PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SKARESTRAND 43

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Skarestrand 43

AVSTAND TIL SJØ

228 m



DAGLIGVARE

Coop Extra Kongshavn	5 min
Coop Extra Tromøytunet	11 min

AVSTAND TIL BYER

Arendal	23 min
Kristiansand	1 t 6 min
Oslo	3 t 2 min

AKTIVITETER

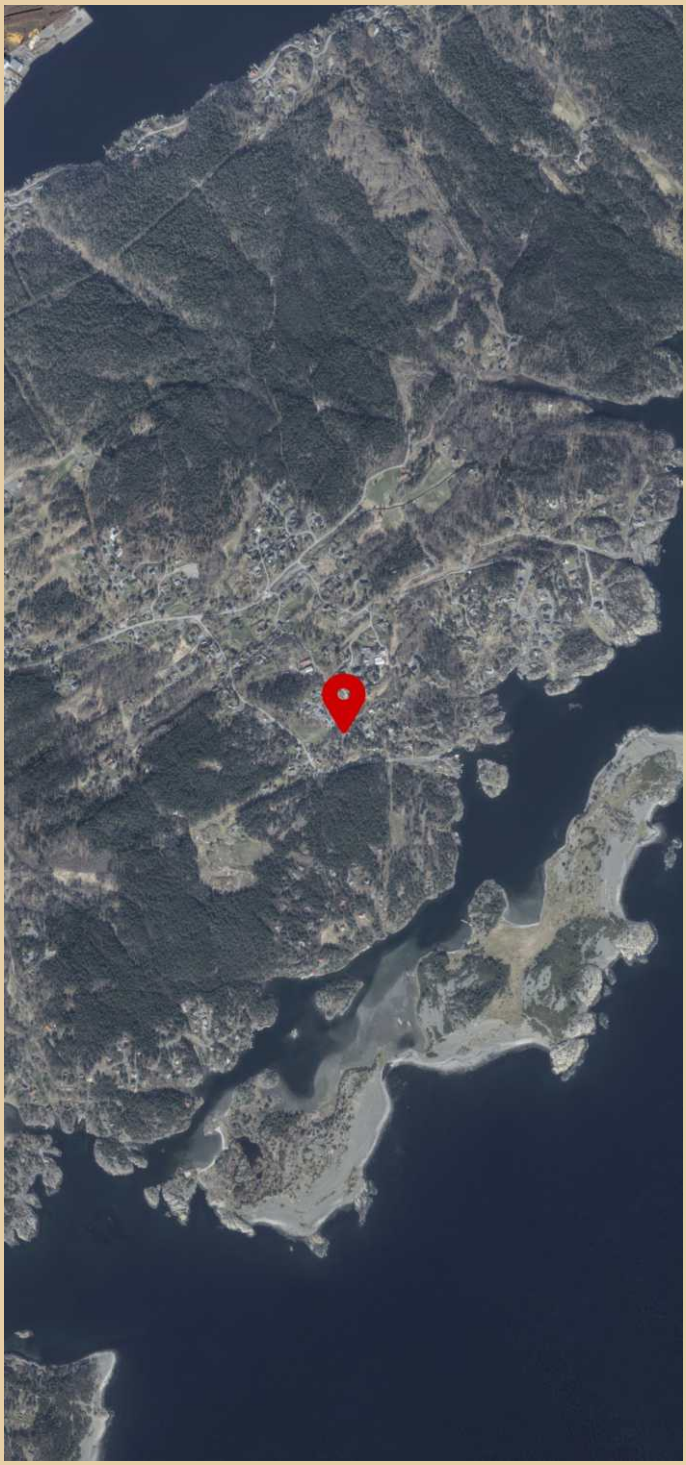
Sandnes idrettsanlegg	4 min
Kongshavn Sandvolleyballbane	5 min
Strengereid - Nærmilj.anl. - Løkke, Skil	6 min
Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusbane / Ba	7 min
Lofstadåsen ballbinge	7 min
Ekornveien Tybakken nærmiljøanlegg ballbin	11 min
Hove (hoveleiren	13 min
Hove nærmiljøanlegg	13 min

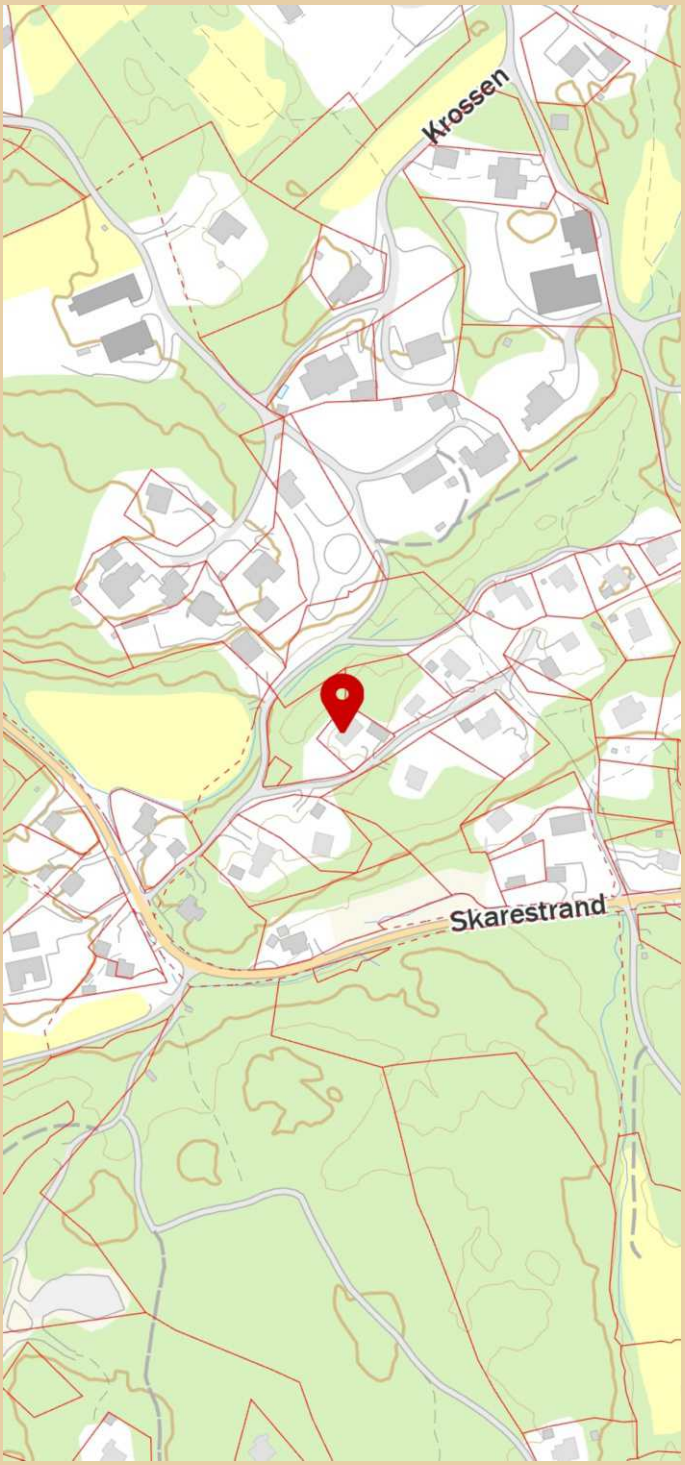
SPORT

Sandnes idrettsanlegg	4 min
Kongshavn Sandvolleyballbane	5 min
MOVA Krøgenes	13 min
MOVA Arendal Sentrum	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal stasjon Linje R50	20 min 12.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	20 min 12.5 km
Skare snuplass Linje 102	8 min 0.7 km
Skarestrand Linje 102	8 min 0.7 km





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 2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skarestrand 43, 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 221, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20322-1206 **Referansenummer:** FO3726

Autorisert foretak: Bjørnhom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:** Kenneth Bjørnhom

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Bjørnhom Takst AS

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

Uavhengig Takstingeniør

kenneth.bjornhom@gmail.com

934 36 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig opprinnelig oppført i 1974, senere tilbygget i 2009 med gang, toalettrom, soverom, bod og bad/vaskerom. I 2009 er det også innlagt offentlig vann- og avløp til bolig. Eiendom er beliggende i etablert hytteområde i landlige omgivelser på Skarestrand øst på Tromsøya i Arendal kommune. Boligen fremstår med godt vedlikehold og god planløsning. På eiendom er det et frittliggende anneks.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Baderom er ikke i henhold til dagens forskrifter og krav med tanke på membran/fuktsikring i våtsoner og fall på gulv.
- Krypkjeller er ikke mulig å inspisere. Krypkjeller/blindrom er normalt å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader som råte- og insektskader.

Det henvises for øvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger:
- Tegninger fra kommunen er ikke mottatt før befaring.

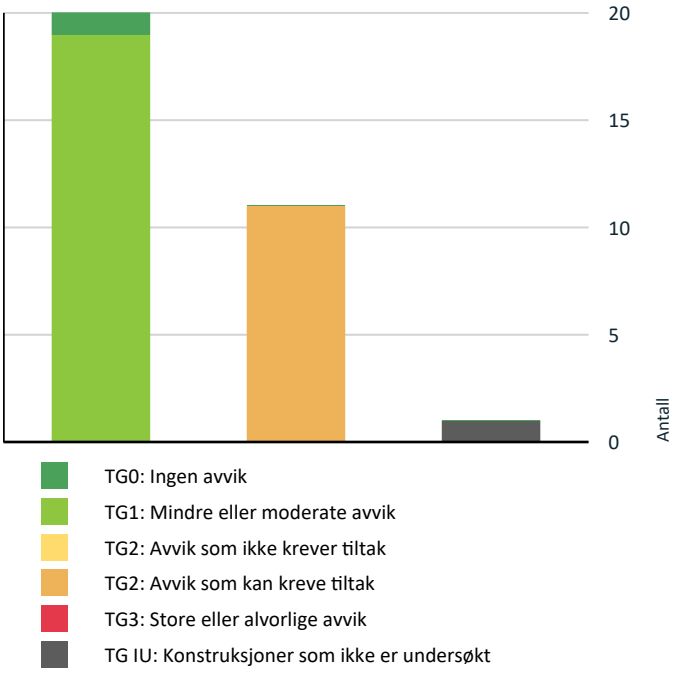
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger, men vedtak fra kommunen på tillatelse om å rive gammel bu og oppføring av ny datert 17.07.2018. Bygg består av 2 boder med egen adkomst og takutstikk som er delvis innbygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kommunale dokumenter er ikke mottatt før befaring. Tegninger og godkjenninger er derfor ikke kontrollert ut i fra bruk av eiendom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu kaldtloft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk. Tilbygget bad, soverom, gang og toalettrom i 2009.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Del av soverom er omgjort til bod i 2013. Egeninnsats.
- Byttet balkongdør i 2020. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Byttet loftstrapp til kaldtloft i 2020. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Byttet oppvaskmaskin i 2022. Elon AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Ny utvendig persienne i 2022. Vegårshei Solskjerming. Dokumentasjon kan fremvises.
- Malt opp det meste av fasader i 2023. Gavler mot kaldtloft er ikke malt. Egeninnsats.
- Byttet 5 stk vinduer, 2 i stue, 2 små i stort soverom og vindu i lite soverom i 2023. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Utbedret lekkasje rundt takhatt fra kjøkkenventilator. Omlegging av ventil til vegg. reparasjon av gesimsen. 2025. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Skiftet vertikale søyler for takutstikk i 2025. Byggmester Victor Stiansen.

Kjente feil og mangler:
- Gavlvegger mot kaldtloft samt gesimsen etter reparasjon må males.
- Sprekt glass i lite vindu på kaldtloft.
- Lite humlebol ved pipe på kaldtloft.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg mot nordøst med gang, toalettrom, soverom og bad/vaskerom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel med takpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak av rupanel med takpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, takfotbeslag, takrenner og pipebeslag, Stigetrinn for feier fra byggeår, på tilbygget del fra 2009. Pipebeslag fra 2010, ellers fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med musebånd på tilfeldig stikkprøve.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Det er åpent ut i gesimsen ved pipe. Det er uryddig isolasjon i etasjeskille ned mot 1 etasje uten vindsperre. Det er rester etter vepsebol. Det er aktivt humlebol i isolasjon ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å etablere dampsperre på varm side av konstruksjoner.
- Det anbefales å etablere vindsperre over isolasjon.
- Det anbefales å etablere fluenetting i luftespalter og tette gesims ved pipe.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra 2009 eller nyere. 5 vinduer er byttet i 2024.

TG 2 Vindu kaldtloft

Vindu på kaldtloft i mat tre med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glass er sprekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes å bytte glass, alternativt hele vinduet.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2000-tallet og malt balkongdør i tre fra 2020.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre med rekkverk i tre rundt bolig. Stor veranda fra 2009, veranda i gavl eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å utbedre rekkverk i henhold til dagens krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Normal aldersslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del av bolig fra 1974. Mursåle i tilbygg fra 2009.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har blindrom under del av trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er hull/åpninger i ringmur som gir tilgang for mus og andre skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Det anbefales at det etableres tilkomst for inspeksjon av stukkegulv/etasjeskille.
- Hull og åpninger for skadedyr må tettes for å redusere risiko for skader videre inn i konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad i tilbygget del har flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er malte panelplater. Det er ubehandlet trepanel i tak. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er relativt flat utførelse på gulv med 2 stk sluker i gulv. Det er lokalt fall rundt sluk under dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har panel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran på vegger i dusjsone, ved servant eller nederst mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Membran/tettesjikt må legges.

- Det anbefales at det etableres membran i alle våtsoner.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Lekkasje i rom vil på grunn av manglende membran/fuktsikring i overgang mot vegg føre til skade i veggkonstruksjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er ikke synlig i sluk. Det er ikke membranoppkant mot vegg eller i andre våtsoner på vegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via ventil på vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone grenser mot fasader. Det har ikke vært fysisk fuktpåkjenning i rom på grunn av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke membran i våtsoner på vegg, noe som gir risiko for fuktinntrenging i tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Det er flis på gulv. Det er malte panelplater på vegg. det er trepanel i tak. Det er gulvklosett. Det er innredning med nedfelt servant. Det er vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er svellet veggplate over servant.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Det anbefales å montere material på vegg over servant som tåler fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vegg. Periodisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

230 volts elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap på vegg i bod i tilbygget del fra 2009.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Åpent ledningsnett i opprinnelig del fra byggeår. Nytt sikringsskap med automatsikringer etablert i forbindelse med tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i tak tilkoblet sektor alarm. 2 brannmeldere i tak som ikke er tilkoblet sentral. 6 kg brannslukkingsapparat i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i betong rundt krypkjeller under del av opprinnelig bolig og stolpefundamenter i lettklinkerbetong på andre halvdel. Ringmur på tilbygget del fra 2009..

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er naturlig med skrånende fjell og opparbeidet arealer med veranda i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å inspisere terreng under veranda. det er ikke tilkomst til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser. Terreng bør alltid har fall bort fra byggegrunn for å redusere fuktpåkjenning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Fasader er malt opp etter oppføring i 2019.

Kjente feil og mangler:
- Eier kjenner ikke til noen kjente feil eller mangler.

Beskrivelse
Frittstående anneks oppført i tre i 1 etasje med salet takkonstruksjon. Anneks er oppført i 2019 som erstatning for det gamle bygget på eiendom. Anneks består av 2 boder med egen adkomst. I tillegg er det et takutstikk med åpning på en side og uisolerte vegger på 2 sider. Boder er isolert og innredet med panelplater på vegg og panel i himling, gulv er av mur. Støpt mursåle og ringmur/grunnmur. Det er synlig fuktsikring i form av knotteplast på grunnmur hvor terreng er tilbakefylt. Veggkonstruksjon til boder er av isolert bindingsverk. Det er stående malt tømmermannspanel med musetetting på tilfeldig vagt stikkprøve. Det er malte inngangsdører i tre. Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er innlagt strøm. Takkonstruksjon av w-takstoler. Undertak av rupanel/plater tekket med shingle. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Asfalt etablert i ettertid har ført til liten avstand opp til kledning. Inngangsdører er helt ned mot asfalt. Kledning under takutstikk går helt ned mot terreng. Dette gir risiko for fuktskader som råte- og insektskader i kledning.

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

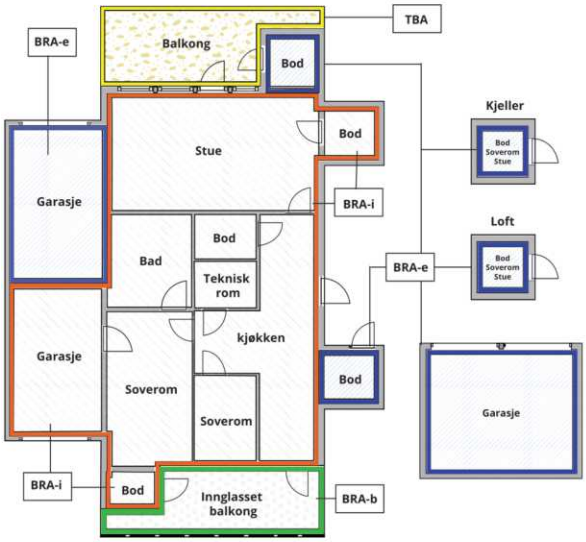
Hva er måleverdig areal?

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 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	76			76	70
SUM	**76**				**70**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2		

Kommentar

TBA åpent areal er veranda i tre rundt fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggetegninger:
- Tegninger fra kommunen er ikke mottatt før befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Håndverkertjenester:
- Byttet balkongdør i 2020. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Byttet loftstrapp til kaldtloft i 2020. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Byttet oppvaskmaskin i 2022. Elon AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Ny utvendig persienne i 2022. Vegårshei Solskjerming. Dokumentasjon kan fremvises.
- Byttet 5 stk vinduer, 2 i stue, 2 små i stort soverom og vindu i lite soverom i 2023. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Utbedret lekkasje rundt takhatt fra kjøkkenventilator. Omlegging av ventil til vegg. reparasjon av gesimsen. 2025. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.
- Skiftet vertikale søyler for takutstikk i 2025. Byggmester Victor Stiansen. Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		20		20	11
SUM		**20**			**11**
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks er vurdert som eksternt areal til fritidsbolig.
TBA er areal under tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger:
- Det foreligger ikke tegninger, men vedtak fra kommunen på tillatelse om å rive gammel bu og oppføring av ny datert 17.07.2018. Bygg består av 2 boder med egen adkomst og takutstikk som er delvis innbygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	5
Anneks	0	20

Kommentar

Fritidsbolig	S-rom er 2 stk boder.
Anneks	Boder i anneks er vurdert som s-rom.

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Anne Johanne Fosse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	221	356		0	630.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarestrand 43

Hjemmelshaver
Fosse Anne Johanne, Fosse Geir Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i landlige omgivelser i etablert lite hytteområde på Skarestrand på Tromsøya i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Veiankomst er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	
2	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

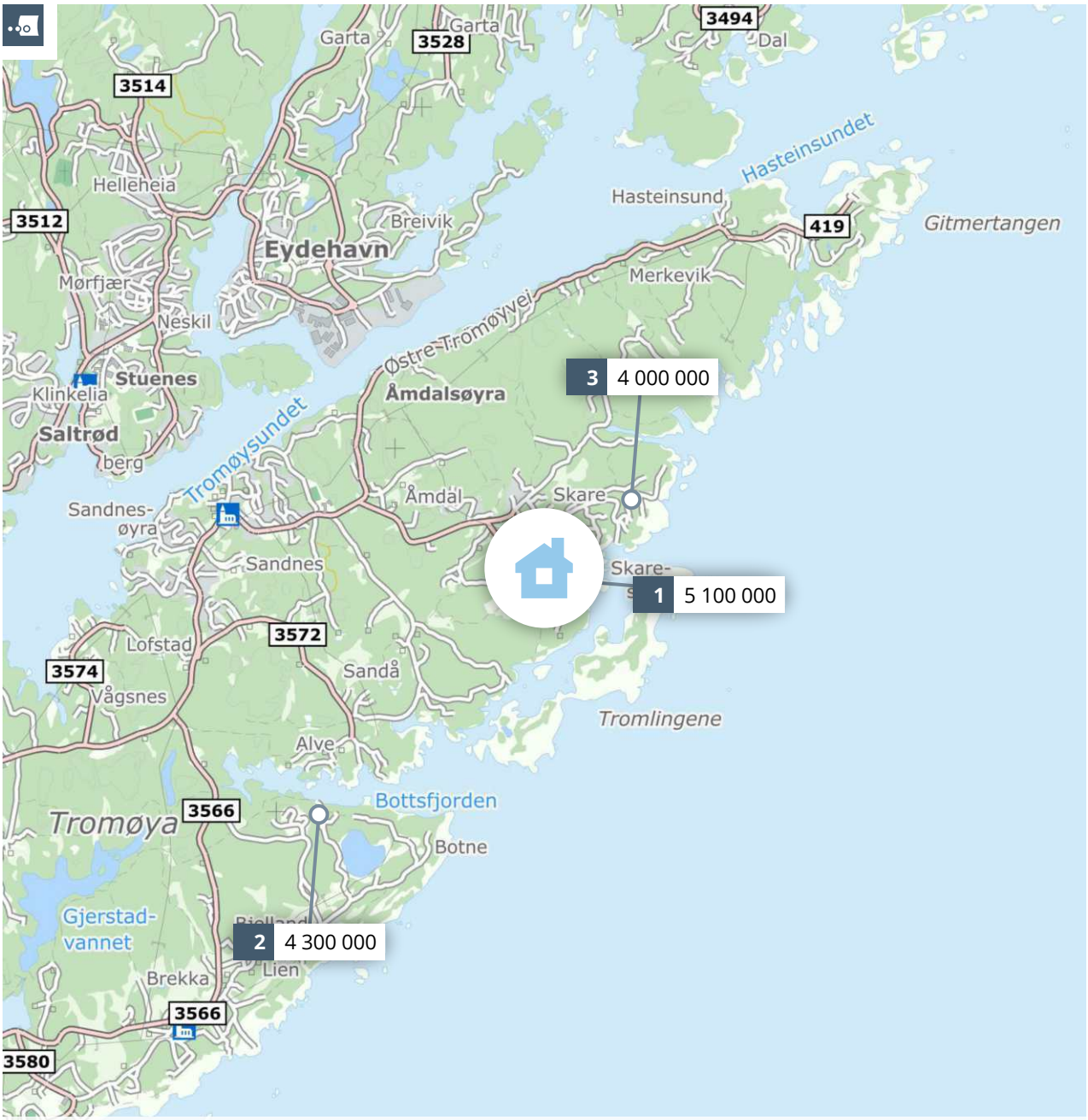
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FO3726

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

SKARESTRAND 43

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 18.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trude Walle.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Skarestrand 43, 4812 KONGSHAVN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 221 BNR 356 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS SKARE

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	70 m²	- m²	- m²

Tomt	631 m²
Byggeår	1974

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarestrand 152				05.04.2019	4 850 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**92 727**
	55 m²	2002	475 m²	3 sov						
2	Vestre Botnevei 73				12.05.2025	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**59 722**
	72 m²	2005	762 m²	2 sov						
3	Krossen 98				17.02.2021	4 990 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**20 942**
	191 m²	1975	4 678 m²	3 sov						

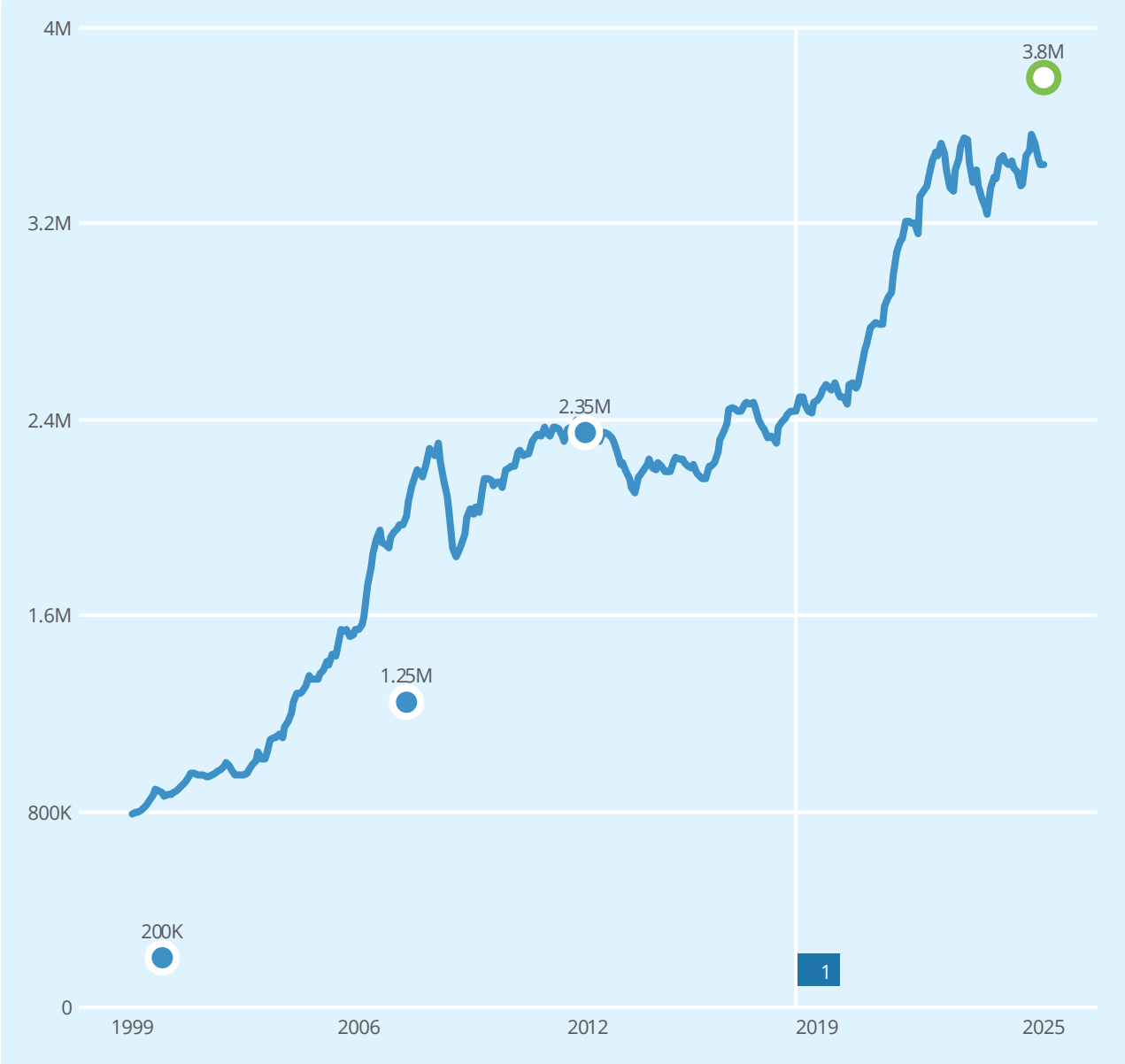
Hytte på solrik tomt, omgitt av frodig skog, med lys trekledning som harmonerer med naturen.
Den romslige terrassen gir et herlig ute opphold med god plass til loungegruppe, grill og bordplass – perfekt for sosiale stunder, enten du ønsker kaffe i morgensol eller sen kveldskos.
Eiendommen ligger rolig til, med kort avstand til glitrende sjø, små holmer og idylliske viker – et maleri av sommeridyll!
Dette er kort gange til bryggeplass, samtidig som det er kort vei til stier i skogen – for tur, utforskning og hele familiens friluftsliv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

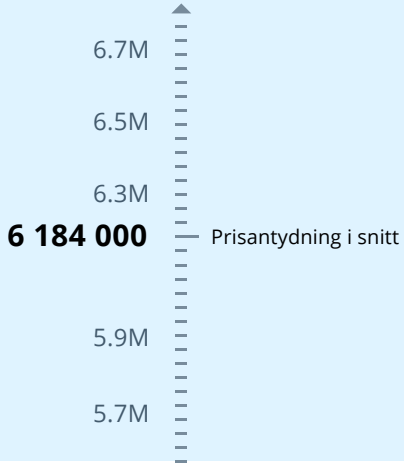
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2012		10.07.2012	2 290 000	2 350 000	-	2 350 000	2
19.06.2007		19.06.2007	-	1 250 000	-	1 250 000	
18.07.2000		18.07.2000	-	200 000	-	200 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Utbedret, oppusset og bygd opp en helt ny romslig frittstående bod.

Fritidsboliger til salgs i ARENDAL kommune nå

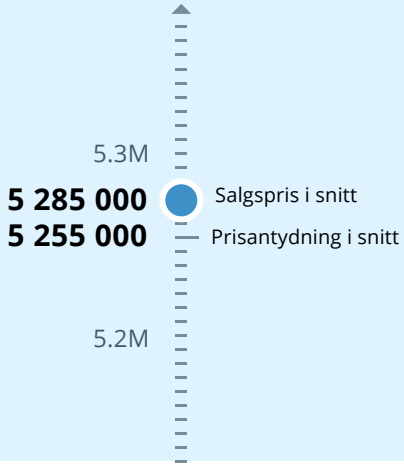
7
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Fritidsboliger solgt i ARENDAL kommune siste 3 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Johanne Fosse	Geir Steinar Fosse

Gateadresse
Skarestrand 43

Poststed	Postnr
KONGSHAVN	4812

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4942605

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250125

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe for avtrekk fra kjøkkenventilator. Pipe er fjernet og tak reparert. Avtrekk lagt ut gjennom gavl.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinter/vår har det vært inntrengning av Munkelus (Skrukketroll) i bod og gang i tilbygg. Iflg Anticimex er dette ufarlig da disse dør når de kommer inn.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse installasjoner av lamper og stikk.

Arbeid utført av: Elektroentreprenøren/Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av installatør, ref. samsvarserklæring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Beskrevet tidligere.

Arbeid utført av: Byggmester Victor Stiansen

Document reference: 307250125

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst veirett, rett til fellesbrønn og fri båtplass.

Document reference: 307250125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Johanne Fosse	9b9fcc6b813e6e0f65e06 29d1dccae37dbfd7ba7	07.07.2025 15:03:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Steinar Fosse	41a5ae3890111beae1666c 329c350159a658c95c	07.07.2025 15:00:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250125

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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	221		Bnr.:	356	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Skarestrand 43, 4812 Kongshavn					Dato:	16.07.25 HT	
Beregnet areal:		630,8m^2							
Bygningstype:		Fritidsbygg							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

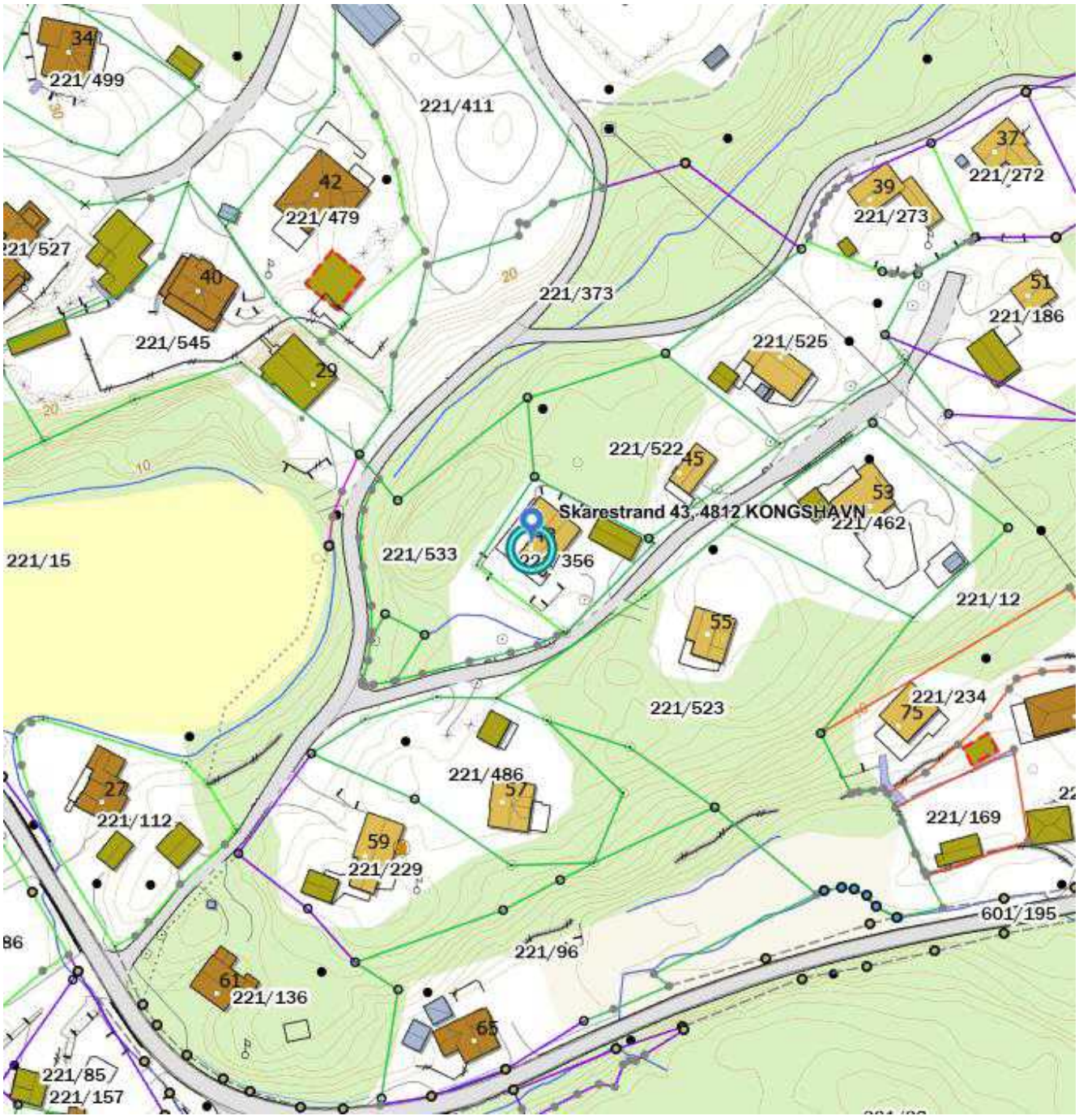
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 16 452,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 392,-

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

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

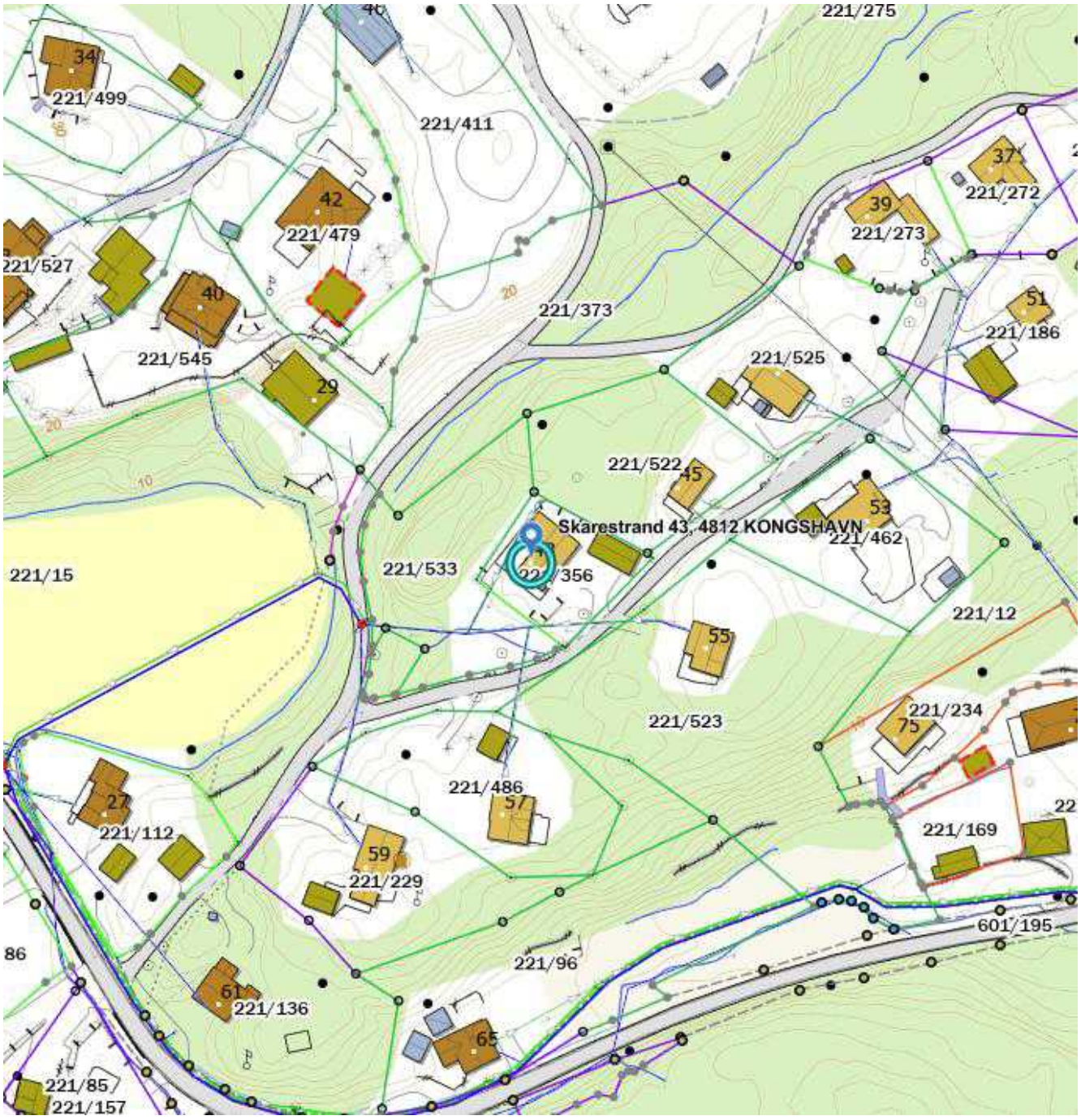
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



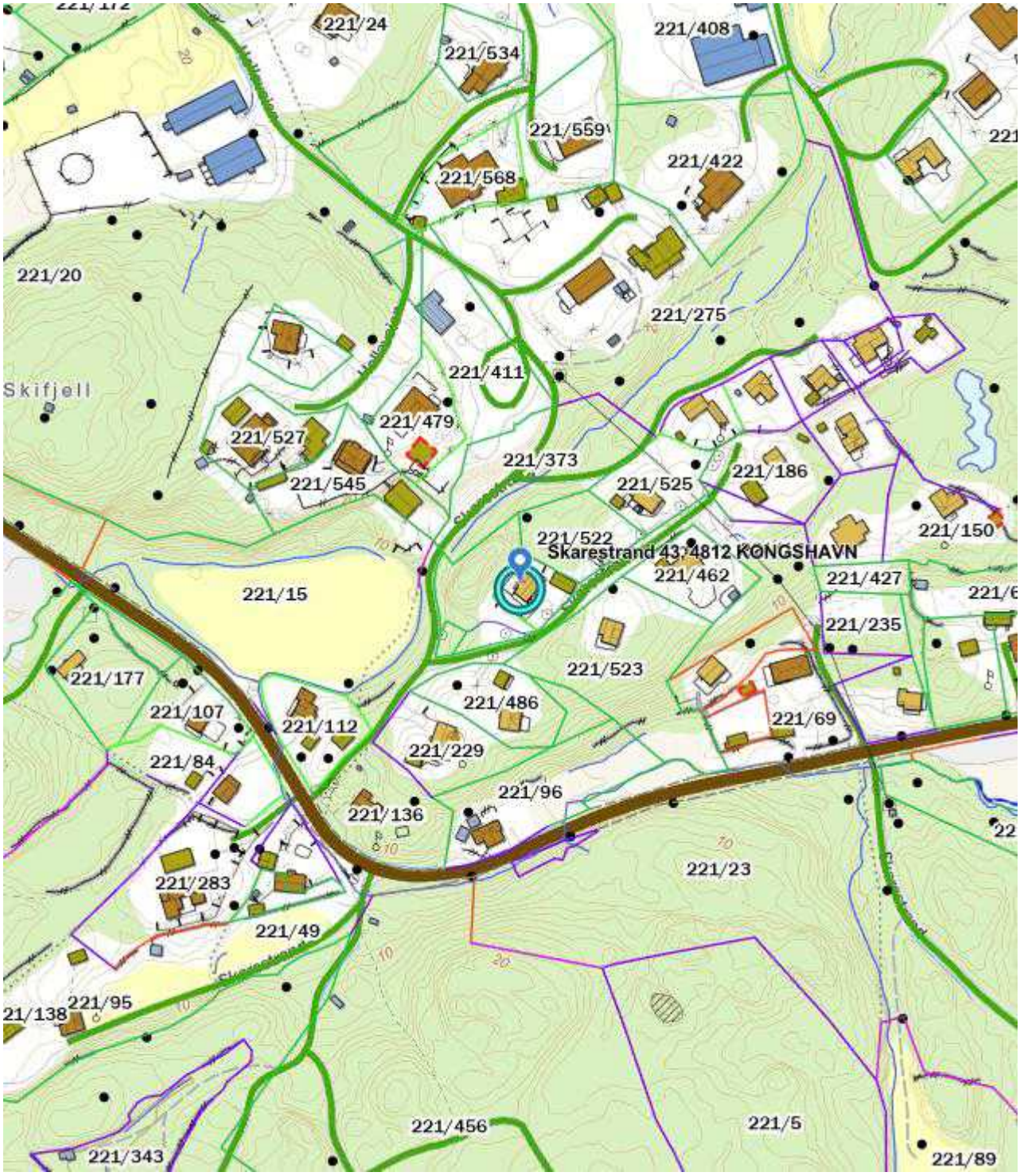
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	221	Bnr.:	356	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Skarestrand 43, 4812 Kongshavn					Dato:	08.07.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan: Uregulert

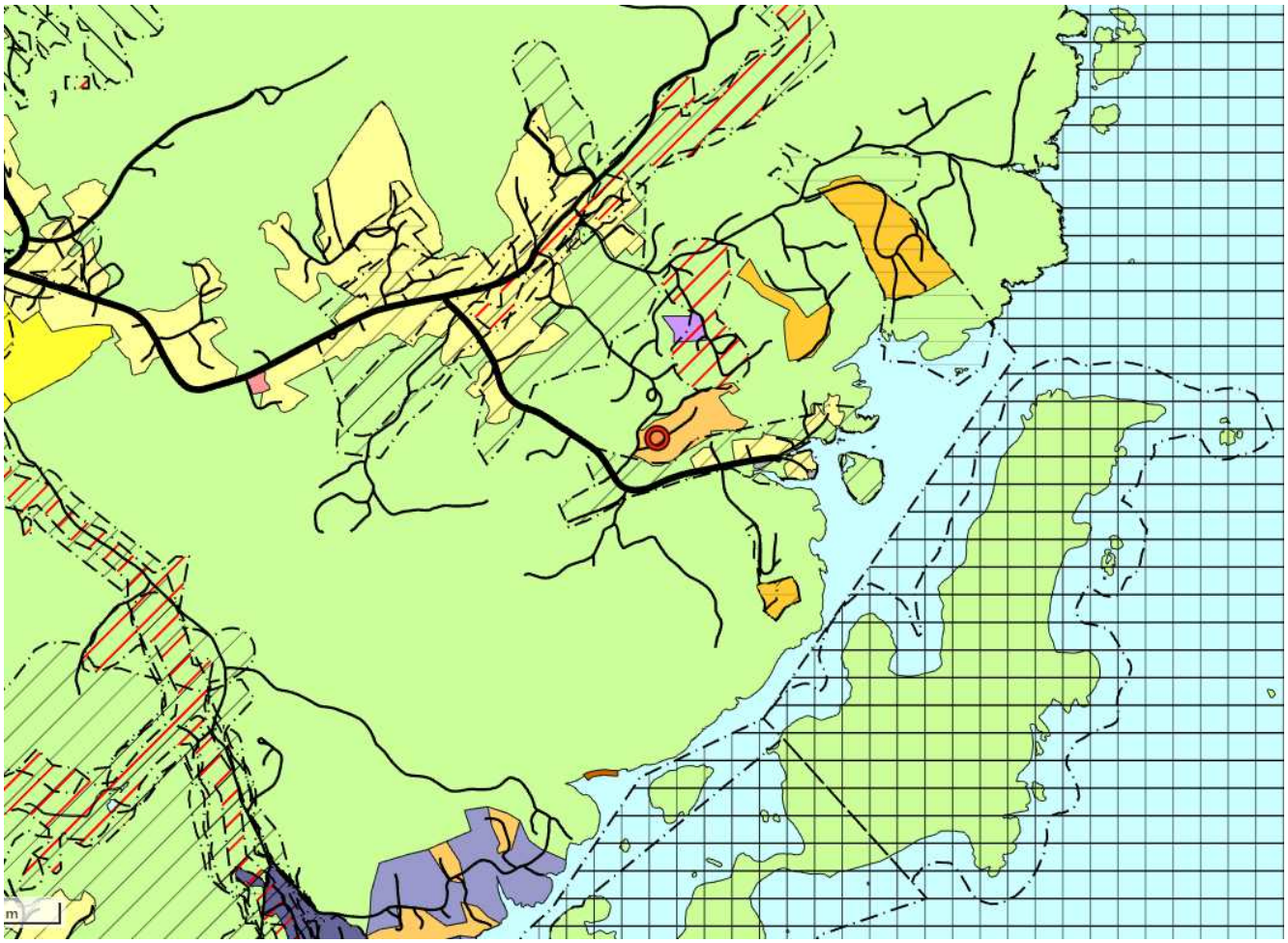
Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N



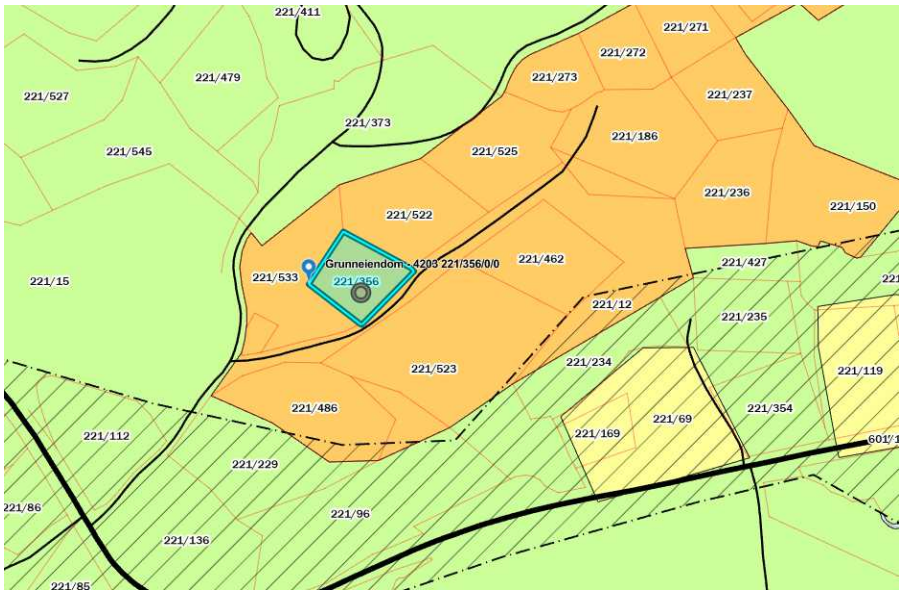


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	221
Bruksnummer:	356

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.07.2025 kl. 13:56
Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR 1
Etableringsdato:	31.07.1978
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 221 / 356	630,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		271255	FOSSE ANNE JOHANNE		SOLSIDEN 25 C 4843 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		030354	FOSSE GEIR STEINAR		SOLSIDEN 25 C 4843 ARENDAL	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6482438	494439		630,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 221/356 Omnummerert fra: 0906 - 221/356			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	22.07.2005				
Grensejustering	P 84/118	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 221/12	−19,4	
		Mottaker	0906 - 221/356	19,4	
Kartforretning	22.07.2005				
Kartforretning	P 84/118	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0906 - 221/356	610,7	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 221/356		
		Omnummerert fra:	0921 - 21/356		
	Var 921 - 21/356/0/0				
Skylddeling	31.07.1978				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 21/12	−602,3	
		Mottaker	0921 - 21/356	602,3	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.10.2020			myhreina	07.12.2023
Oppmålingsforretning	20/7357	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 221/12	0	
		Berørt	4203 - 221/356	0	
		Berørt	4203 - 221/533	0	

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

Landmålernummer	**Navn**
	STENSETH KRISTIAN CLAUDI

Adresser

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Skarestrand	23228	43			Grunnkrets	2205	Skare	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6482446	494432	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 090 001	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	76	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6482446 Øst: 494435	Bruksareal totalt:	76	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	76	76	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23228 Skarestrand 43	H0101	Fritidsbolig	76	0		0	0	221/356

Bygningsnr: 167 090 001
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482454 Øst: 494433
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	29.05.2009
Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:	30.07.2012
Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23228 Skarestrand 43	H0101	Fritidsbolig	15	0		0	0	221/356

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	120774	FISKNES GAUTE		BLEIKERÅSEN 188 1387 ASKER

Bygningsnr: 300 850 685
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482449 Øst: 494450
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	36	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.07.2018
Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:	01.07.2019
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	24			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	24				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	24	24	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/356

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	030354	FOSSE GEIR STEINAR		SOLSIDEN 25 C 4843 ARENDAL

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 090 028
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6482448 Øst: 494452
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

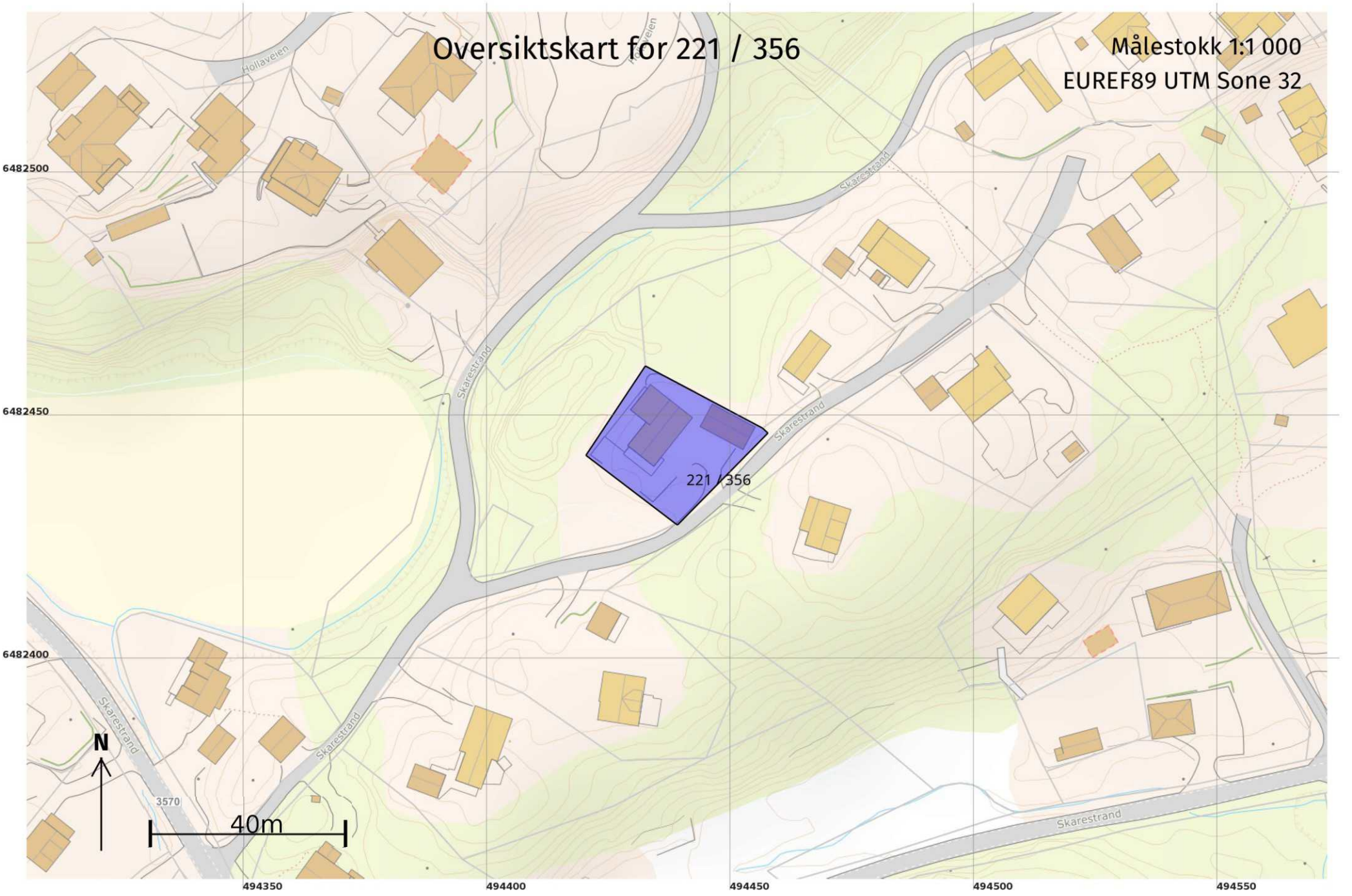
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	17.07.2018	
Alternativt areal:	0					
Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	01.02.2019	

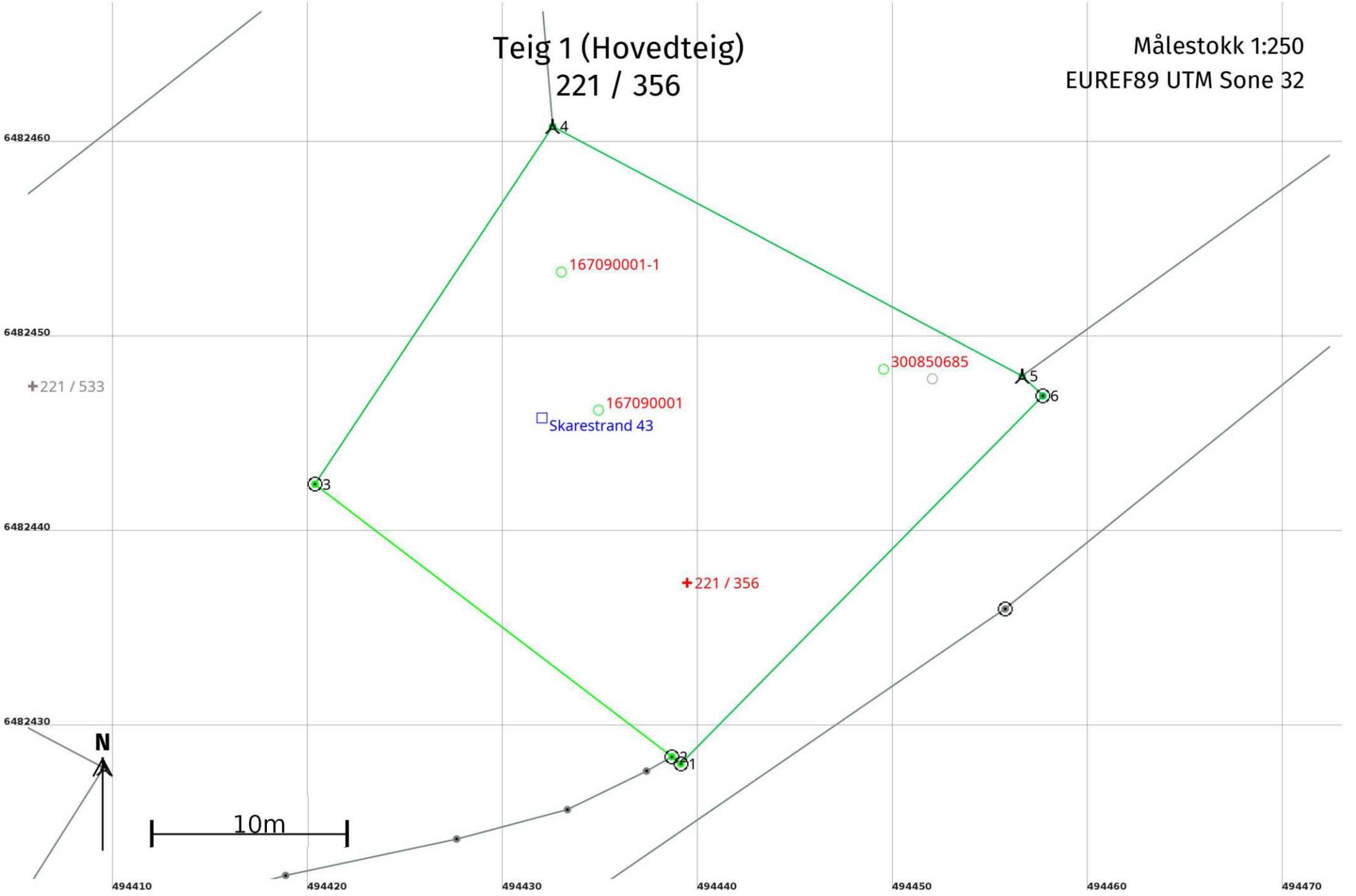
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	221/356


Oversiktskart for 221 / 356
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6482500
6482450
6482400
494350
494400
494450
494500
494550
Hollaveien
Skarestrand
221 / 356
N
40m
3570


Teig 1 (Hovedteig)
221 / 356
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6482460
6482450
6482440
6482430
494410
494420
494430
494440
494450
494460
494470
4
5
6
3
2
1
167090001-1
300850685
167090001
Skarestrand 43
221 / 533
221 / 356
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 630,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6482438 **Øst:** 494439

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482428,23	494439,12	Jord 0,58	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6482428,60	494438,66	Fjell 23,03	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6482442,59	494420,37	Jord 22,05	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6482460,97	494432,55	 27,26	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6482448,15	494456,61	Jordfast stein 1,47	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6482447,13	494457,67	Jordfast stein 26,48	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Gaute Fisknes
Hasselstien 89

1387 ASKER

Dato:	29.05.2009
Vår ref:	
L.nr:	**30216/09**
Arkivsaksnr:	**09/4204**
Arkivkode:	BS 221/356
Saksbeh:	Liz Eva Tøllefsen
Saksbeh.tlf:	37013828
Deres ref:	

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG MELDING OM TILTAK
GNR. 221, BNR. 356, SKARESTRAND - TILBYGG HYTTE

Tiltakshaver: Gaute Fisknes

SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON

Kommunen har mottatt til behandling ***Søknad om dispensasjon*** den 25.05.2009

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF). Det følger av denne situasjon at byggeplanene ikke er i overensstemmelse med arealbruksformålet og fordrer dispensasjon.

For øvrig er det knyttet bestemmelser til kommuneplanens arealdel (gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §20-4, annet ledd, litra e) som generelt forbyr oppføring av og/eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse i områder som ikke er avsatt til denne type bebyggelse ("hytteforbudsbestemmelsen").

Nabomerknad:
Avstandserklæring fra Elin Grønneberg som aksepterer plassering av tilbygg nærmere enn 4 meter, henholdsvis 3,4 og 3,6 fra grense.

KOMMUNENS VURDERING:

Generelt om dispensasjonsadgangen:
Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jf pbl §7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal heller ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør gis. Spørsmålet om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Kommunen har anledning til å sette vilkår når dispensasjon gis.

LNF
I disse områdene er det kun tillatt med byggetiltak som har sammenheng med nødvendig næringsmessig drift av primærnæringer. Det omsøkte tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra arealbruksformålet. Mer om dette nedenfor.

Dispensasjonsspørsmålet:
Området er i dag bebygd med mange hytter. Omsøkte tiltak skal utføres på en av de innerste hyttene på Skarestrand. Det er godt med plass rundt de enkelte hyttene her slik at kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak i nevneverdig grad vil ramme de hensyn som skal ivaretas i LNF-områder.

Utvidelsen det her er planer om gjør at grunnflaten øker med 17 m^2. Kommunen anser at utvidelsen ikke er vesentlig slik at det ikke er nødvendig å gi dispensasjon fra kommuneplanens "hytteforbudsbestemmelse".

VEDTAK:

Kommunen gir dispensasjon fra arealbruken i kommuneplanen, jf pbl §7.

SVAR PÅ MELDING - GNR. 221, BNR. 356
SKARESTRAND - TILBYGG HYTTE

Melding er mottatt her 24.04.2009.

Meldingen gjelder tilbygg på eksisterende hytte, som får et bebygd areal på 17 m^2. Totalt vil hytta få et bebygd areal på 76 m^2. Tilbygget søkes plassert 3, 4 m fra nabogrense, 30 meter fra vegmidte og ca 17 meter fra annen bygning.

Meldingen aksepteres som melding om mindre byggearbeid jf plan- og bygningslovens §86 a og kan igangsettes.

Du er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Aksepten har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller aksepten bort (jf pbl §96).

Supplerende opplysninger:
Faktura vedr. behandlingsgebyr for byggesak (kr 2401,-) og dispensasjonsvurdering (kr 2090,-) pålydende kr 4491,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

For oppdatering av vårt bygningsregister ber vi deg ringe oss på tlf. 37 01 32 55 når du er ferdig med arbeidene.

For Arendal kommune

Johnny Nævisdal
saksbehandler

Liz Eva Tøllefsen
saksbehandler

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

(1) Avsender: **Arendal kommune** **Arealplan - Byggesak** **Serviceboks 650, 4809 Arendal**	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (2) Dato: **06/02/09**

(3) Mottaker: Gaute Fisknes Hasselstien 89 1387 ASKER	(4) Klageinstans: **Fylkesmannen i Aust-Agder**

Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan de klage til?
Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).

Klagefrist
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottak dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.
Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett il å kreve begrunnelse
Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere
- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

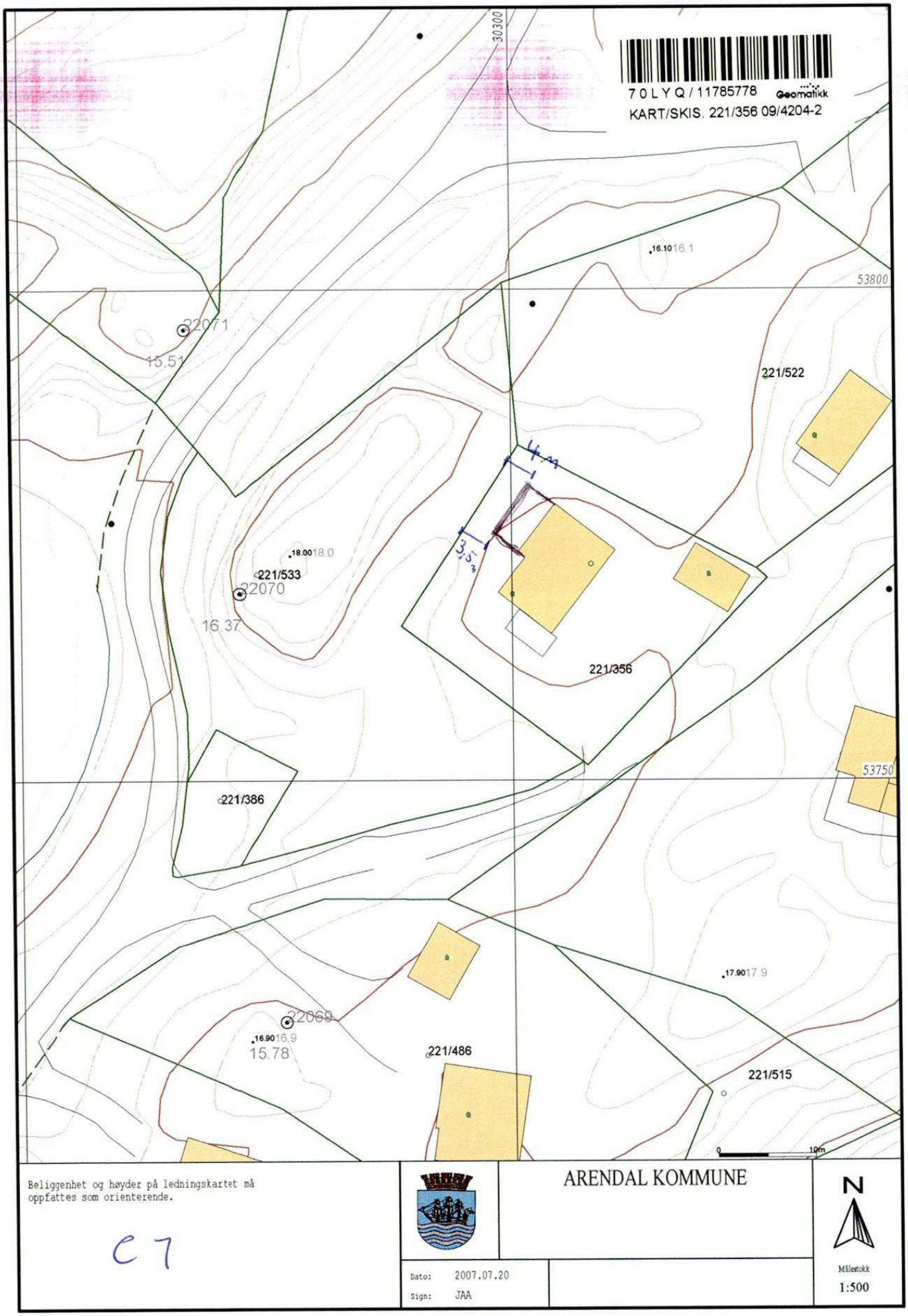
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

Eventuelle klage sendes til:
Arealplan – Byggesak, Serviceboks, 4809 Arendal

28 APR. 2009



Beliggenhet og høyder på ledningskartet må oppfattes som orienterende.

C7

ARENDAL KOMMUNE

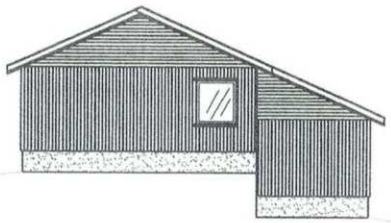
N

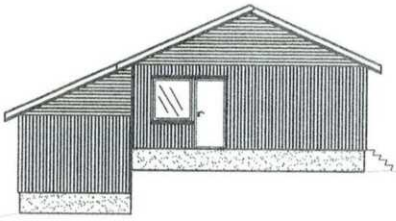
Dato: 2007.07.20

Sign: JAA

Målestokk 1:500

RevNo	Revisjons bemerkninger	Dato	Signatur	Kontr.





70LYR/11785779 Geomatikk

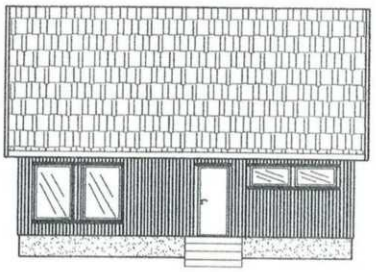
TEGNINGER 221/356 09/4204-2

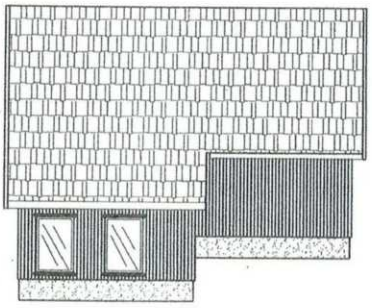
28 APR. 2009

Pos.nr	Antall	Tittel/Navn, plassering, materiale, dimensjon etc				Artikkel No./Referanse	
Tegnet av: EE		Kontrollert av: XXX	Godkjent av: XXX - 00/00/00		Filnavn: XXX	Dato: 20/004/09	Målestokk: 1:100
Per Ivar Karlsen		Tilbygg på eksisterende bygg					
		X				Revisjon 0	Ark nr. 2/3

~~E-01~~ D-1

RevNo	Revisjons bemerkninger	Dato	Signatur	Kontr.





28 APR. 2009

Pos.nr	Antall	Tittel/Navn, plassering, materiale, dimensjon etc			Artikkel No./Referanse	
Tegnet av: EE		Kontrollert av: XXX	Godkjent av: XXX - 00/00/00	Filnavn: XXX	Dato: 20/004/09	Målestokk: 1:100

E-02 D-2

Per Ivar Karlsen

Tilbygg på eksisterende bygg

X

Revisjon	Ark nr.
0	1/3

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Geir Steinar Fosse
Solsiden 25 C
4843 ARENDAL

Kontaktperson

Dato: 17.07.2018
Vår ref: 18/7233-5
Deres ref:
Saksbeh.: Jon Harald Vågsvoll

Vedtaksbrev - 221/356 Skarestrand 43 - rivning av gammel og oppføring av ny bu - Geir Fosse

Tiltakssted: Skarestrand 43

Tiltakshaver: Geir Steinar Fosse, Solsiden 25 C, 4843 ARENDAL

Tiltakstype/-art: Rivning av gammel og oppføring av ny bu

Saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om dispensasjon	2.5.2018	11.5.2018
Kopi av nabovarselskjema	17.6.2018	27.6.2018
Kvittering for nabovarsel	17.6.2018	27.6.2018
Tegninger	-	11.5.2018
Plantegning	-	27.6.2018
Situasjonsplan	-	27.6.2018
Bekreftelse på at nabo ikke har merknader	15.6.2018	27.6.2018

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for riving og gjenoppføring av bod.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 5 670. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder:

Tiltaket omfatter rive eksisterende redskapsbod for så å oppføre en ny bod. Selve boden blir like stor som eksisterende bod, i tillegg forlenges bygget med et takoverbygg ut fra den vestlige gavlveggen. Totalt bebygd areal blir på 36 m2.
Boden føres opp med en minste avstand på 1 meter til nabogrensene mot eiendommene 221/522 og 221/12.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad:

Følgende dispensasjonssøknad er mottatt i saken:

> *"På eiendommen står i dag en eldre bu på ca 24 kvm. Denne er i dårlig stand og ikke hensiktsmessig å utbedre. Jeg vil derfor rive bua og oppføre ny på samme sted; med en forskyvning på rundt 50 — 70 cm i lengderetning for å komme unna skråfjell og derved bedre drenering. I forlengelsen av bua vil jeg bygge et carportlignende overbygg på ca 12 kvm.*
> *Bua skal brukes til oppbevaring av ved, utemøbler, verktøy, sykler etc.*
> *Utvidelsen på ca 12 kvm skal brukes til tak over mobilitetsscooter og biltilhenger.*
> *Mobilitetsscooteren er elektrisk og trenger tørrest mulig oppbevaring når den ikke er i bruk.*
> *Det vil bli lagt opp elektrisk anlegg til belysning og strømuttak slikt det også er i den gamle bua."*

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til landbruk-, natur- og friluftslivsformål.

Det er som nevnt søkt om riving og gjenoppføring av bod på eiendommen. Boden som føres opp får et bebygd areal på 36 m^2 og plasseres 1 meter fra eiendomsgrensen. Etter det kommunen kan se vil en slik bod kunne føres opp ut krav om søknad og tillatelse, jf. byggesaksforskriften § 4-1, bokstav a, dersom den ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk uten at den krever søknad og tillatelse.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonsspørsmålet:

Som nevnt over er det søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"…dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering*."

Tiltakshaver opplyser i dispensasjonssøknaden at boden er av en slik forfatning at det ikke vil være hensikt å utbedre. Den nye boden forskyves slik at det kommer unna skråfjellet for at dreneringen bedres.

Eiendommen ligger i et område med relativt mye boligbebyggelse. Kommunen kan ikke se at riving og gjenoppføring av en bod vil være til hinder for en eventuell landbruksdrift i området. Boden forskyves slik at den kommer litt unna et skråfjell. Det vil dermed ikke være behov for større terrenginngrep for den ny boden. Eiendommen er bebygd og privatisert, en ny bod vil ikke føre til ytterligere privatisering av området. En kan ikke se at hensynet til allmennhetens friluftsinteresser her blir tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene i denne saken er vesentlig større enn eventuelle ulemper. Det ligger således til rette for å dispensere, jf. pbl § 19-2.

Kommunen har ellers ingen merknader i saken.

Med vennlig hilsen

Jon Harald Vågsvoll
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg:

Opplysningsskriv om klage

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper
Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtak du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.
I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

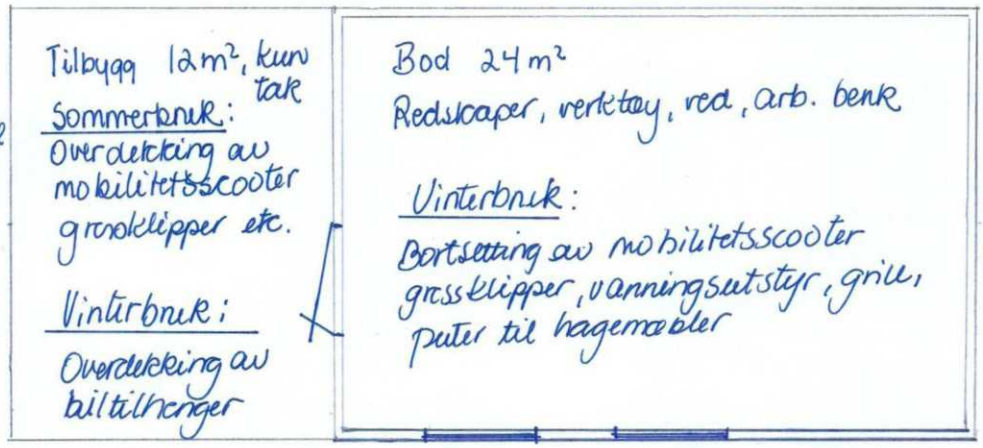
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage



Mønehøyde noe lavere enn bod

Mønehøyde som nåværende bod

M 1:50

Gnr. 221, bnr. 356
Skarestrand 43, 4812 Kongshavn
Kommunens saksnr. 18/7233-2
Byggherre: Geir Fosse

K0852/33602870 Geomatikk
ATTEST/MEL 221/356 08/12341-3

ARENDAL KOMMUNE
11 SEPT. 2009

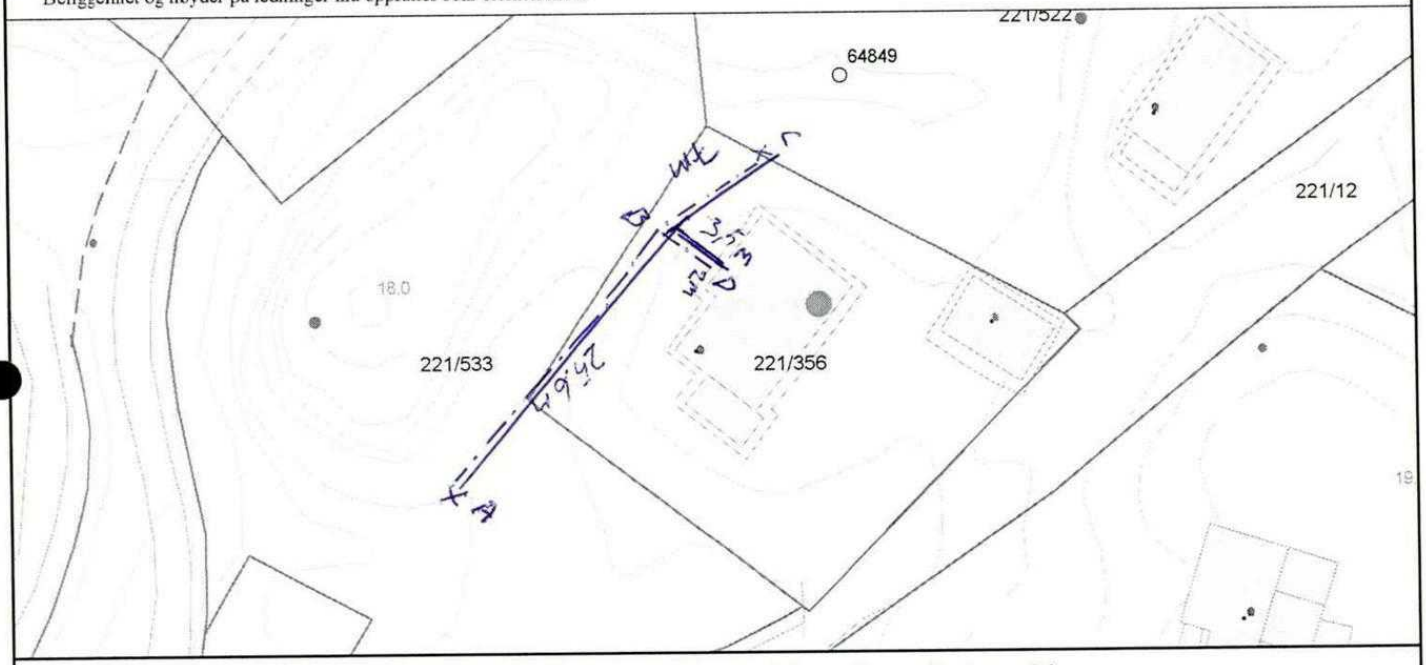
FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 221 Bnr: 356 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: ELIN SANDERUD GAUTE FISKENES

Gate: Område: SKARE STRAND

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



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

A = TILKOBLINGS PUNKT STOPPE KRAN. STAKE/SPYLE KUM 315 mm KRÅKEFOT
B = GREN RØR 110 mm PVC
C = STOPPE KRAN. STAKE/SPYLE KUM 110 mm

VANN = 32 mm PE PN10
AVLØP = 110 mm PVC

Dato tilkobling vann:
Dato tilkobling avløp:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Meldefirma
Aage Simonsen & Sønn AS
Brekke - 4818 Færvik
Ftr. 965 550 224 MVA

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato: 9.9.09

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blankett utfylles.

DAGBOKFØRT
04 JAN 84 00102
SOR-TRØNDELAG I
NEDENES

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
~~Tromøy~~ gnr. 21 bnr. 356	Tromøy

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag · mnd. · år · personnr
Herborg Berulfsen	

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag · mnd. · år · personnr
Nils Ausland	16 04 41 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 100 000 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

~~Kjøper har vei~~ rett fra ~~hovedvei~~ til ~~Tromøy~~ gnr. 21 bnr. 356. Han har også rett til vann fra felles brønn, Båtfeste i Skarestrand på tidligere eier Olav Lunde gnr. 21 ~~bnr~~ 12. Hytta står på fri kjøpt tomt.

Den til enhver tid eier av gnr. 21 bnr. 356 i Tromøy har vegrett og rett til felles brønn, samt til båtfeste i Skarestrand, også på gnr. 21 bnr. 12 i Tromøy.

Vedtas som eier av gnr. 21 bnr. 12 i Tromøy

Olav Lunde

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☒ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Skien — Sted

..... Dato

Torborg Berulfsen — Utstederens underskrift

..... Ektefellens underskrift[5]

..... Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Olav Runde — Vitneunderskrift

Helge Haugen — Vitneunderskrift

Olav Lunde — Gjentas med blokkbokstaver

Helge Haugenes — Gjentas med blokkbokstaver

Dagboknr. 103/1984: Se ptb B

[x] Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CENTRUM VVS AS	Orgnr:	959198861
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	29.04.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	000000		
Plassering:	Vaskerom/Bad		
Tekst / kommentar:			

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:
Skarestrand 43, 4812 Kongshavn
Gnr. 221, Bnr. 356, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250125

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.
