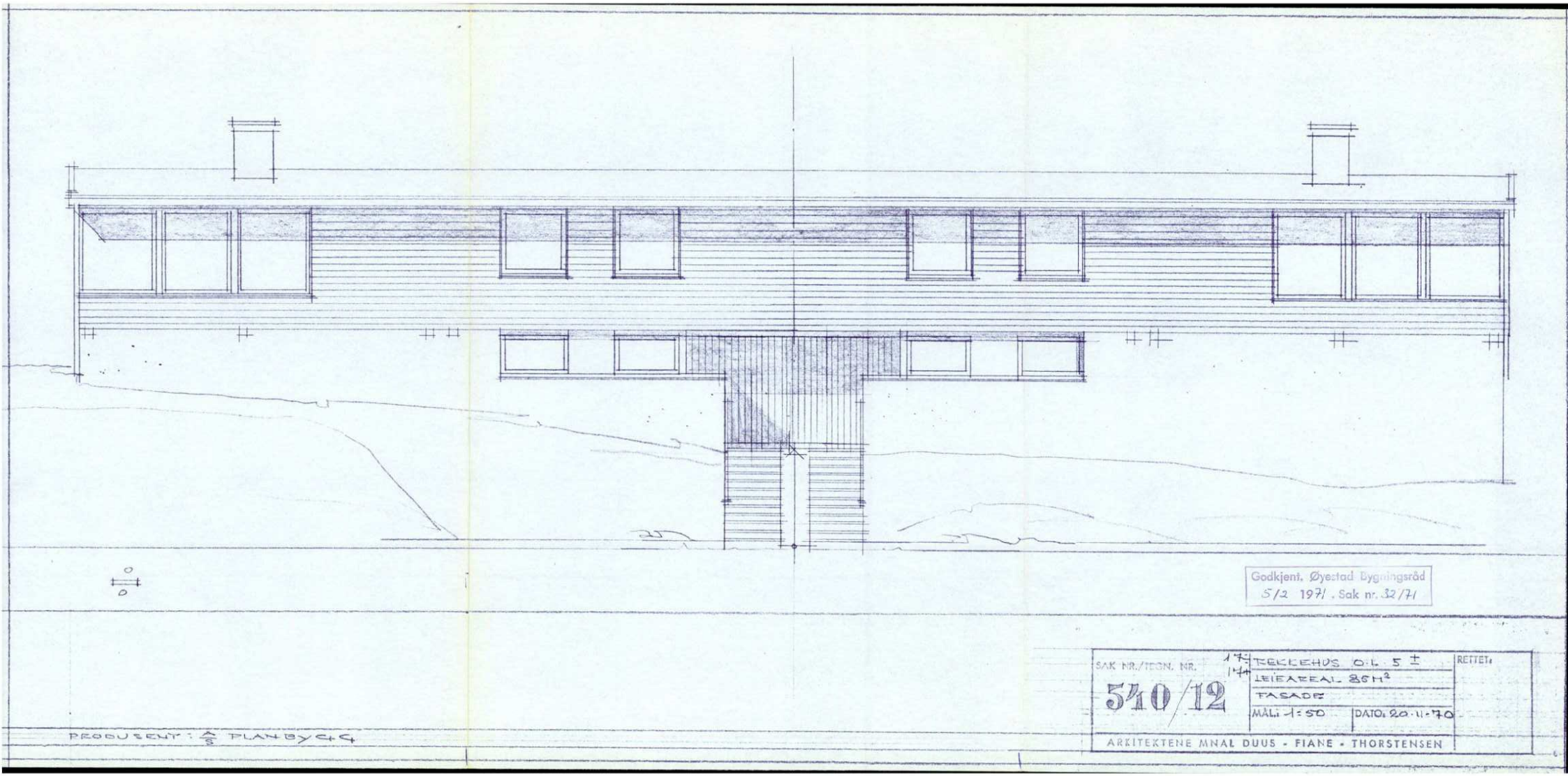
PRODUSENT: A/S PLANBYGG



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/2 1971. Sak nr. 32/71

SAK NR./TEGN. NR. 540/110	TEKKEHUS O.L. 5 ±	RETTET:
	35 M² LEIEAREAL	
	FASADE	
	MÅL: 1:100 DATO: 20.11.70	
	ARKITEKTENE MNAI DUUS - FIANE - THORSTENSEN	

PRODUSENT: S PLANBYGG.



Godkjent, Øyestad Bygningsråd
5/2 1971 . Sak nr. 32/71

SAK NR./TEGN. NR. 5/10/12

17/14 TEKKEHUS O.L. 5 ±

LEIEAREAL 85M²

FASADE

MÅL: 1:50 DATO: 20.11.70

RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

PRODUSERT: A/S PLANBYGG

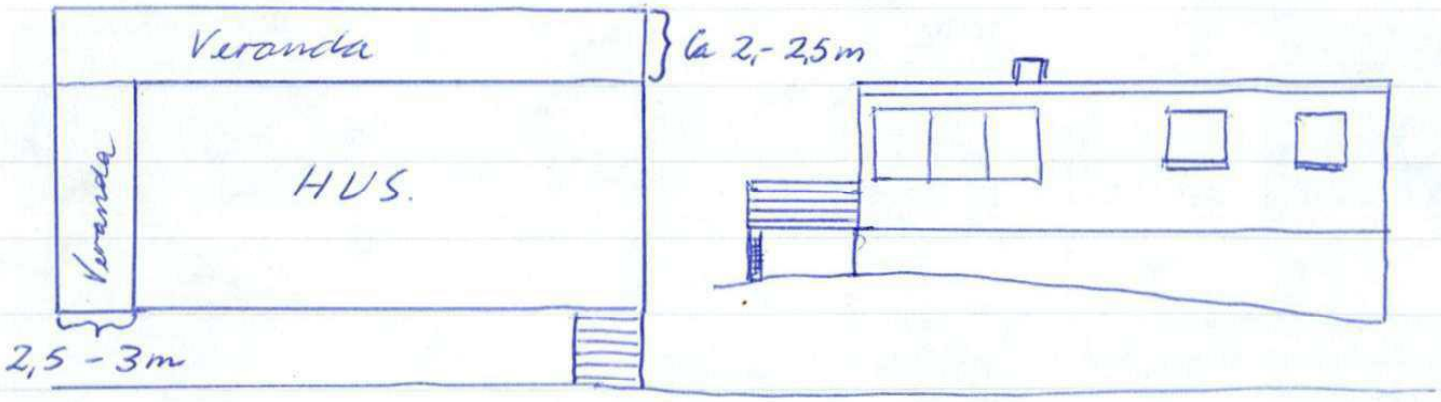
E 0 G 7 I / 23535630 Geomatikk
428/411 Søknad. Tegnin 1975-09-0

Nidelvs 25. 8. 75

ØYESTAD KOMMUNE
Kommuneingeniøren
Mottatt: 08. 09. 75
J.nr. 136/75
Arkiv nr:

Boligrådet
Kommuneing. kontor.

Søknad om byggetillatelse, veranda, Utsikten 4 V. Nidelvs. Nabovarsel.



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
31/10 1975. Sak nr. 478/75

Følgende naboer har intet imot byggingen:

Ingrid Pedersen, Utsikten 9
Jon Arne Vorp — " — 7
Stein Ola Samuelsen — " — 6

Med hilsen Tore Fjeldstad

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Utsikten 4, Vestre Nedenes		28	411	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygging	Veranda	8.9-75	dato 31.10-75 sak 478/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tore Fjeldstad,	Utsikten 4, Vestre Nedenes	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Tore Fjeldstad,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Bjorbekk, den 6.11-1975.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen

S. Lauvrak.
bygningssjef

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

KFS-blankett 5-007-02.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2127 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjørbekk	31. oktober 1975.

Sak nr.

478/75.

BYGGEMELDING AV: VERANDA.

Byggherre: Tore Fjeldstad.
Anmelder: Tore Fjeldstad.

FREMLAGT:
1. 1 stk. brev datert 25.8-1975.
2. 1 sett tegninger.
3. 1 stk. situasjonskart.
4. Nabovarsel til følgende: Ingrid Wroldsen, Jon Arne Torp, Svein Ole Samuelsen.

MERKNADER:
Bygget er beliggende i regulert område på Vestre Nedenes, Utsikten 4.

INNSTILLING:
I samsvar med bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av verande med følgende merknader:
1. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet før byggearbeidene settes igang.

VEDTAK:
Bygningssjefens innstilling tiltres.
Enstemmig.

Sign.	Utskrift sendt til
L.W. (sign.) E. Ø. (sign.)	

Dato: 21.09.2021

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: WVLD1353 Saksnummer: 202114475

Foretak

Flow Bredesen vvs As
Org.nr: 917921202
Strømsbusletta 4
4847 ARENDAL

Kontakt
Odd Frydenberg

Telefon
37004830

Mobil
37004830

Epost
bredesen@flow-vvs.no

Kontaktperson

Frydenberg Odd Ivar

Telefon
90594199

Telefon
90594199

Epost
odd.ivar.frydenberg@flow-vvs.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Fiolveien 4

Gårds- og bruksnummer
428/411

Bygningsnummer
300096685

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Amundsen Iren
Fiolveien 4
4823 Nedenes
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Type pålegg

Montering av vannmåler

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
428/411

Adresse
Fiolveien 4

Eier
Amundsen Iren, Fiolveien 4, 4823 Nedenes

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	vaskerom
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	23493600
Målerstand	0
Sender nr	-

Bilde

Flere bilder
Montert vannmåler og ekspansjo(6).jpeg
Montert vannmåler og ekspansjo(8).jpeg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
AMUNDSEN IREN (Bolig)
H0101 - 428/411 Fiolveien 4

Plassering
300096685 - Rekkehus

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
300096685 - Rekkehus

Hvem er koblet til vannmåleren?
AMUNDSEN IREN (Bolig)
H0101 - 428/411 Fiolveien 4

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
18.08.2021

Tilleggsopplysninger
-

enova

Energiattest



Adresse **Fiolveien 4, 4823 NEDENES**	
Dato for energimerking **15.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386722**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300096685**
Gårdsnummer **428**	Bruksnummer **411**
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 **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **263,70**

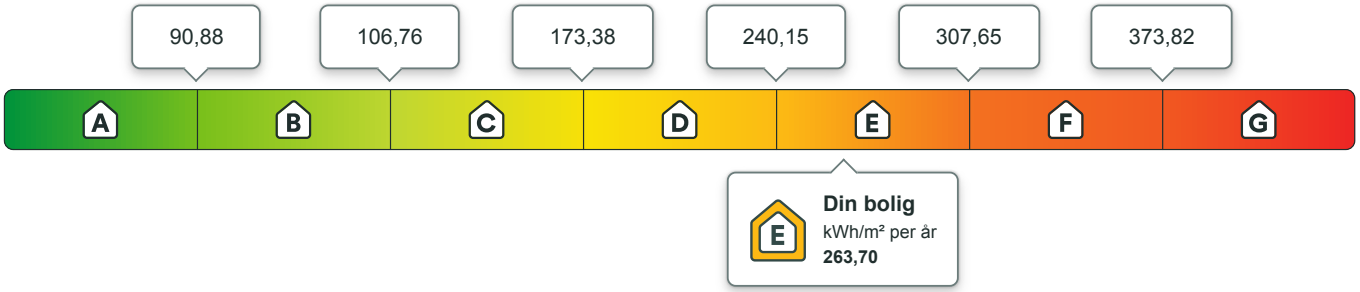
Fiolveien 4, 4823 NEDENES

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
34 244,83	**251,80**

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

Fiolveien 4, 4823 NEDENES

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**

Fiolveien 4, 4823 NEDENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

Skjema G

FERDIGATTEST

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

E 0 G 7 F / 23535627 Geomatikk
428/411 Ferdig, Korres. Søknad. Ve

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Utsikten 4, Vestre Nedenes		28	411	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygging	Enebolig	19.1-71	dato 5.2-71	sak	32/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	Kirkebakken 6, Arendal.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A/S Planbygg,	" "	

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

Bjorbekk, den 20.11-1972.

A. K. Tenes.
bygningssjefen

Sveinn Lauvrak
S. Lauvrak.
ass.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Ettertrykk forbudt.

Utskrift av møtebok

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Gyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	5. februar 1971.

Sak nr.

32/71.

Byggemelding av: enebolig.

Byggherre: A/S Planbygg.
Anmelder: A/S Planbygg.
Ansvarshavender: A/S Planbygg.

FREMLAGT:
1. 2 stk. byggenmeldelse, datert 19. januar 1971.
2. Melding til fylkesforeyningenemda.
3. 3 sett tegninger.

MERKNADER:
Bygget skjes oppført i regulert område på Vestre Nodenes.

Utsikten nr. 4.

INNSTILLING:
I samsvar med bygningslovens § 93 meddeles byggetillatelse for oppføring av enebolig.

VEDTAK:
Bygningsrådets innstilling tiltres.
Enstemmig.

Sign.	Utskrift sendt til
J.M. (sign.) E.Ø. (sign.)	

Nr. 59C Enerett Sem & Stenersen i Oslo 3-65.

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Utsikten 4, V. Nedenes			28/411	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	tilbygg	22.3.83		By 126/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Tore F.J. Fjeldstad		Utsikten 4, 4875 Nedenes		94574
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Tore F.J. Fjeldstad				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel	
Bjorbekk	19.4.83	ØYESTAD KOMMUNE for Byggingssjefen T. Follinglo	
		Underskrift	ing.

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

Øyestad Bygningsrådet Bjorbekk

By 126/83 BYGGEMELDING AV TILBYGG TIL BOLIG

Byggherre: Tore F.J. Fjeldstad
Anmelder: Tore F.J. Fjeldstad

Arbeidssted: Utsikten 4, V. Nedenes

Fremlagt: Byggemelding dat. 22.3.83

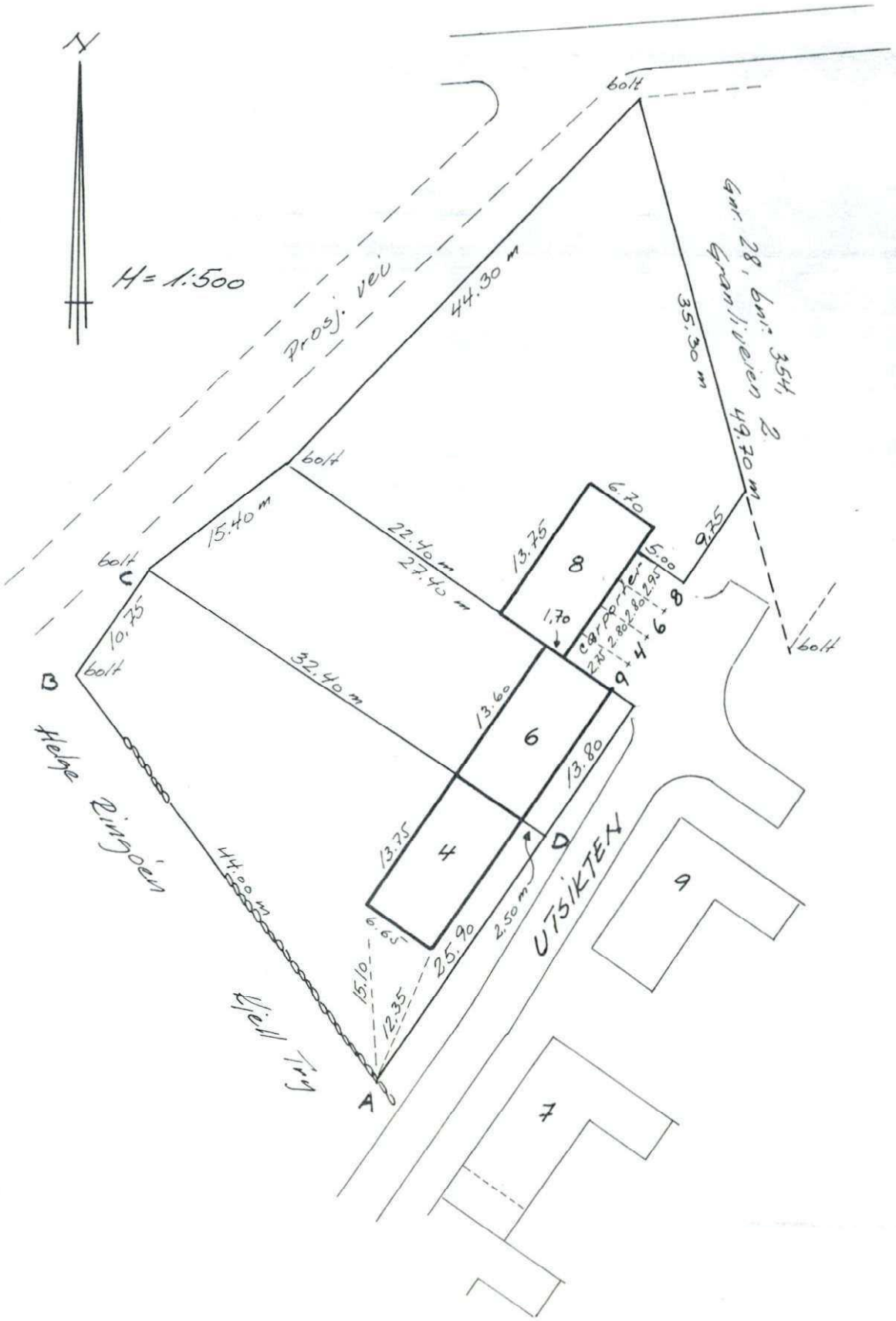
MERKNADER:
Arbeidet består i ombygging av flatt tak til saltak med vinkel 33°, og innredning av loft til oppholdsrom og bad.

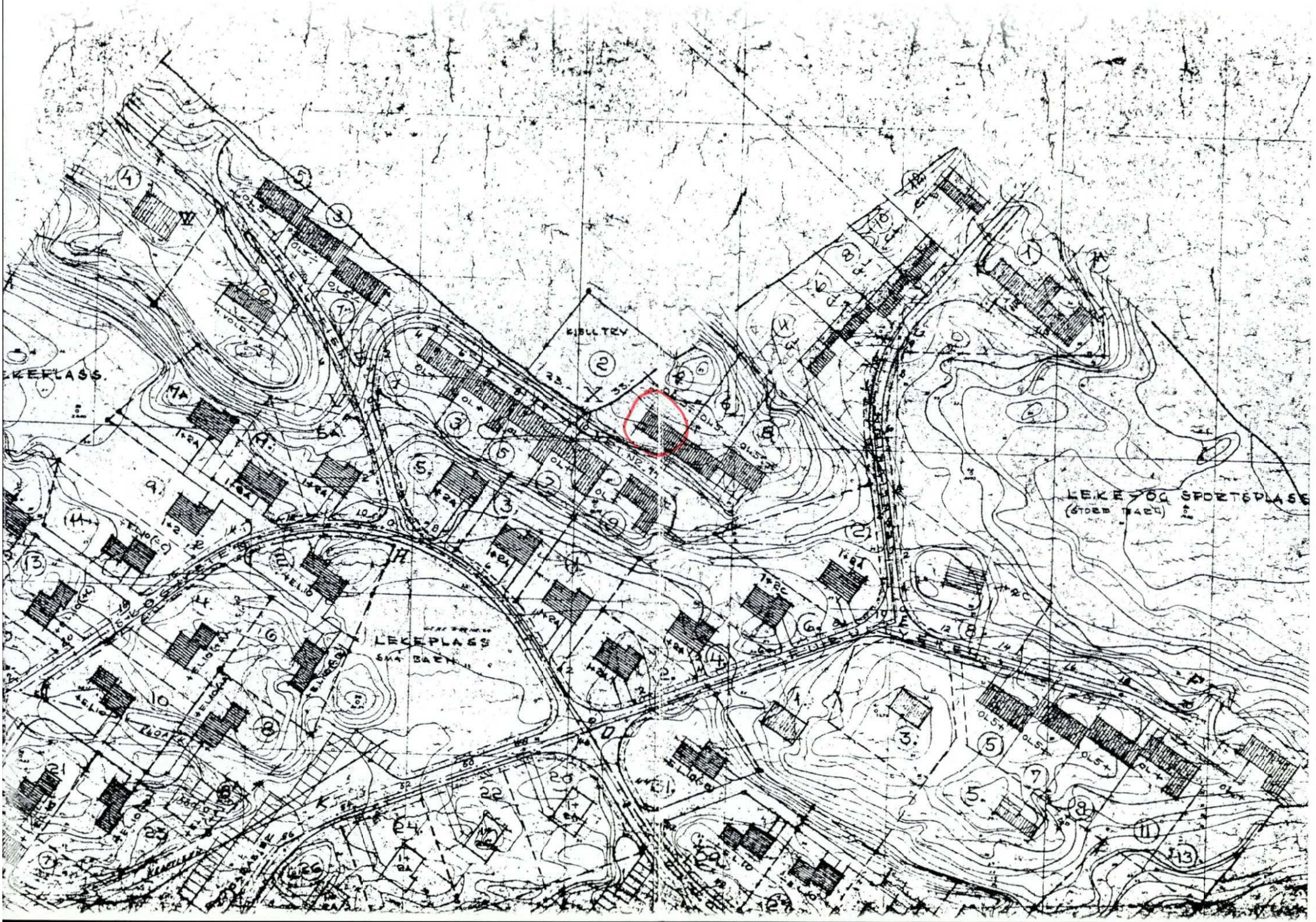
ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FØLGENDE VILKÅR:

1. Alt arbeid må utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer må ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. For å lette adkomsten for feieren må det på taket anlegges stigetrinn.
4. Gavlvegg mot syd-øst utføres som B 30 vegg.
5. Tilbygget isoleres i h.h.t. gjeldende forskrifter.
6. Før arbeidet tillates igangsatt, må følgende vilkår være oppfylt:
   a. Byggegebyr må være betalt.
   b. Ansvarshavende må være godkjent.

Når ovennevnte er bragt i orden vil byggetillatelse (blått skjema) bli utstedt og byggearbeidet kan settes igang.

Nr. 2549. Forlag: Sem & Stenersen A.S. Oslo. 10-78

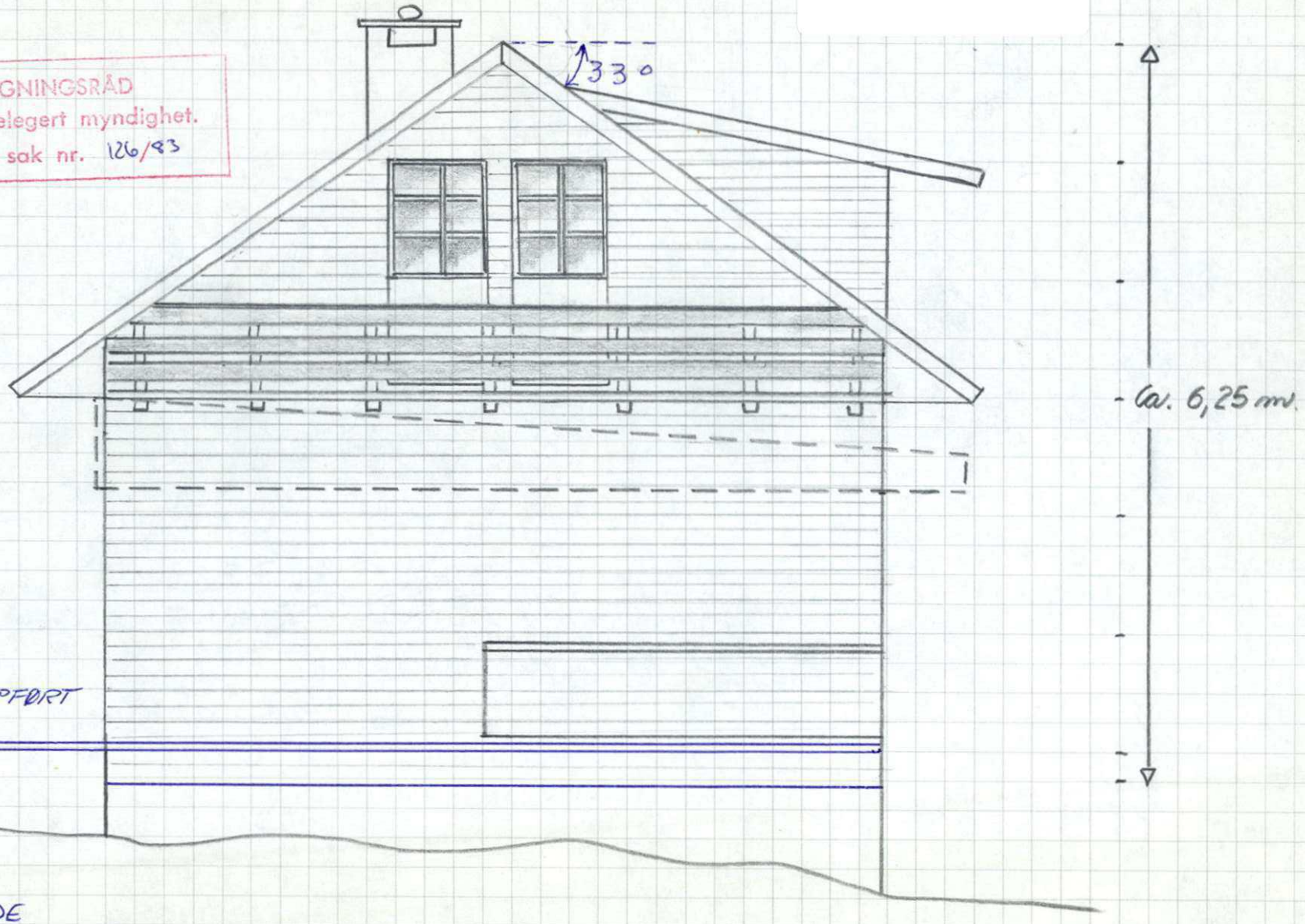

N
M = 1:500
Prosj. vei
60/4
44.30 m
35.30 m
Gnr. 28, bnr. 354
Granliveien 2
49.70 m
60/4
15.40 m
22.40 m
27.40 m
13.75
8
6.70
5.00
9.75
1.70
carporter
2.75 2.80 2.80 2.95
9 + 4 + 6 + 8
60/4
C
10.75
60/4
B
32.40 m
13.60
6
13.80
13.75
4
D
2.50 m
UTSIKTEN
9
Helge Ringsen
44.00 m
Kjell Tyg
15.10
6.65
12.35
25.90
A
7


LEKEPLASS
LEKEPLASS
LEKEPLASS SPORTSPLASS

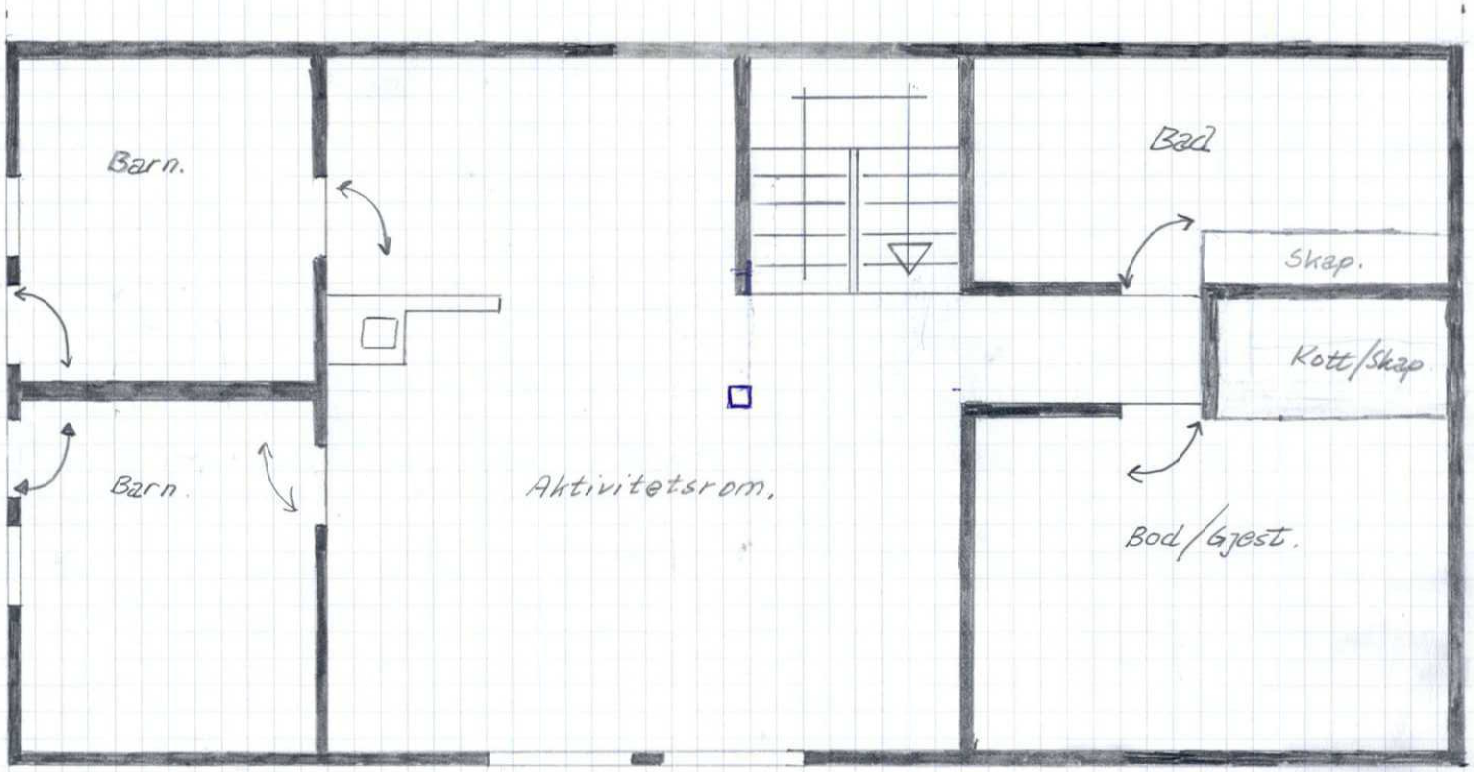
UTSIKTEN 4.
V. NEDENES.

E 0 G 7 K / 23535632 Geomatikk
428/411 Tegnin 1983-03-23 1669342

ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
21/4 1983, sak nr. 126/83

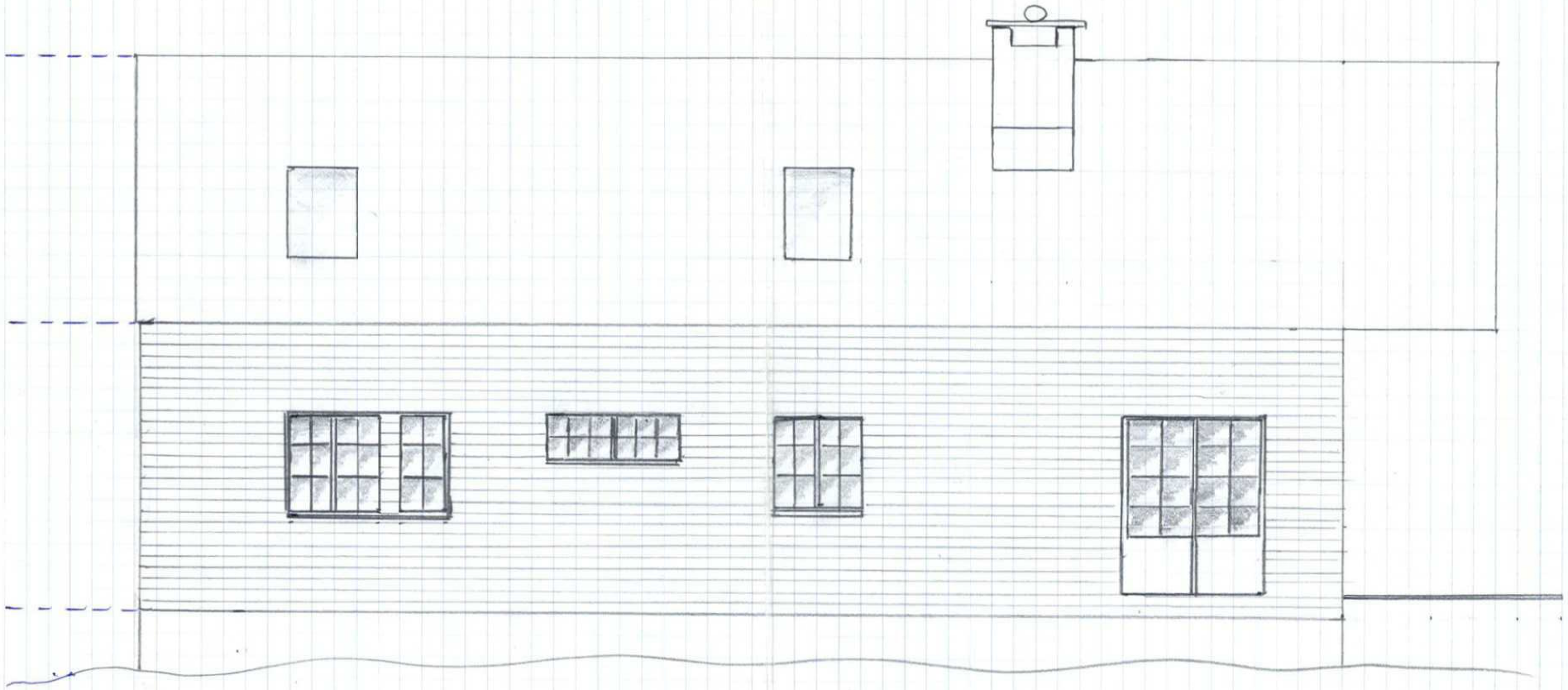


UTSIKTEN 4
V. NEDENES.



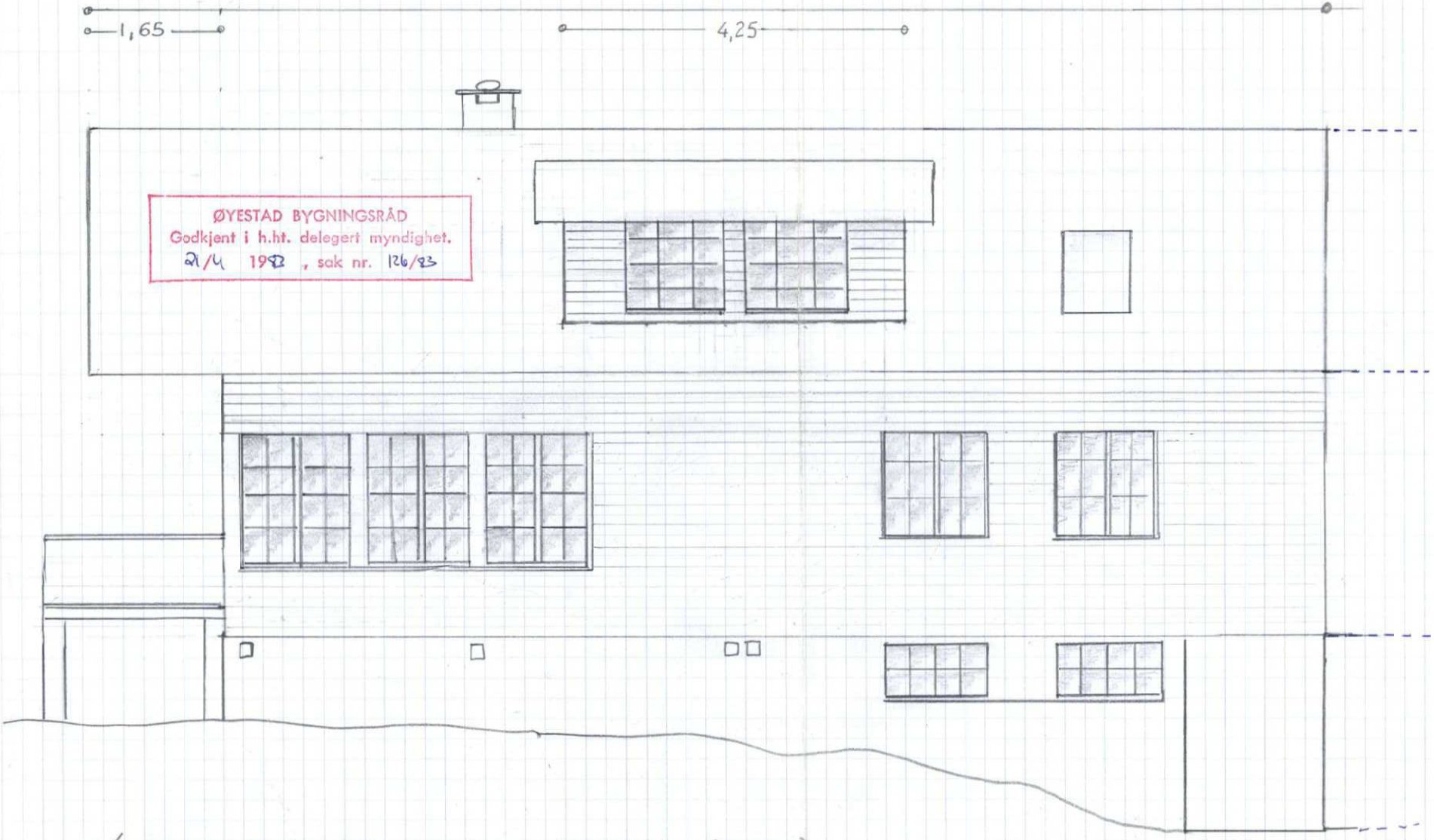
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
21/4 1983, sak nr. 126/83

UTSIKTEN 4
V. NEDENES.



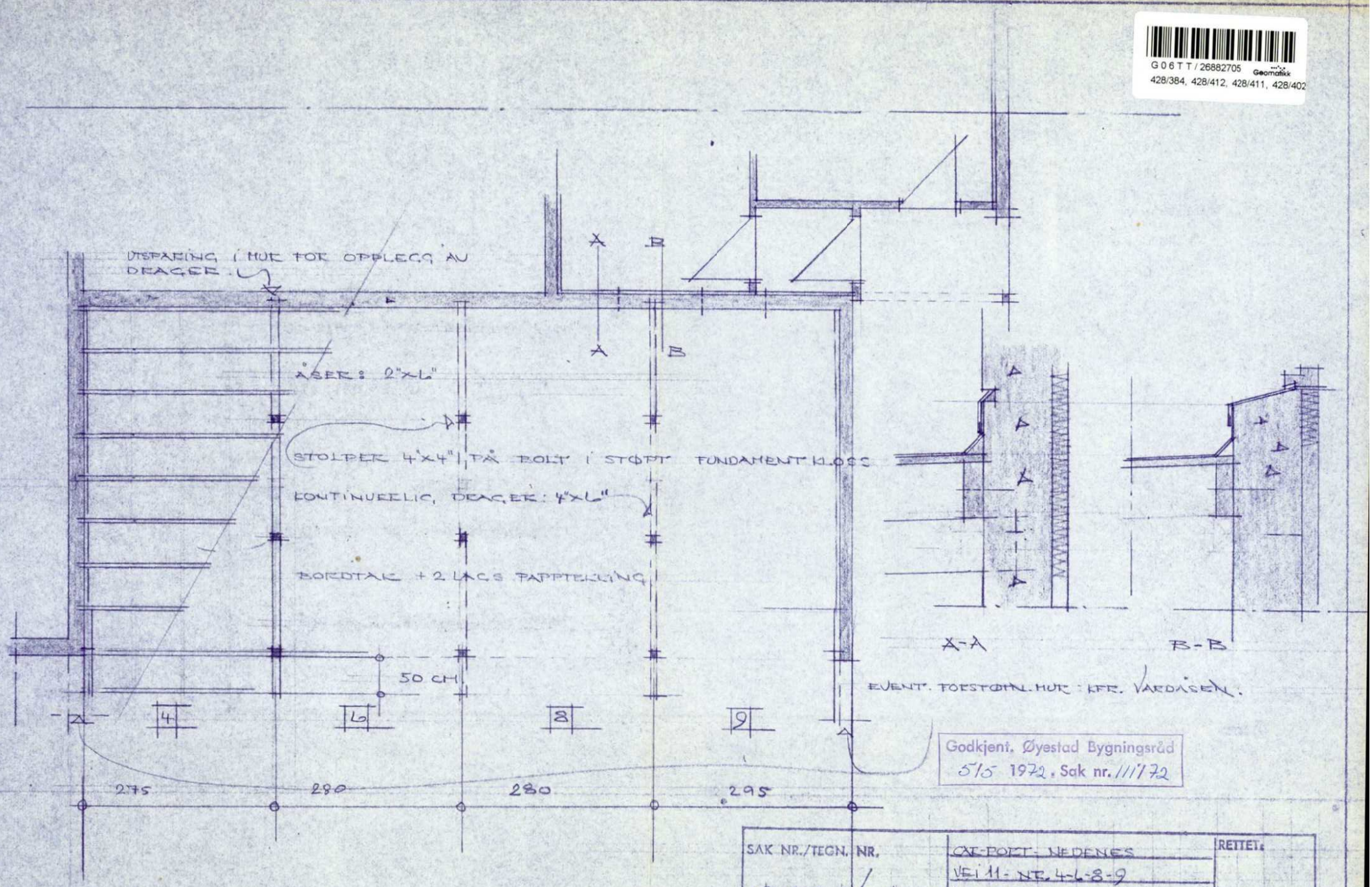
ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
21/4 1983 , sak nr. 126/83

UTSIKTEN 4.
V. NEDENES.



NB! TAKET DEKKES MED GLASERTE TAKSTEIN (SORTE)

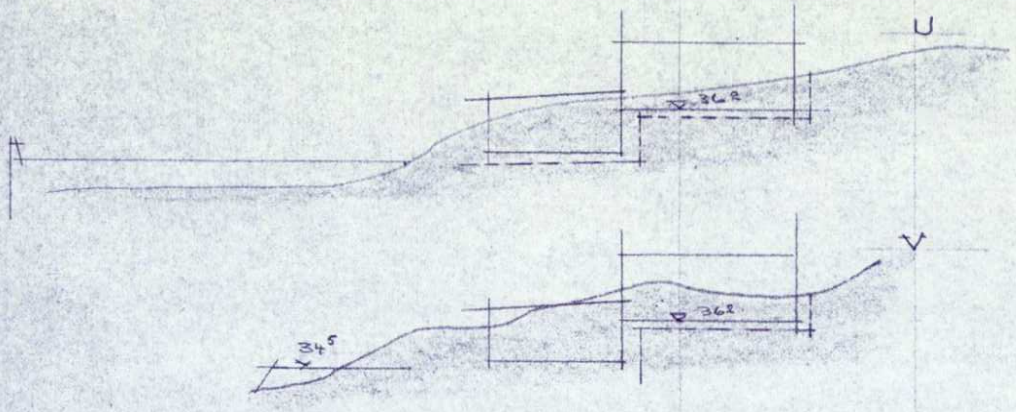
G 0 6 T T / 26882705 Geomatikk
428/384, 428/412, 428/411, 428/402

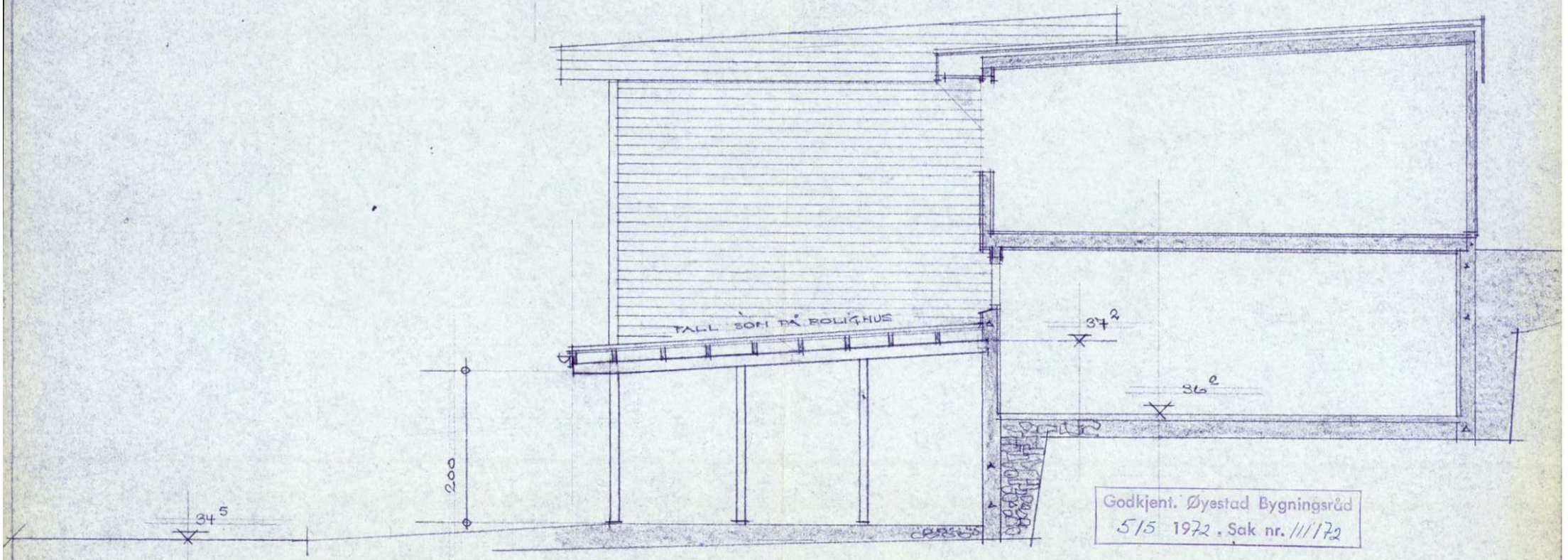


Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/5 1972. Sak nr. 1117/72

SAK NR./TEGN. NR. CP / 1	CAT-PORT: NEDENES VEI 11 - NR. 4-6-8-9 PLANBYGG MÅL: 1:50 DATO: 19-1-70	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

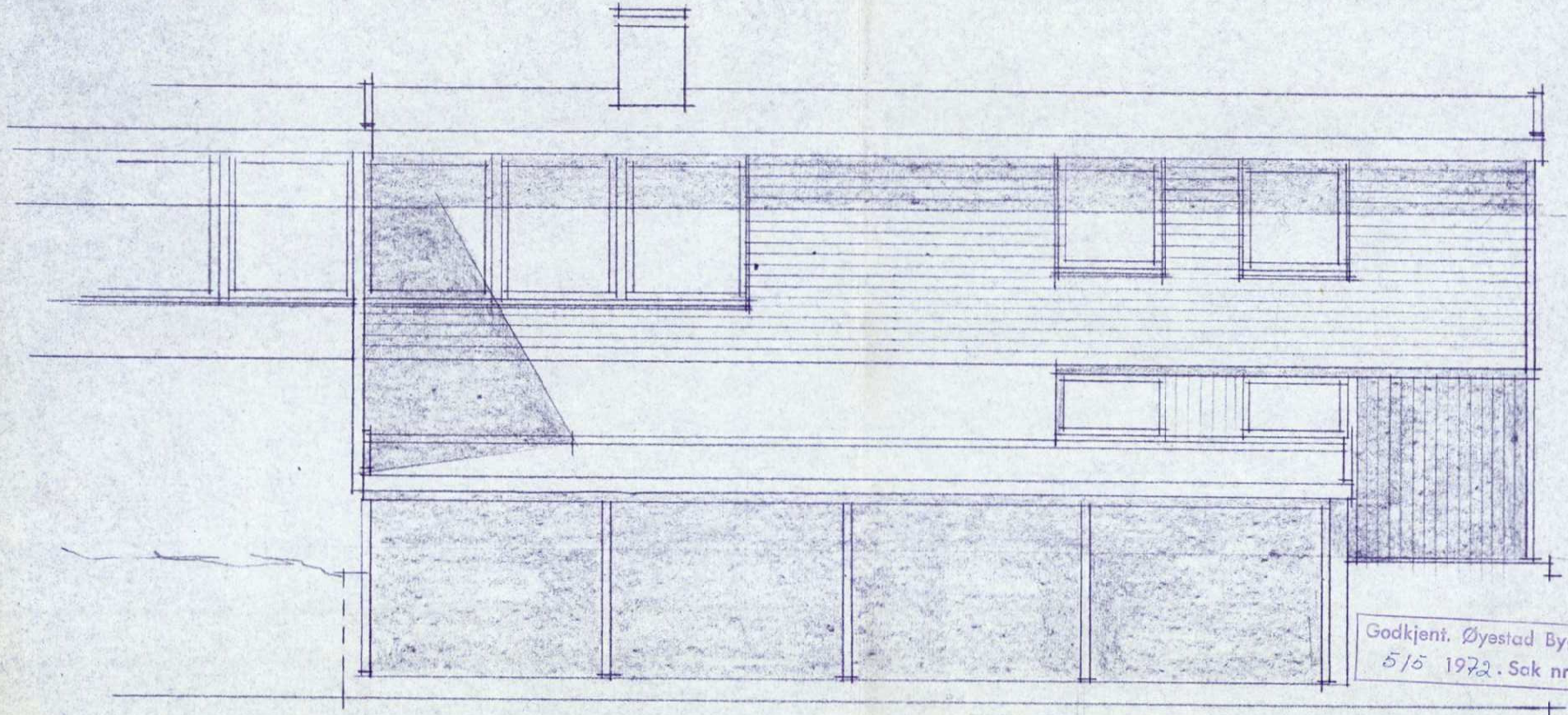




Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/5 1972. Sak nr. 111/72

SAK NR./TEGN. NR. CP/2	CAF-PORT NEDENES VEI 11 NR. 4-6-8 Å S. PLANBYGG MÅL: 1:50 DATO: 19-1-71	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN



Godkjent. Øyestad Bygningsråd
5/5 1972. Sak nr. 111/72

NR

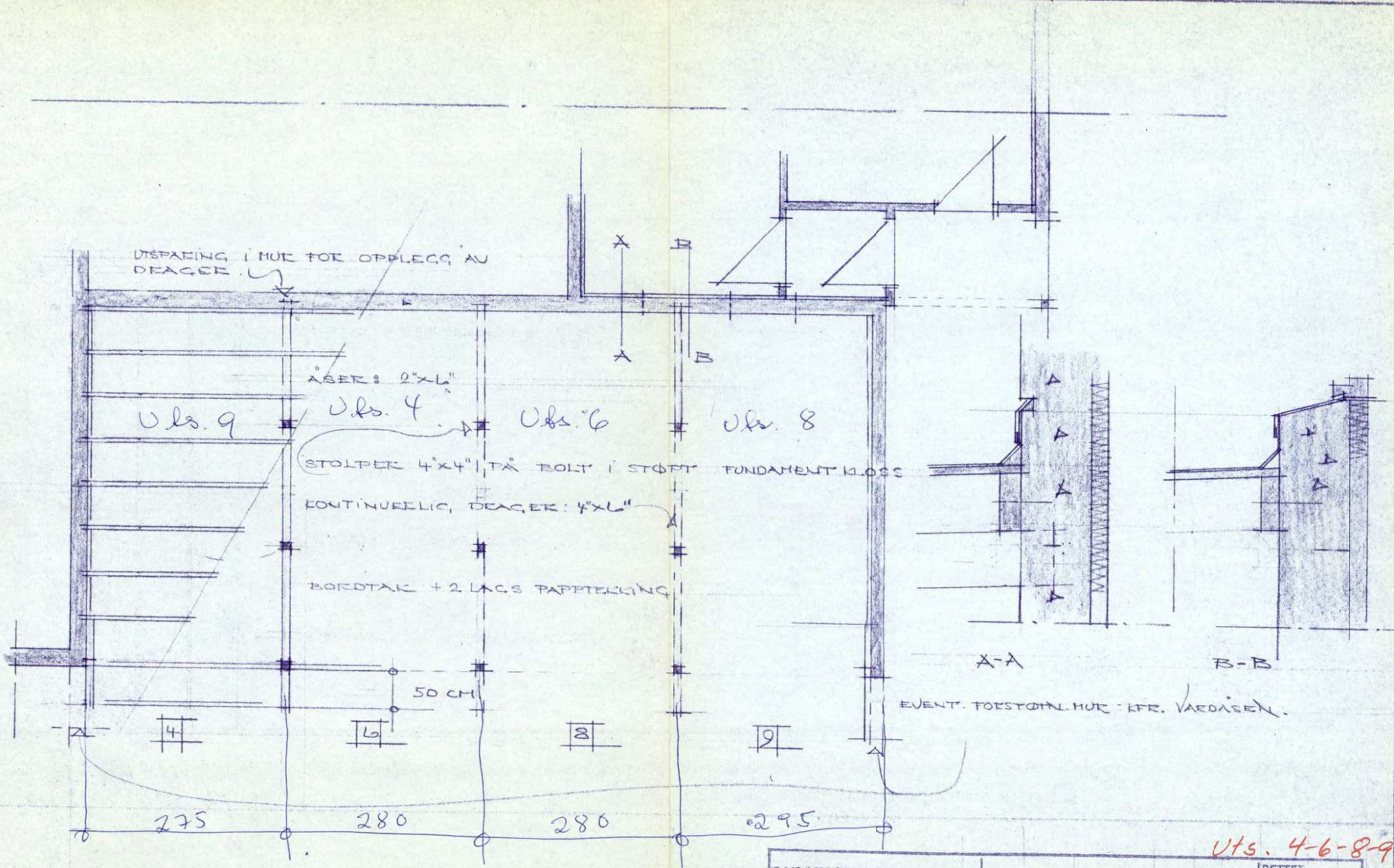
CARPORT: VEI 11 NR. 4-6-8-9 RETTET

A/S PLANBYGG

MÅL: 1:50

DATO: 19.1.70

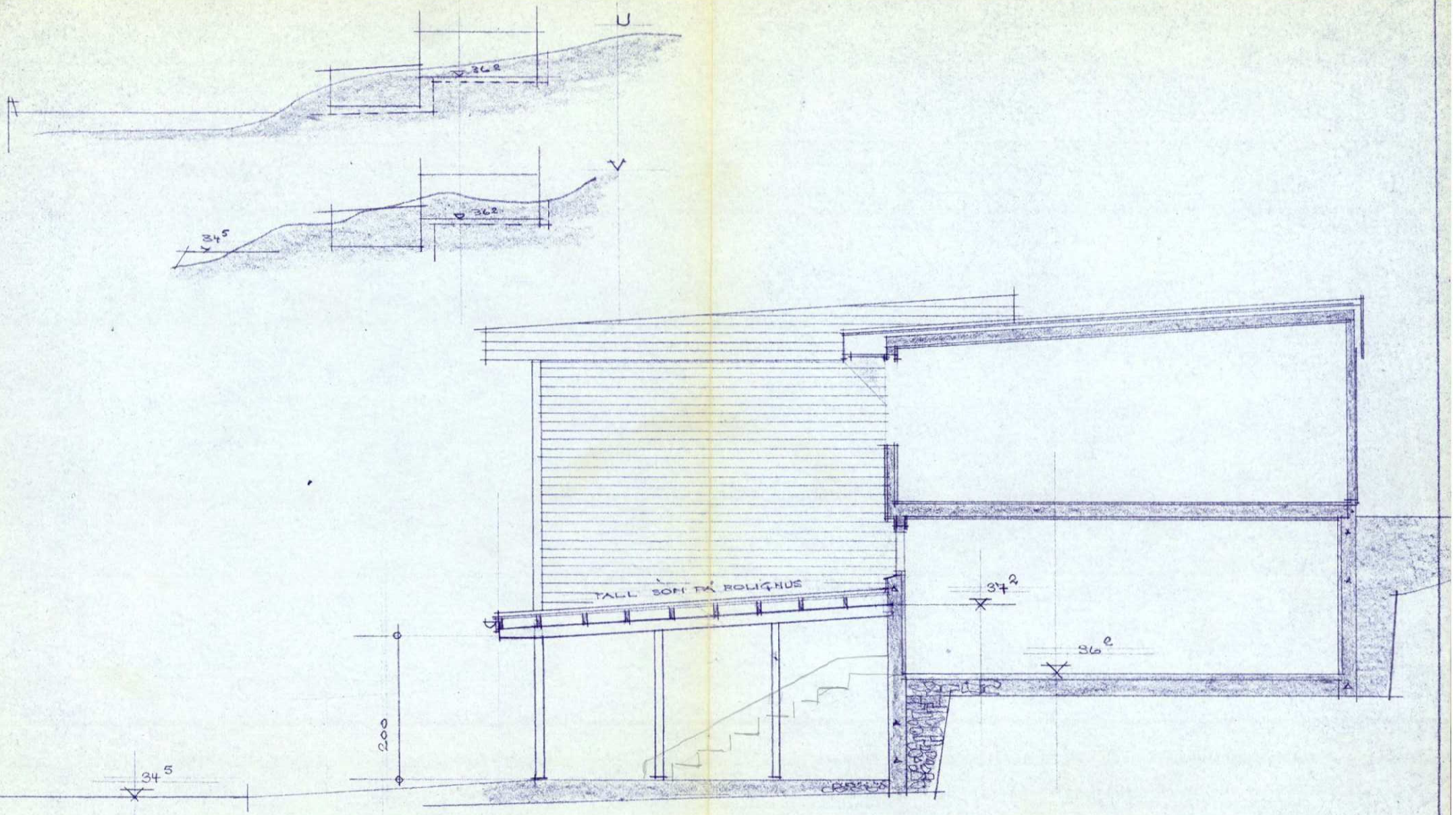
ARNE MNAL DUUS - FIANE - THORSTEINSEN



Uls. 4-6-8-9

SAK NR./TEGN. NR. CP / 1	CAT-PORT - NEDENES VEI 11 - NR. 4-6-8-9 PLANBYGG MÅL: 1:50 DATO: 19-1-70	RETTET:

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN



Uts. 4-6-8-9

SAK NR./TEGN. NR.	CAT-BOLT NEDENES	RETTET:
CP / 2	VEI 11 NR. 4-6-8	
	Å.S. PLANBYGG	
	MÅL: 1 = 50	DATO: 19-1-71

ARKITEKTENE MNAL DUUS - FIANE - THORSTENSEN

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:
Fiolveien 4, 4823 Nedenes
Gnr. 428, Bnr. 411, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@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.
