PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SOLLIÅSEN 44

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solliåsen 44

Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	2 min 0.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	21 min 9.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Roligheden skole - Arendal kommune	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Roligheden Linje 103	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	17 min 8.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 2 min

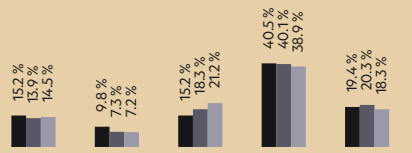
BARNEHAGER

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.8 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	20 min 1.6 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tromøytunet	5 min
Rema 1000 Krøgenes	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pusnes/Roligheten	849	365
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge

SPORT

Rolighten skole - Ballbinge II - Næ...	3 min
Roligheten skole	3 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	20 min

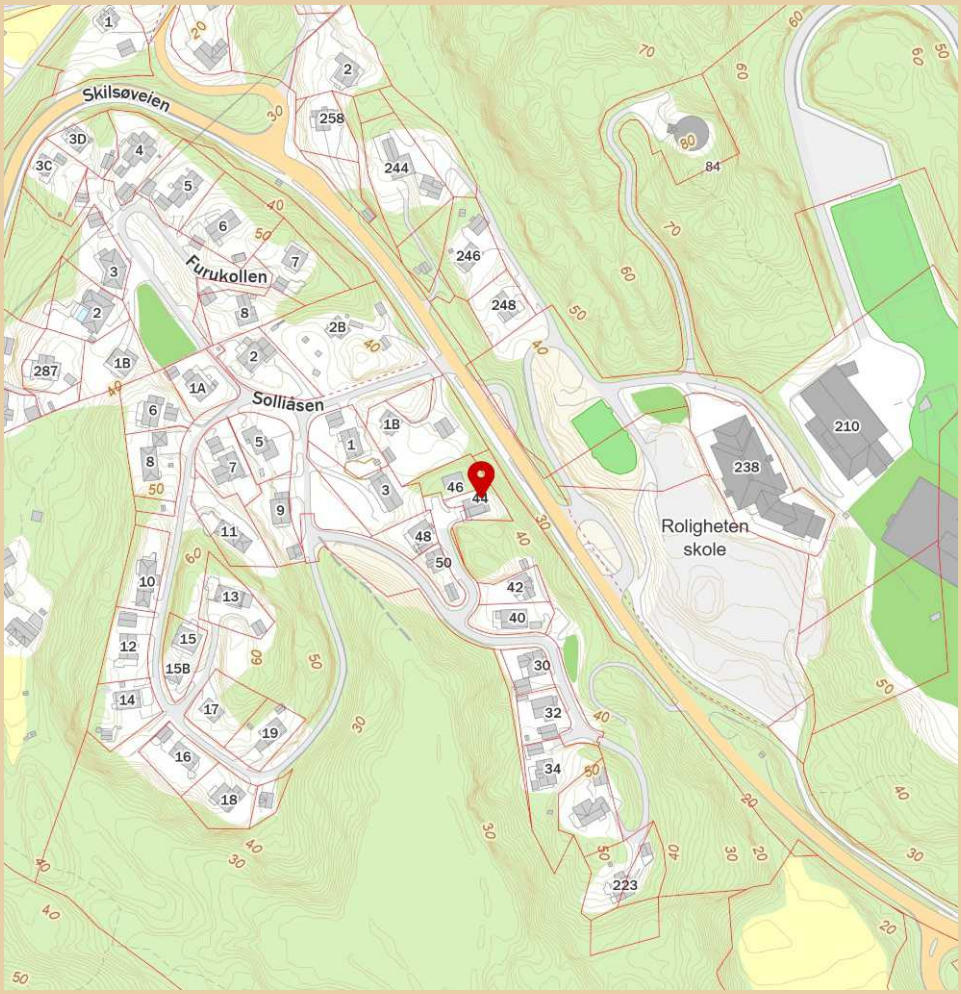
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Enebolig
Solliåsen 44, 4818 FÆRVIK
ARENDAL kommune
gnr. 205, bnr. 875

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 07.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20322-1160 **Referansenummer:** JM1295

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

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

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 enebolig beliggende i etablert boligområde på Solliåsen på Tromøya i Arendal kommune. Bolig fremstår for det meste med god planløsning og lite aldersslitasje.

Det gjøres oppmerksom på følgende:
- Tegninger er ikke kontrollert med tanke på inndeling av rom i bolig.
- Det skal i følge eier oppføres en carport og ferdigstilling av redskapsbod og balkong som ikke er kontrollert.
- Det er registret utgliding av masser/pukk inn under ringmur ved inngangssiden.
- Det er manglende spalter/ventiler for tilluft i alle våtrom.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

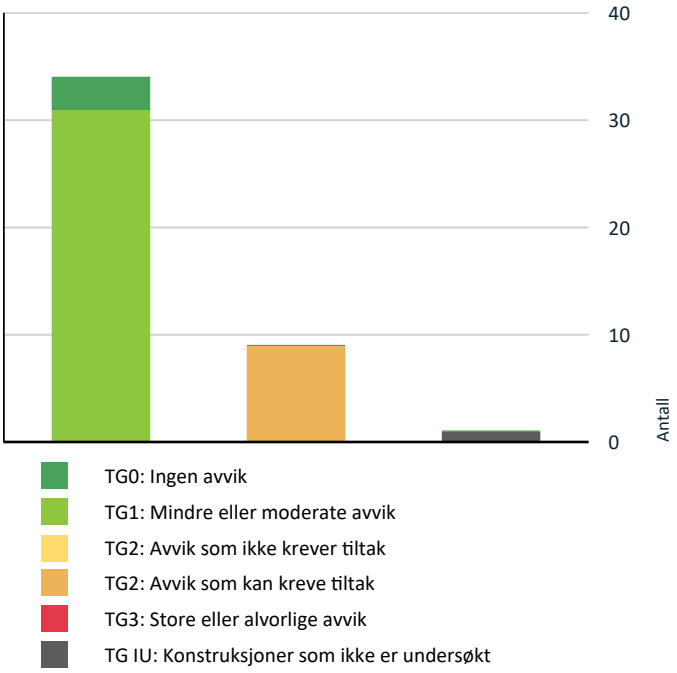
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

YTegninger:
Tegninger er ikke kontrollert da de ikke forlå på befaring.

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	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. Frittstående redskapsbod og carport er ikke vurdert i henhold til mandat.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater hall med trapp	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Ifølge eier.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Bolig ble ferdigstillet i 2019, utvendige terrasser og plattinger er oppført i senere tid.
- Balkong i gavl mot loft og i hovedplan 2024.
- Redskapsbod mot vei 2022.
- Carport er oppført i 2024/25.

Kjente feil og mangler:
- Det er sprukket opp i fuger i gulvfliser ved inngangsdør.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og takfotbeslag i metall. Snøfanger på alle takflater utenom tak på kvist med slakt fall. Det er ikke stigetrinn for feier siden det ikke er montert pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med musebånd inn bak kledning på tilfeldig valgt stikkprøve.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør i soverom på loft og vaskerom i 1 etasje. Det er 2-fløy balkongdør i PVC i stue..

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser og rekkverk i tre med utgang fra stue. Terrasse og rekkverk i tre på inngangssiden og terrasse med rekkverk i tre mot øst. Ulik alder på terrasser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. For det meste normal aldersslitasje.

TG 2 Overflater hall med trapp

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er oppsprekking i fuge inn mot dørsmyg og noe høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utbedres i henhold til egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag på loft og støpt mursåle i 1 etasje.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt trapp og rekkverk i tre. Glassrekke på loft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Bad i 1 etasje har flis på gulv med elektriske varmekabler i murstøp. Det er flis på vegg. Det er malt tak. Det er dusjnisje med lokalt fall mot sluk. Fall ellers i rom har flat utførelse med 20 mm oppkant på membran under dørterskel. Det er baderomsinnredning med dobbel nedfelt servant. Det er klosett. Det er avtrekk fra ventil i tak fra ventilasjonsanlegg.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg. Det er malt tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er dusjnisje med lokalt fall til sluk, ellers flat utførelse i rom med 20 mm oppkant på synlig membran under dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran fra byggeår. Membran er synlig inn under klemring i sluk i dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant. Det er glassvegger rundt dusjnisje. Det er vegghengt klosett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i bolig med avtrekk fra ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler spalte for tilluft til rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må etableres spalte eller ventil i dør for tilluft til rom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjon mot dusjnisje er innervegg i tre mot tilstøtende kjøkkeninnredning. Det er ikke foretatt hulltaking da dusjnisje ligger ut mot yttervegg og innrednin. Det er ikke funnet unormale fuktverdier ut fra visuell inspeksjon og måling med fuktindikator av type Protimeter MMS.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Vaskerom i 1 etasje har fliser med oppkant på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomsplater på vegg. Det er malt tak. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er ikke utslagsvask, men opplegg for fremtidig installasjon. Bereder er plassert i rom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm pluss 20 mm oppkant under dørterskel. Noe lokalt fall rundt sluk, eller relativ flat utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke har vært direkte fuktbelastning i rom.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad på loft har flis på gulv med oppkant og elektriske varmekabler i mursåle. Det er baderomsplater på vegg. Det er slettmalt tak. Det er frittstående badekar. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. det er dusjhjørne med dører i glass.

LOFT > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fuget inn bak og mellom oppkantflis og baderomsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres fuge i overgang slik at ikke vannsprut ved bruk av dusj trenger inn bak baderomsplater.

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17 mm pluss 40 mm oppkant under dørterskel. Det er lokalt fall i dusjnisje, eller relativ flat utførelse i rom.

LOFT > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Nede på vegg i gang mot dusjnisje..

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/ovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med dør på soverom og drensrør til gulv med sluk. Stoppekran bak luke på vegg i vaskerom.

TG 1 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tette dører til alle rom inkludert våtrom. Det gjør at luft i bolig ikke vil sirkulere uten at dører står åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør påregnes å etablere ventiler/luftespalter i/under dører til rom for å få til balansering av ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Luft til lufte varmepumpe med innedel i stuedel. Service 1 gang årlig.

Årstall: 2020 **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.

400 volts elektrisk anlegg med 19 stk automatsikringer i sikringsskap i vaskerom.

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.
   2019 Fagelektro AS

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.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Seriekoblede brannmeldere i tak i begge etasjer. 6 kg brannslukkingsapparat.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe utsuging av pukk inn under ringmur på inngangssiden fasade mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes å fylle inn stabile masser for å reduserer risiko for setningsskader i konstruksjon.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. Den er ikke videre vurdert siden denne er bekostet og oppført av naboen i nr 46. Rekkverk over mur er beskrevet og vurdert under avsnitt «Balkong, terrasser …»

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er gruset i oppkjørsel og langs fasade mot syd. Terreng under terrasser er ikke mulig å vurdere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

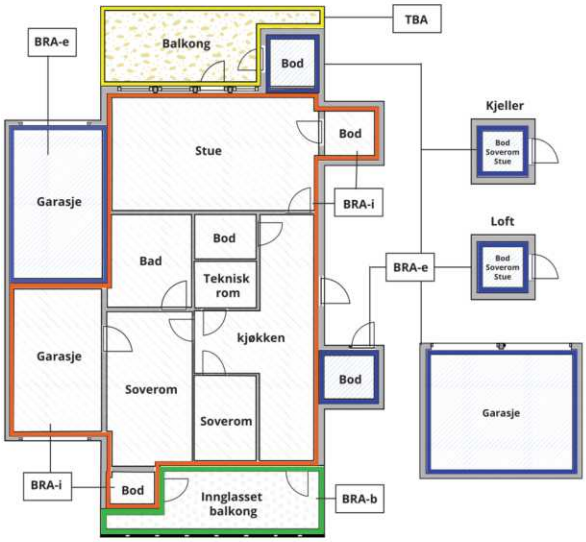
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	82			82	110
Loft	55			55	5
SUM	**137**				**115**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall m/trapp, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom		
Loft	Gang med trapp, soverom, soverom 2, loftstue, bod, bad		

Kommentar

TBA åpent areal i 1 etasje er terrasser i tre. Arealer er omtrentlig oppmålt.
TBA åpent areal på loft er balkong i tre med utgang fra soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: YTegninger:
Tegninger er ikke kontrollert da de ikke forlå på 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:
Kun egeninnsats.

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)
Enebolig	135	2

Kommentar

Enebolig	S-rom loft er del av bod som er måleverdig.

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	205	875		0	416.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solliåsen 44

Hjemmelshaver
Løvdal-Pachariz Marte Grimslia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde på Solliåsen på Tromøya i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Bjørnhom Takst AS
Dvergsneslia 10
4639 KRISTIANSAND S

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2024	
2	18.07.2024	
3	18.07.2024	
4	07.10.2025	
5	07.10.2025	Oppdatering av rapport
6	08.10.2025	

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/JM1295

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250176

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte G Løvdal-Pachariz	Samir Pachariz

Gateadresse
Solliåsen 44

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 307250176

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: bad, vaskerom osv

Arbeid utført av: rørlegger olsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: .

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

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

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: en gang i året

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: .

Arbeid utført av: optimal bygg og Tvedestrand bygg as.

Document reference: 307250176

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250176

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: 307250176

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Pachariz	a3e4c1ecb0f73f6127c12348a1ad453b3876da89	08.10.2025 15:46:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Semir Pachariz	18eaa3a2f4b7a181540aff4d72e707da7048d2fb	06.10.2025 17:05:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250176

→ 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.:	205			Bnr.:	875	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Solliåsen 44, 4818 Færvik				Dato:	24.09.2025 HKE
Beregnet areal:				416,7 m^2					
Bygningstype:				Enebolig					
Tatt i bruk:				Ikke oppgitt					
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

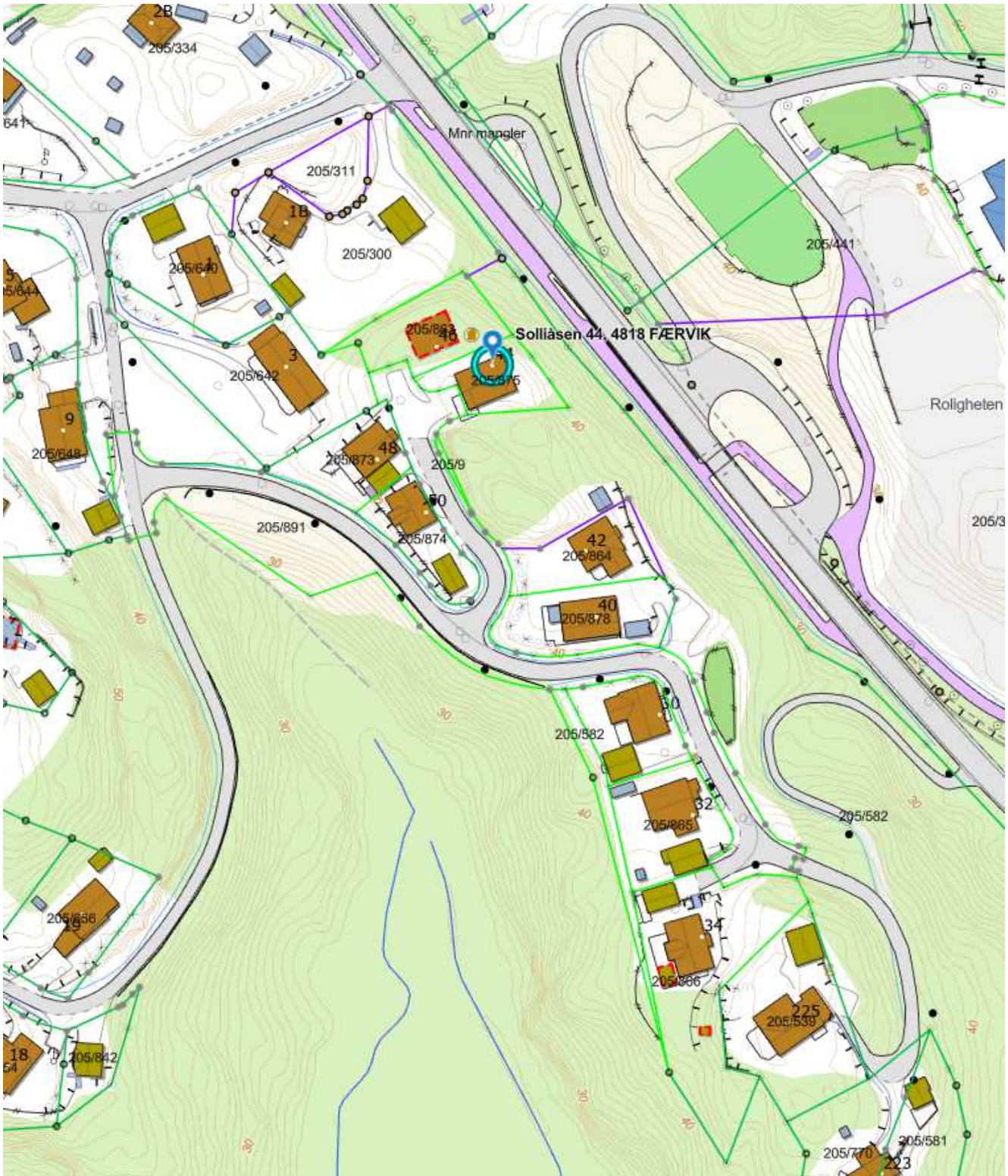
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 19 666
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8038

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.

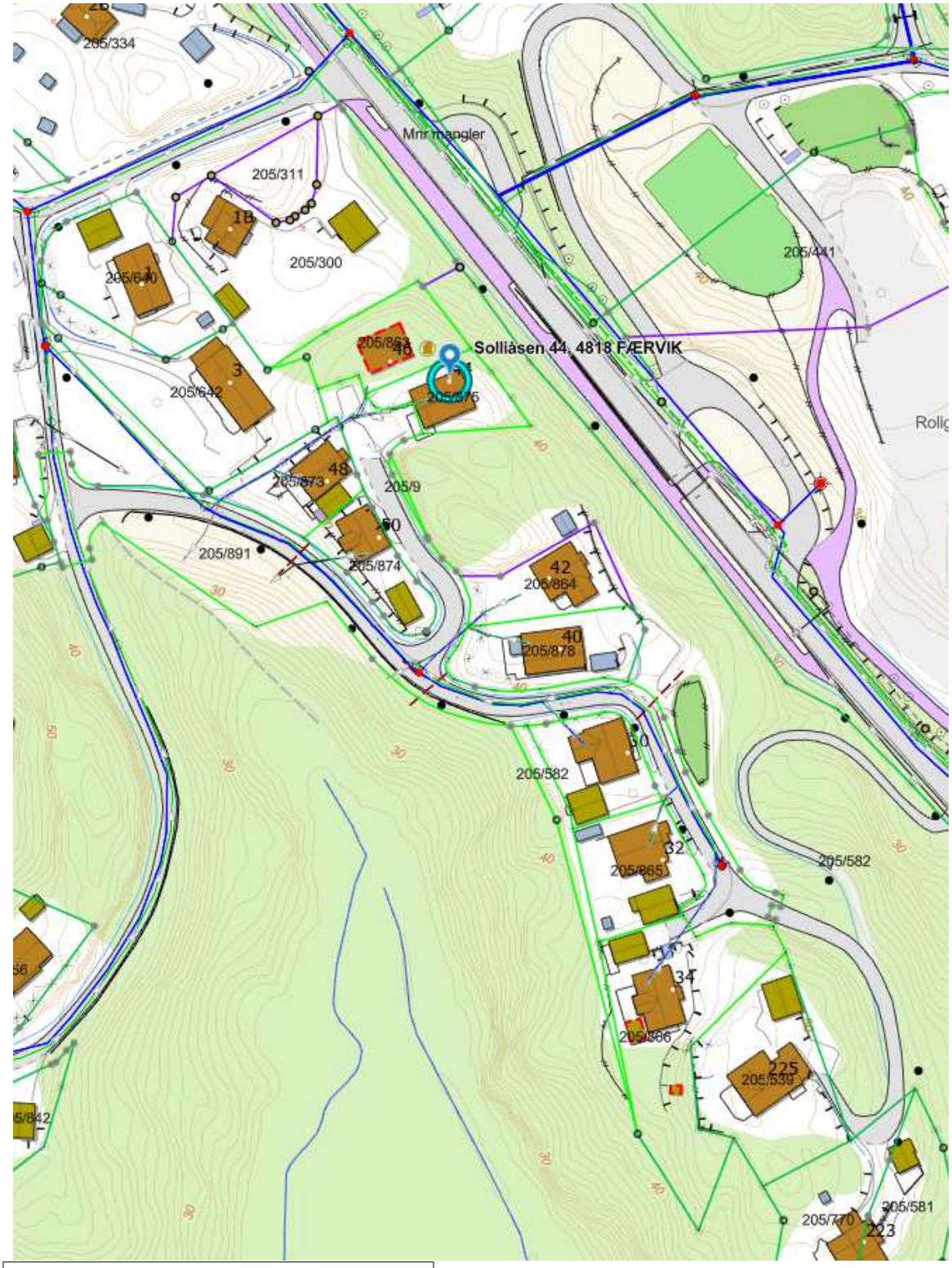
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



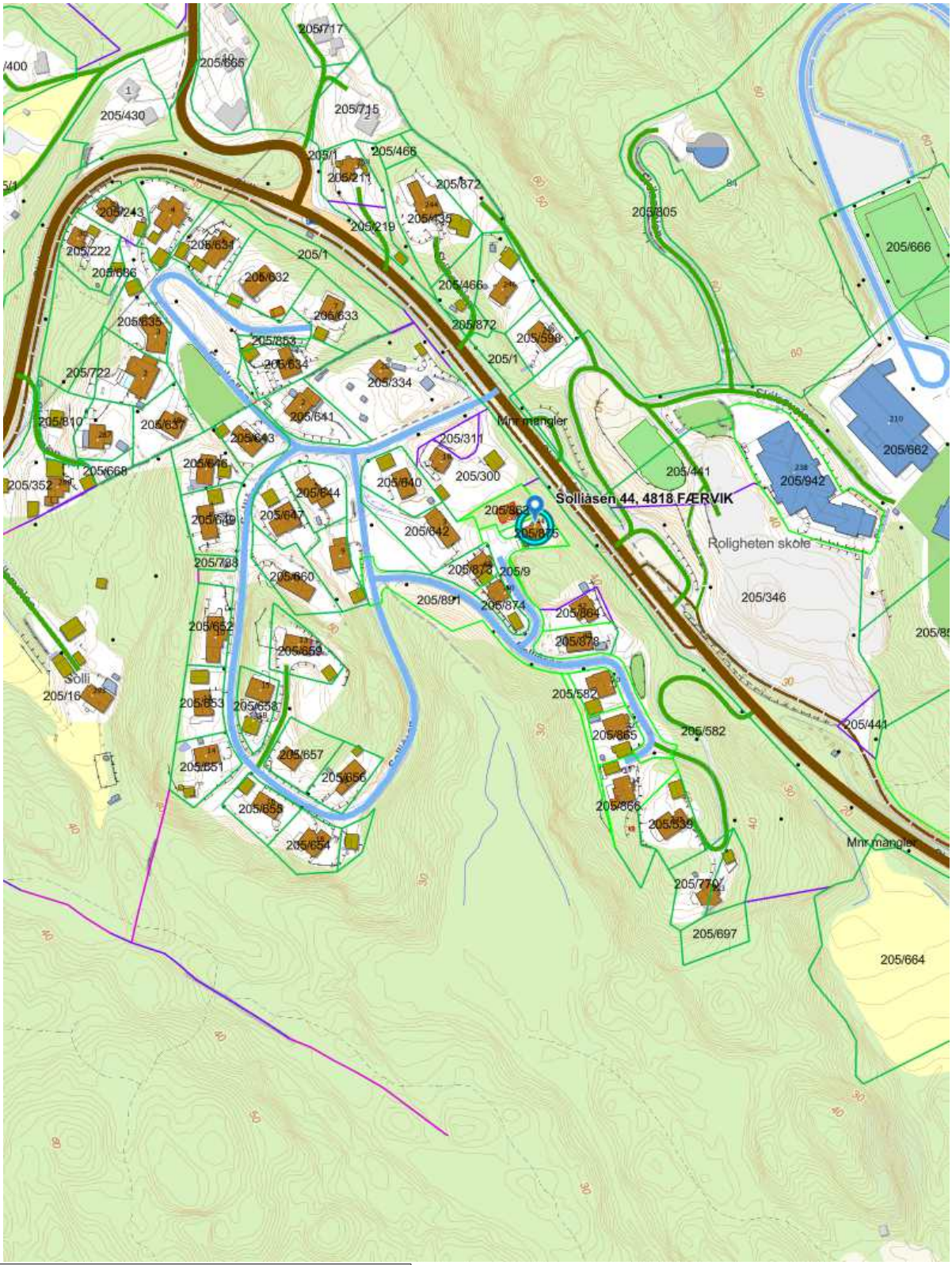
Kartet er ikke målestokkholdig

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

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	205
Bruksnummer:	875

Utskriftsdato/klokkeslett:	24.09.2025 kl. 14:58
Produsert av:	Helena Kummen Evnum
Attestert av:	Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	24.06.2011
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 205 / 875	416,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten e		050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479441	488441		416,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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: Omnummerert fra:	4203 - 205/875 0906 - 205/875		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.04.2011	Tinglyst	29.06.2011	0906mye	21.06.2011
Kart- og delingsforretning	2011/3428	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/582	-418,4	
		Mottaker	0906 - 205/875	418,4	
		Berørt	0906 - 205/863	0	

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	19.09.2016			0906mye	19.09.2016
Feilretting	2016/2826	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0906 - 205/890	0	
		Berørt	0906 - 205/9	0	
		Berørt	0906 - 205/582	0	
		Berørt	0906 - 205/644	0	
		Berørt	0906 - 205/647	0	
		Berørt	0906 - 205/648	0	
		Berørt	0906 - 205/660	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	
		Berørt	0906 - 205/878	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.08.2016			0906mye	01.11.2016
Oppmålingsforretning	16/24199	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/9	−2 307,7	
		Avgiver	0906 - 205/582	−978	
		Mottaker	0906 - 205/891	3 285,8	
		Berørt	0906 - 205/642	0	
		Berørt	0906 - 205/648	0	
		Berørt	0906 - 205/863	0	
		Berørt	0906 - 205/864	0	
		Berørt	0906 - 205/865	0	
		Berørt	0906 - 205/866	0	
		Berørt	0906 - 205/873	0	
		Berørt	0906 - 205/874	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	
		Berørt	0906 - 205/877	0	
		Berørt	0906 - 205/878	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	26.08.2016			0906mye	19.09.2016
Oppmålingsforretning	2016/2826	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/582	0	
		Berørt	0906 - 205/863	0	
		Berørt	0906 - 205/864	0	
		Berørt	0906 - 205/865	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	
		Berørt	0906 - 205/877	0	
		Berørt	0906 - 205/878	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.10.2013			0906mye	07.03.2014
Oppmålingsforretning	2013/6234	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/582	0	
		Berørt	0906 - 205/863	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.10.2013			0906mye	07.03.2014
Oppmålingsforretning	2013/6421	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/9	0	
		Berørt	0906 - 205/300	0	
		Berørt	0906 - 205/582	0	
		Berørt	0906 - 205/642	0	
		Berørt	0906 - 205/863	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	
Fullføring av midlertidig forretning DL	18.10.2012			0906mye	30.10.2012
Kartforretning	2011/3428	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/9	-32,9	
		Avgiver	0906 - 205/582	-550,8	
		Mottaker	0906 - 205/863	583,7	
		Berørt	0906 - 205/300	0	
		Berørt	0906 - 205/642	0	
		Berørt	0906 - 205/875	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Solliåsen	22700	44			Grunnkrets	2101	Pusnes-Roligheten	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6479444	488442	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 711 774
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479440 Øst: 488440
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	99	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	145	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.10.2018	
Bruksareal totalt:	145			Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	159	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	20.03.2019	
Bruttoareal totalt:	159	Har heis:	Nei			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	62	0	62	67	0	67
H01	1	83	0	83	92	0	92

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
22700 Solliåsen 44	H0101	Bolig	145	5	Kjøkken	2	2	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 402 790			Bebygd areal:	96	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	142	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	28.10.2013
	Nord: 6479442	Øst:	488443	Bruksareal totalt:	142			Bygging avlyst:	25.08.2014
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	142	5	Kjøkken	2	2	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN
Tiltakshaver	180289	PACHARIZ SEMIR		SOLLIÅSEN 44 4818 FÆRVIK

Bygningsnr:	300 402 793		Bebygd areal:	40	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	38	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		28.10.2013
	Nord: 6479443 Øst: 488432		Bruksareal totalt:	38	Avløp:		Bygging avlyst:		25.08.2014
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Bygging avlyst								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	38	38	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN
Tiltakshaver	180289	PACHARIZ SEMIR		SOLLIÅSEN 44 4818 FÆRVIK

Bygningsnr:	300 501 081		Bebygd areal:	93	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:		18.05.2015
	Nord: 6479441 Øst: 488443		Bruksareal totalt:	130			Bygging avlyst:		17.10.2018
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Bygging avlyst								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	130	5	Kjøkken	1	2	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	983759165	TVEDESTRAND BYGG AS		Epleviktangen 73 4904 TVEDESTRAND

Bygningsnr: 300 501 083
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479442 Øst: 488431
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	27	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	18.05.2015	
Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Bygging avlyst:	17.10.2018	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:		
Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	8	8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	983759165	TVEDESTRAND BYGG AS		Epleviktangen 73 4904 TVEDESTRAND

Bygningsnr:	300 711 789	Bebygd areal:	27	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	7	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.10.2018
	Nord: 6479441 Øst: 488428	Bruksareal totalt:	7	Avløp:		Bygging avlyst:	21.02.2024
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	9			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	9			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

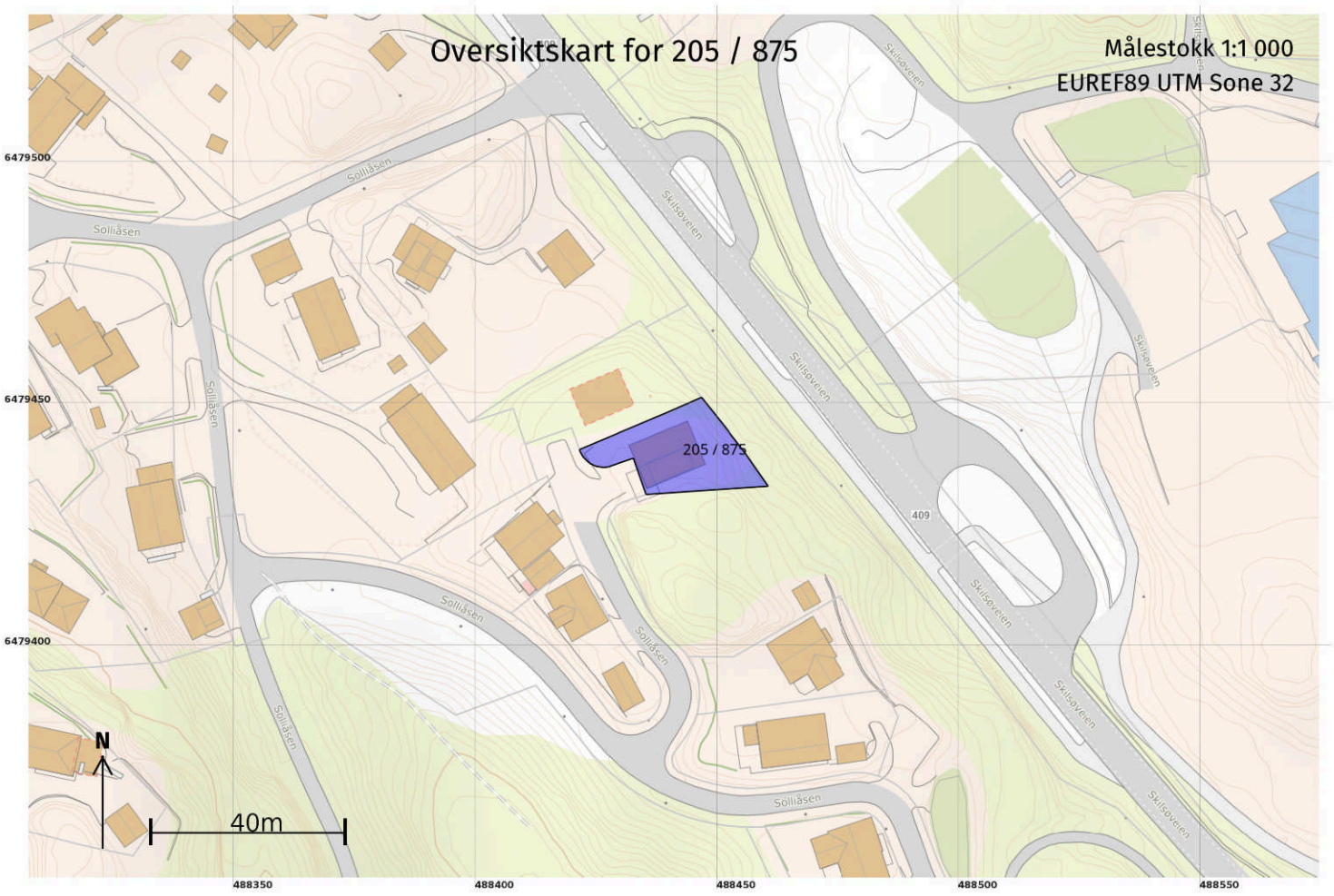
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	7	7	0	9	9

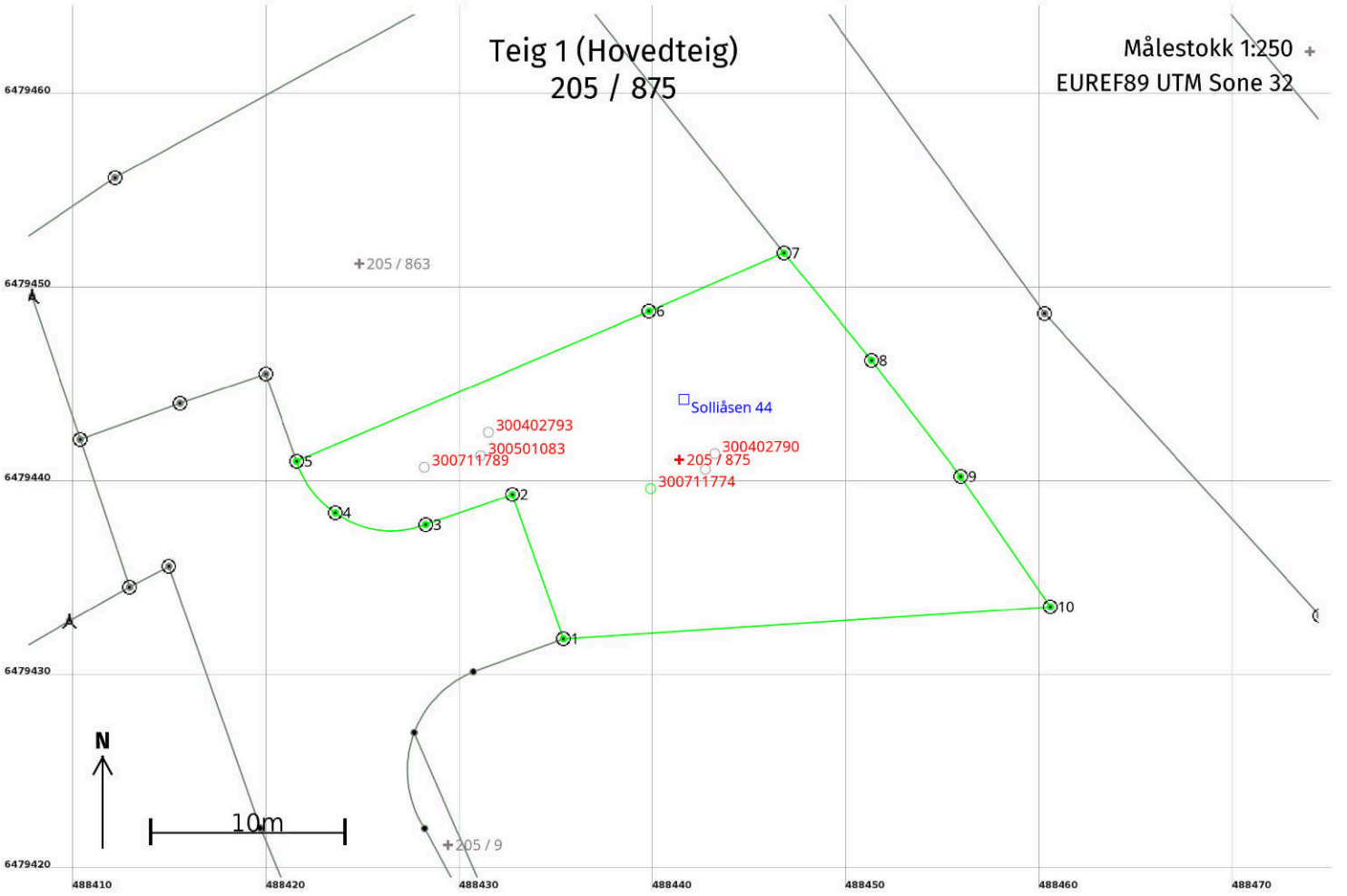
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/875

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	050591	LØVDAL-PACHARIZ MARTE G		Karisheiveien 13 4812 KONGSHAVN


Oversiktskart for 205 / 875
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
205 / 875
Sollíåsen
Skilsoveien
409
N
40m
6479500
6479450
6479400
488350
488400
488450
488500
488550


Teig 1 (Hovedteig)
205 / 875
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479460
6479450
6479440
6479430
6479420
488410
488420
488430
488440
488450
488460
488470
205 / 863
205 / 9
Sollåsen 44
300402793
300501083
300711789
300402790
205 / 875
300711774
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 416,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479441 **Øst:** 488441

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479432,05	488435,38	Jord 7,90	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6479439,50	488432,75	Jordfast stein 4,75	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479437,94	488428,26	Jord 4,90	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00
4	6479438,54	488423,59	Jord 3,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00
5	6479441,22	488421,59	Jord 19,80	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
6	6479448,96	488439,81	Fjell 7,59	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6479451,97	488446,78	Jord 7,16	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
8	6479446,43	488451,31	Jord 7,57	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6479440,43	488455,92	Fjell 8,17	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6479433,70	488460,55	Jord 25,22	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

Utskriftsdato: 23.09.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	205	**Bruksnr.**	875	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliåsen 44, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**4 817,83 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ARENDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMER
FOR
SOLLIÅSEN , ROLIGHETEN

Arkivsak: **07/436**
Arkivkode: **REG 2313r2**

Vedtatt i Arendal bystyre: 25.09.2008, sak 151/08
Bestemmelsene er sist revidert: 29.09.2008

Plankartets utarbeidingsdato: 27.06.06
Plankartet er sist revidert: 07.04.08

0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

- Å legge forholdene til rette for å kunne bygge 9 eneboliger innenfor reguleringsgrensen.

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområde, med følgende formål etter plan- og bygningsloven:

1.1 Byggeområder

-	Område for boliger	-	B1, B2, B3 og B4

1.2 Offentlige trafikkområder

-	Kjørevei	-	Tk
-	Annet trafikkareal	-	Ta

1.3 Fellesområder

-	Felles avkjørsel	-	FA
-	Felles friområde	-	FF1, FF2 og FF3
-	Felles lekeområde	-	Lek

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plan med bestemmelser er bindende for utforming og plassering av bygninger og anlegg. Kommunen kan imidlertid etter en konkret vurdering av den enkelte byggesøknad godkjenne mindre avvik fra planen. Vesentlige avvik forutsetter at reguleringsplanen må omarbeides og behandles på nytt av kommunen.

2.2 Støynivået innenfor deler av bebyggelsen innenfor B2 som vil få fasade mot riksveien, blir liggende i gul sone. Det må derfor utføres nødvendige skjermingstiltak og støyisolering slik at anbefalt støygrense ikke overskrides. Skjermingstiltak mot støy skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områdene skal utnyttes til boliger med tilhørende anlegg som er vist på plankartet. Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser som er vist.
Frittliggende garasjer og med bebygd areal under 50 m², kan plasseres inntil tomtegrense.
Garasjer som ligger med åpningen mot vei må plasseres minst 5 m fra grense mot vei.

3.2 Frittliggende boder/uthus med bebygd areal under 15 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 m.

3.3 Utnyttelsen innenfor områdene avsatt til eneboliger må ikke overskride 30% BYA.

3.4 Bebyggelsens høydeplassering (gulv i u. eller 1.etg.) er angitt på plankartet. Høyden kan justeres +/- 0,5 m ved utsetting for å oppnå best mulig tilpasning til omgivelser og ferdig opparbeidet terreng. Boliger beregnet for skrånende terreng er merket med U og må plasseres med en underetasjefasade mot det fri og en under terreng.

3.5 Bebyggelse innenfor et område skal ha ensartet arkitektur og et felles fasadeuttrykk. Frittliggende garasje skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses dette i materialvalg og form.

3.6 Eneboliger skal ha minst 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

4.0 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen (bredde 4 m). Planen viser senterlinje, skulderkant og sideareal (annet trafikkareal: 2,0 m). Mindre justeringer kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.

4.2 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5, og skal jordsettes og beplantes/tilsås.

4.3 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning/fall inn til garasjer/biloppstillingsplass enn 12% (1:8). Fri sikt i hver retning skal være minst 5 x 15 m, målt i avkjørselens senterlinje.

5.0 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Sandlekeplass som oppfyller Arendal Kommunes krav skal være opparbeidet og utstyrt før første bolig tas i bruk.

Arendal, 10.10.2008

Barbro Olsen
saksbehandler

Skatteetaten

Dato
05.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAREN GODERSTAD
Songe terrasse 9 H0101
4842 ARENDAL

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 205 Bnr 875 Fnr 0 Snr 0

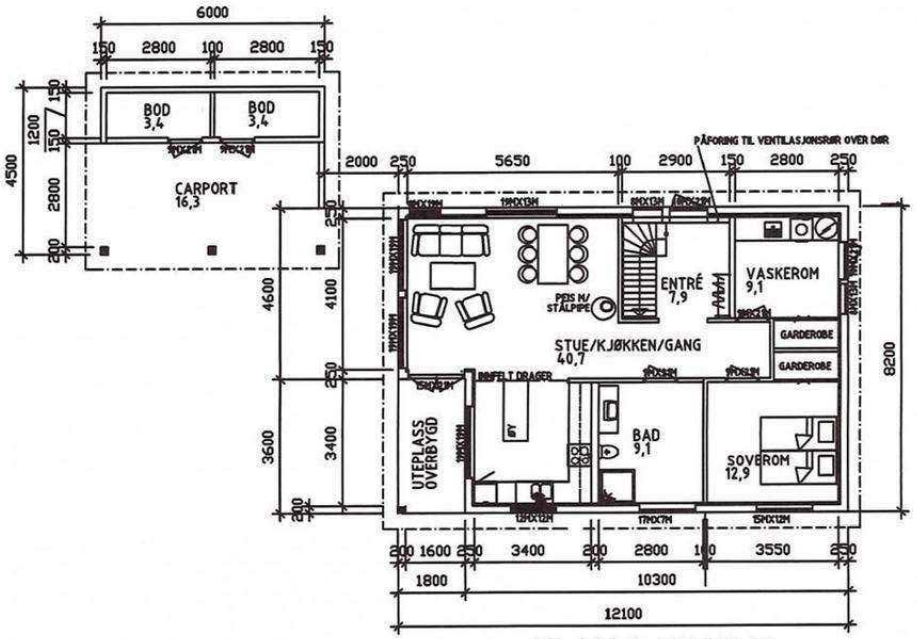
Eiendommens adresse:

Solliåsen 44, 4818 FÆRVIK

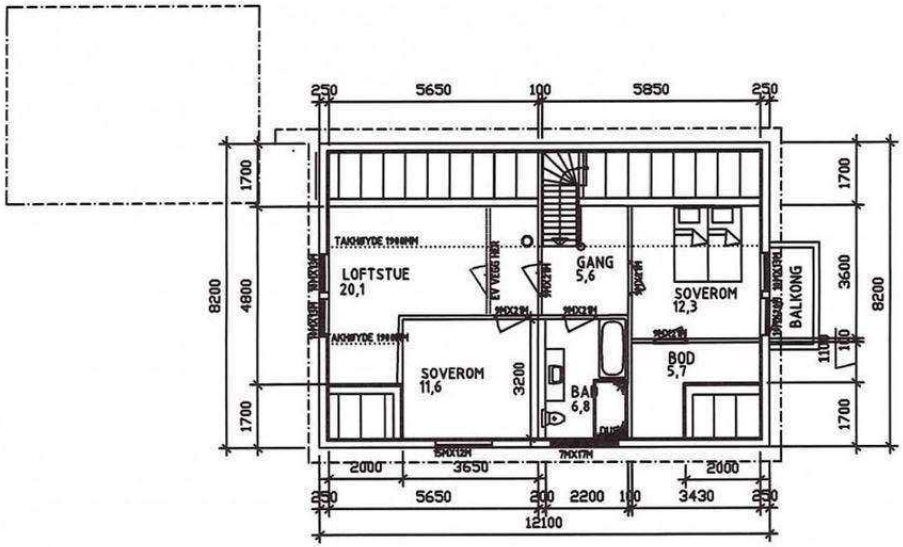
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 261 049
Som sekundærbolig:	kr 5 044 195

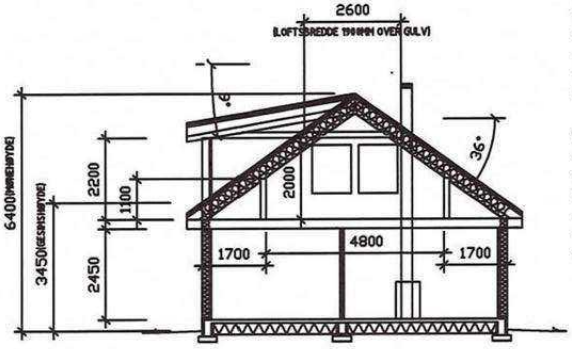
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



SNITT

GULV I 1. ETASJE:
- 80 - 100MM ARMERT BETONGGULV
- ELEKTRISKE VARMEKABLER
- EKSPANDERT POLYSTYREN 300MM
- RADONSSPERRE MV
- 0,20 PLASTFOLIE
- PUKK/ DRENERENDE MASSE

GULV I 1. ETASJE - GARASJEN:
- 80 - 100MM ARMERT BETONGGULV
- 0,20 PLASTFOLIE
- PUKK/ DRENERENDE MASSE

TAK:
- RØD BETONGSTEIN
- LEKTER
- SLØYFER
- UNDERTAK (UNDERTAKSPLATER OG EV TYVEK)
- PREFAB LOFTROMSTAKSTOLER, 300 MM MINERALULL

VEGGER:
- LIGGENDE KLEDNING
- UTLEKTING
- FORHUDNING
- 200+50MM MINERALULL
- BINDINGSVERK
- VINDUENES U-VERDI 0,8

HIMLING:
- ISOLERT TREBJELKELAG
- PLATER ELLER PANEL

GRUNNMUR:
- 250 MM THERMOMUR (450MM HØY)

FUNDAMENTERING OG DRENERING
VURDERES UT FRA STEDLIGE FORHOLD.

BEBYGD AREAL 126 M2

CARPORT/SPORTSBOD:	
BRUKSAREAL:	
1. ETASJE	7 M2
	7 M2

ENEBOLIG:	
BRUKSAREAL:	
1. ETASJE	83 M2
2. ETASJE	62 M2
	145 M2

Q2 ARKITEKTER
Jan Knudsen
Solåsveien 8c
4843 Arendal
Telefon: 37 02 18 00
Mobil: 92 21 42 86
jan.knudsen@q2arkitekter.no
www.q2arkitekter.no

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

MARTE LØVDAL PACHARIZ, ARENDAL

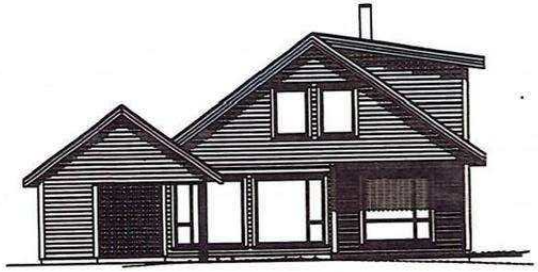
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk	Q2 ARKITEKTER AS
25.08.2018	JKN/FRO		1 : 100	SOLÅSVEIEN 8C
Filnavn		Godkjent		4843 ARENDAL
04A5-15				

NY ENEBOLIG MED CARPORT
GNR 205, BNR 875, ARENDAL KOMMUNE
PLAN OG SNITT

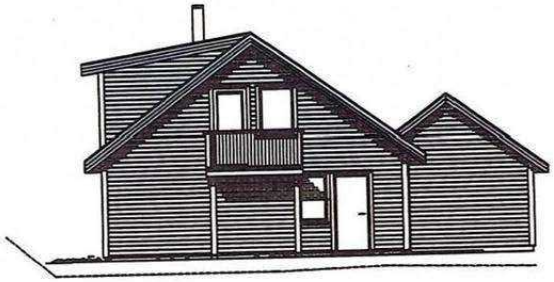
Erstatning for: | Erstatter av:

04A5-15

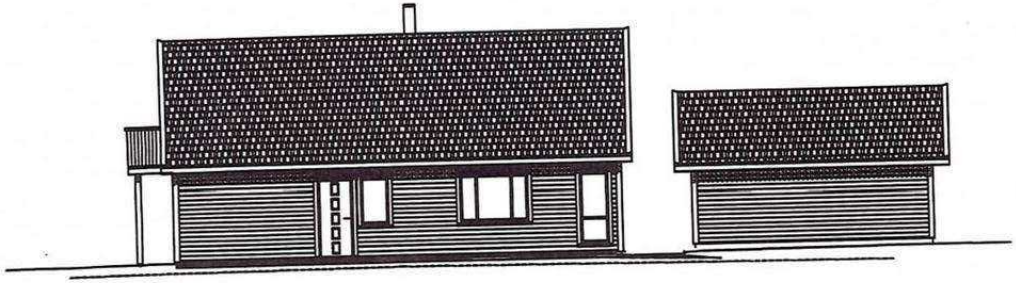
Revidering | Indeks | Dimensjon



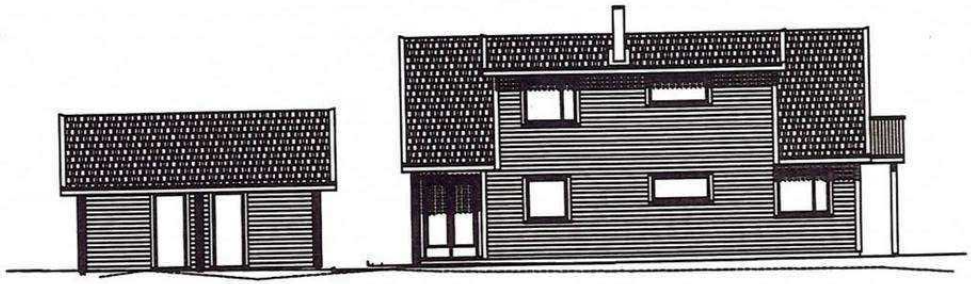
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

——————— EKSISTERENDE TERRENG

Q2 ARKITEKTER

Jan Knudsen
Solåsveien 8c
4843 Arendal
Telefon: 37 02 18 00
Mobil: 92 21 42 86
jan.knudsen@q2arkitekter.no
www.q2arkitekter.no

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

MARTE LØVDAL PACHARIZ, ARENDAL

Dato: 25.08.2018	Konstr./Tegnet: JKN/FRO		Målestokk: 1 : 100	Q2 ARKITEKTER AS SOLÅSVEIEN 8C 4843 ARENDAL
Filnavn: 04B5-15		Godkjent		

NY ENEBOLIG MED CARPORT
GNR 205, BNR 875, ARENDAL KOMMUNE
FASADER

Utarbeidet for: | Utarbeidet av:

04B5-15

Revidert: | Index: | Dato/sign:

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Q2 ARKITEKTER AS
Solåsveien 8C
4843 ARENDAL

Dato: 20.03.2019
Vår ref: 18/12550-8
Deres ref:
Saksbeh.: Atle Sørensen

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Solliåsen 44

Tiltakshaver: Marte Grimslia Løvdal
Søker: Q2 Arkitekter AS

Tiltakstype/-art: Oppføring av enebolig og carport/bod

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1.432,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 19.03.2019.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte oppdatert gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Med hilsen

Atle Sørensen
Spesialkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Marte Grimslia Løvdal

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	875	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Solliåsen 44, 4818 Færvik					Dato:	24.09.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan *Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).* *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2313r2	Solliåsen, Roligheten *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	25.09.2008

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

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

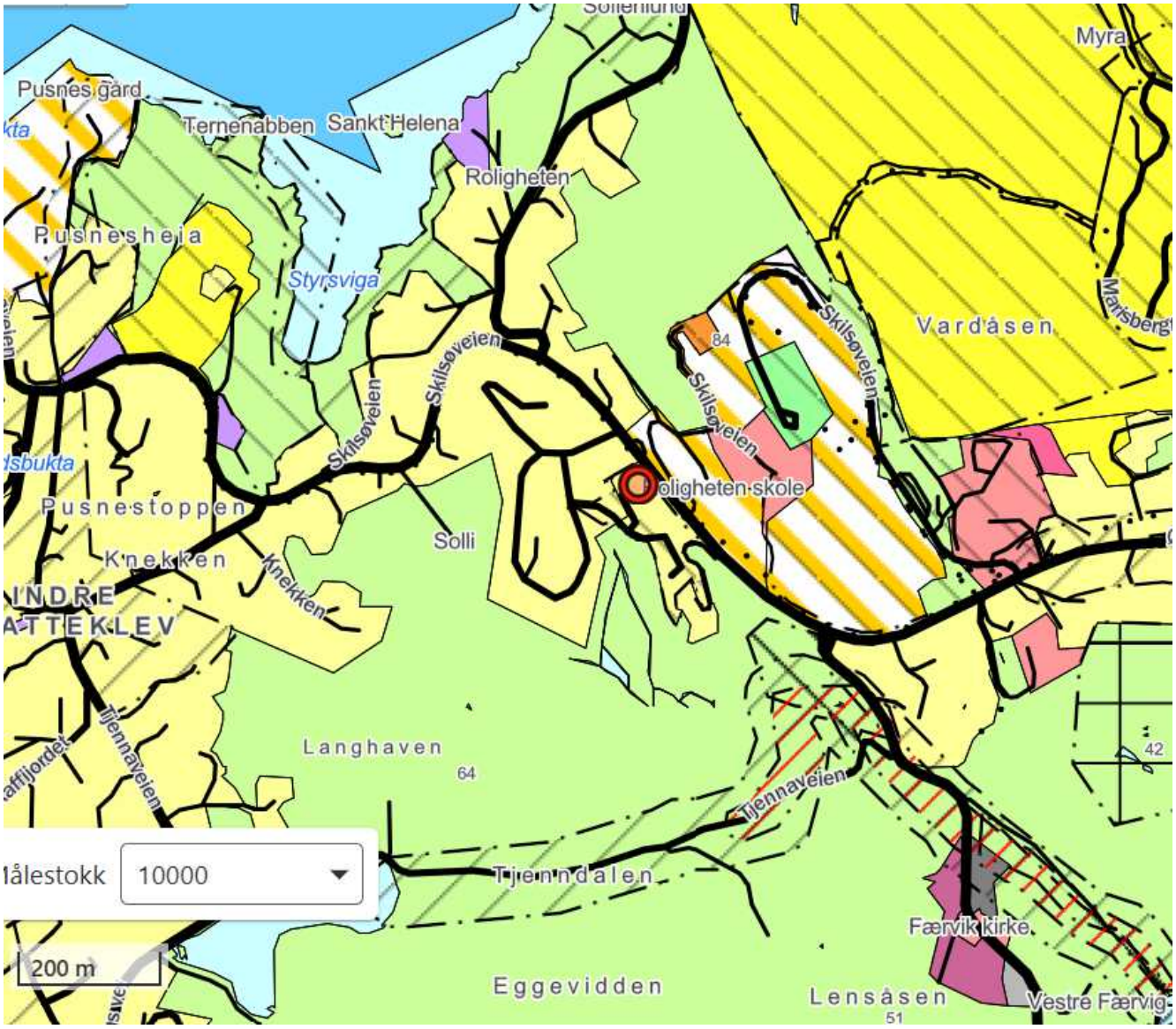


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

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



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

Ferdigmelding vannmåler

Ansvarlig rørlegger

Foretak:Erling Olsen AS	Organisasjonsnummer: 955675932
Adresse: Industriveien 13	Postnummer: 4900
Kontaktperson: Steffen Olsen	Poststed: Tv.strand
Epost: steffen@erlingolsen.no	Telefon: 99111842

Eiendommen

Gnr.: 205	Snr.:
Bnr.: 875	Fnr.:
Gateadresse: Solliåsen 44	
Eier: Marthe Løvdal	Postnummer: 4818
Adresse:	Poststed: Tromøy
Avleser:	

Ferdigmelding

Dato installert: Juni 2019	Målerstand ved installasjon: 0
Serienummer vannmåler: 18JA291862	Plassering: i luke på vaskerom
Måler vannmåler alt vann inn på eiendommen?: Ja	

Type bygg: (sett kryss)	Bolig X	Hytte/fritidsbolig	Forsamlingshus, lag og foreninger
Borettslag og sameie	Næring	Brakkerigg	

Tilleggsopplysninger:

Ferdigmelding skal vedlegges minimum to **bilder**:

- Klart og tydelig nærbilde av vannmåler, som viser hele telleverket og serienummer
- Klart og tydelig oversiktsbilde som viser hele installasjonen (innvendig hovedstoppekran, kuleventil med sil, plombering, vannmåler i konsoll som er fastskrudd i vegg, tilbakslagsventil, kuleventil etter vannmåler)

Ved **utskiftning av vannmåler** skal det tas bilde av installasjonen før demontering av gammel måler.
Ferdigmelding må, i tillegg til punktene over, vedlegges minimum to bilder av demontert måler:

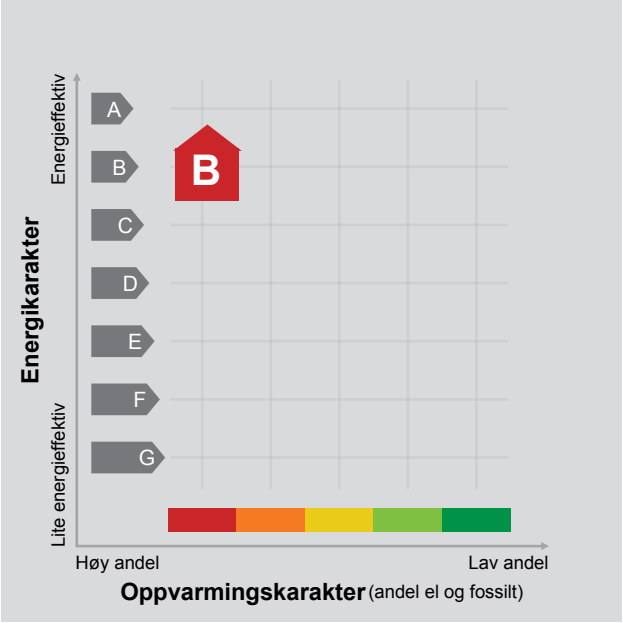
- Klart og tydelig nærbilde av demontert vannmåler, som viser hele telleverket og serienummer
- Klart og tydelig oversiktsbilde som viser hele installasjonen før demontering, fra innvendig hovedstoppekran til kuleventil etter vannmåler

Demontert vannmåler leveres inn på Solborg.

5/11/19

ENERGIATTEST

Adresse	Solliåsen 44
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	875
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300711774
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c40b2bf7-dba0-4d1b-90f6-34e4b05105f1
Dato	26.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solliåsen 44
Postnummer: 4818
Sted: FÆRVIK
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 26.06.2024 21:35:06
Energimerkenummer: c40b2bf7-dba0-4d1b-90f6-34e4b05105f1

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 205
Bruksnummer: 875
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300711774

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Solliåsen 44, 4818 Færvik
Gnr. 205, Bnr. 875, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250176

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@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.
