

# Røyrmr 42A

Froland



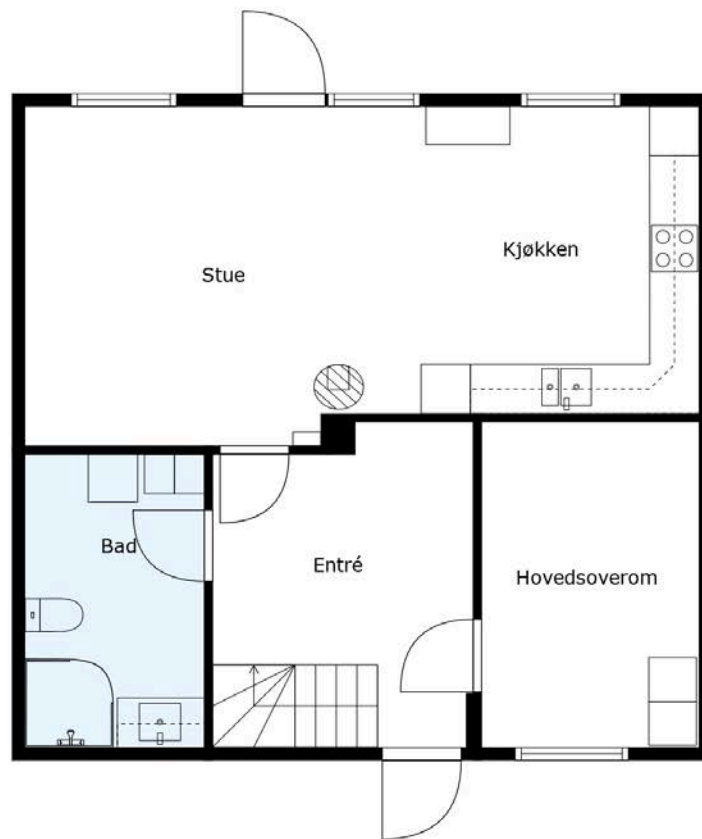
Prisantydning: **kr 2 850 000,-**



**SØRMEGLEREN**

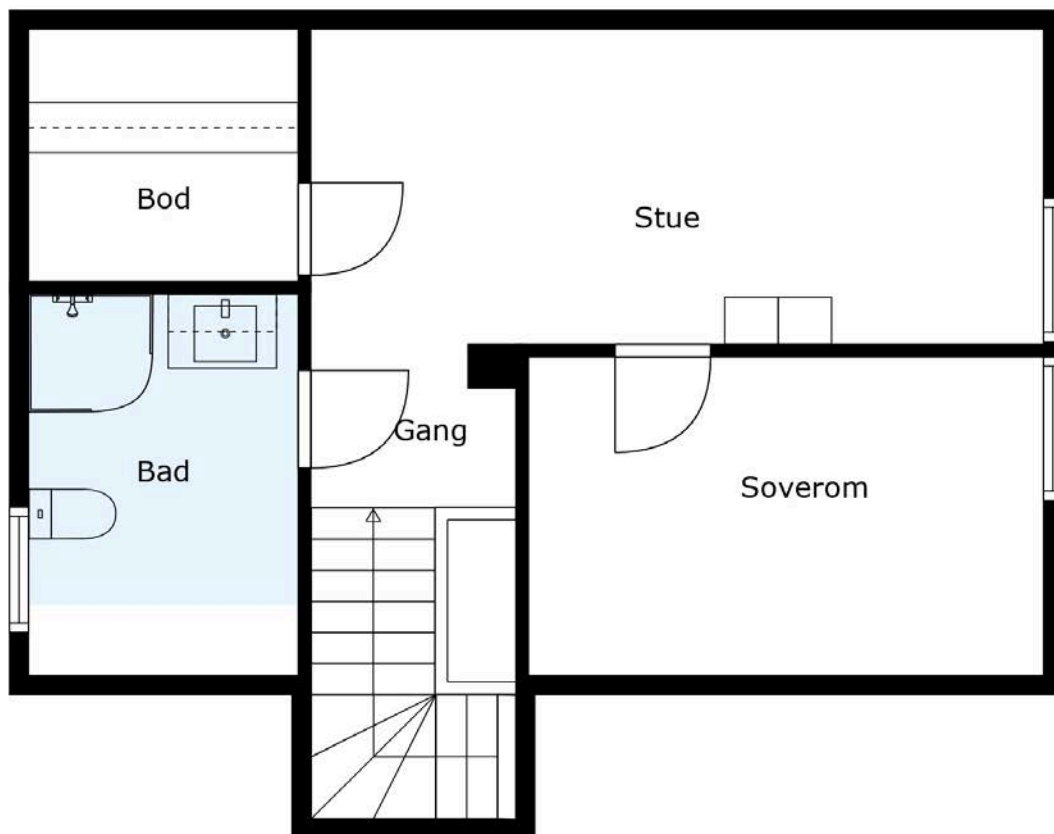


sormegleren.no



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etg



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etg

# Praktisk og innholdsrik, vertikaldelt bolig med dobbel garasje

## OMRÅDE

**Froland**

## ADRESSE

**Røyrmyr 42A, 4820 FROLAND**

## Prisantydning

**kr 2 850 000,-**

Omkostninger: **kr 85 040,-**

Totalpris: **kr 2 935 040,-**

Formuesverdi: **kr 648 957,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 798,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 028,- pr. år**

BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

BRA-e: 40 m<sup>2</sup>

BRA Total: 140 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2017

Soverom: 1

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 269.5 m<sup>2</sup>



## Rune Narten

Eiendomsmegler

**40 40 80 26**

**Rune.Narten@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# Røyrmyr 42A

Innholdsrik tomannsbolig beliggende i populært og nyere boligområde i Froland. Her har man nærheten til det meste, dagligvarebutikker, bank, bakeri, kafeer, badeland samt ett flott idrettsanlegg.

Meget barnevennlig med egen barnehage i feltet og stor aktivitetspark.

Boligen går over to plan og har alt på ett plan. 1 etg inneholder blant annet: Entre, soverom, bad med wc og opplegg for vaskemaskin, stor stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stuedel til solrik terrasse og hage. Trappegang fra entreen og opp til loftstue samt bad og soverom. Utvendig bod ved inngangspartiet.

Parkering rett utenfor samt i dobbel garasje

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 178, seksjonsnummer 1 i Froland kommune.

### Innhold

Inneholder:

1 etasje: Entre, soverom, bad samt stue med åpen kjøkkenløsning.

2 etasje: Loftstue samt bad, bod og soverom.

Utvendig bod ved inngangspartiet.

### Standard

Boligen går over to plan og har en god romløsning.

Inneholder:

1 etg.: Entre med fliser på gulv, malte flater på vegg. VK. Trapp opp til 2 etg. Sikringsskap. Soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Skap. Bad med fliser på gulv, flisplater på vegg. Wc, vask og dusj. Opplegg for vaskemaskin. VK. Stor stue med åpen kjøkkenløsning. Laminat på gulv, malte flater på vegg. Peiseovn. Utgang fra stuedel til terrasse og hage.

2 etg.: Loftstue med laminat på gulv, malte flater på vegg. Bad med belegg på gulv, flisplater på vegg. Wc, vask og dusj. Soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Bod med laminat på gulv, malte flater på vegg. Utvendig bod ved inngangspartiet.

Dobbel garasje med bortsetningsloft. Elektrisk portåpner på den ene garasjeporten

### Areal

BRA - i: 100 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 140 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Inkl. hall, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod/teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 36 m<sup>2</sup> Inkl. loftstue, soverom, bad, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Inkl. Bod og garasje.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.



Terskelhøyder til våtrommene er høyere enn kravet som fremgår av gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK-10)

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Arealet av Sekundærrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndelingene i boligens loftsetasje avviker fra fremlagte tegninger, datert 13.06.2016. Midlertidig brukstillatelse er kun utstedt for boligens hovedetasje. Det er ikke utstedt ferdigattest som omfatter hele boligen i sin helhet.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

- Oppretting og utbedring av garasjebygningen.
- Supplering av el-installasjoner.
- Innredning av baderommet i loftsetasjen.

Garasje:

Lav høude loft. gulv knevegger 21 m<sup>2</sup>.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Gulvarealet i loftsetasjen, mellom stolper for knevegger og yttervegger, utgjør om lag 21 m<sup>2</sup>. Trappeåpningen inngår i beregningen.

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

Det er plassering av dør og vinduer i langveggene som legges til grunn for vurderingen.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt balkongdør / terrassedør i tre med 3 lag glass. Treterrasse. Etasjeskiller/ bjelkelag i tre.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 06.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved

eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2017, oppført i halvannen etasje med tilhørende dobbel garasje. Boligen har normal standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Boligens loftsetasje er etterinnredet. I følge eier er baderommet og kompletteringsarbeider utført de senere år. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner. Det mangler snøfangere langs deler av takfoten på den vestlige siden. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene i boligen. Byggt tekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Snøfangere - Østlig side, TG3

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere langs deler av taksiden.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vassheller ikke innfelt i kledningen og det ble registrert malingsflass i tilknytning til enkelte vassheller. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med treterrasser og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning.

Tiltak

- Ettermontere overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikk på et punkt. Begrenset/ manglende fullstendig vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede / lukkede konstruksjoner. Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Det er avvik:
- Det mangler inspeksjonluker til øverloft og knekotter (forskriftsmessig påkrevet). Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:
- Etablere forskriftsmessige inspeksjonsluker / inspeksjonsmuligheter for brann og slukkemannskaper, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

#### Treterrasser, TG2

Treterrasser med beiset terrassegulv. Malt rekke i tilknytning til den østlige siden. Konstruksjonene er oppført

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Deler av terrassen på den østlige siden kan være tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert noe horisontalavvik i den østlige konstruksjonen. Nedre del av den malte rekken har løs maling / malingsbobler, som følge av fuktoppsug.

#### Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Løpende vedlikehold av overflatene, hovedsakelig rekkene på den østlige siden.

#### Innvendig

##### Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med laminatgulv og fliser. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert endetørk og lokale overflateskall i tilknytning til laminatgulvet i loftsetasjen. Utildekket spalteåpning mellom laminatgulv og vegg i stue/kjøkken. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i entré/hall.

#### Tiltak

- Eventuelle kosmetiske endringer eller oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

#### Radon, TG2

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller

dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn i stue, hovedetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ildstedet er ikke utført med separat lufting, noe som kan medføre redusert trekk og tilsoting ved naturlig undertrykk i boligen, eller ved bruk av kjøkkenventilatoren.

#### Tiltak

- Anbefaler ettermontering av separat lufting mellom ildsted og luftesjikt i pipe.

#### Våtrom

##### 2.Etasje / Loftsetasje > Bad

##### Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Deler av skråtaket ligger innenfor våt-sone for dusj.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødige fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

##### 2.Etasje / Loftsetasje > Bad

##### Overflater Gulv, TG2

Gulvbelegg med oppkant. Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det mangler fall på deler av gulvet mellom kabinett og toalettet.

#### Tiltak

- Andre tiltak:
- Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk.

##### 2.Etasje / Loftsetasje > Bad

##### Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen

dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Videre bruk av dusjkabinett. anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

1.Etasje / Hovedetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert lokalt motfall på deler av gulvet ved toalettet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.

Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Tilstandsgraden settes ut fra avvik fra funksjonskravet i gjeldende byggeforskrift.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1.Etasje / Hovedetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Overflatesmuss og flislim medfører at det ikke konstateres bruk av tettesjikt / membran i sluket.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Videre bruk av dusjkabinett. anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Kjøkken

1.Etasje / Hovedetasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning: Fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap.

Innredningen har malte fronter. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys. Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert enkelte ujusterte fronter.

Tiltak

- Etterjustering av fronter i tilknytning til underskap for utslagsvask, overskap ved mikrobølgeovn og oppvaskmaskinen.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast. Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluker i tilknytning til fellesarealene.

Ventilasjon, TG2

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen. Det er nylig skiftet pollenfiltre på ventilasjonsanlegget og det er fremlagt faktura for utført service på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler utlufting av bod/teknisk rom med utvendig adkomst. Videre ble det registrert smuss i avtrekksventiler tilknyttet bad og kjøkken. Det foreligger ikke instillingsprotokoll for anlegget.

Tiltak

- Rens av ventiler med smuss / støvansamlinger. Utlufting av bod / teknisk rom med utvendig adkomst. anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre.

Elektrisk anlegg, TG2

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/hall. Tavleskapet er utført med automatsikringer og det er ettermonterte kurs til etterinnredet loftsetasje og frittstående garasje. Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-tilsyn, datert 23.08.2023. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende av anleggets opprinnelige deler.

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar: Det elektriske anlegget ble installert i 2017 da huset var nytt. Sist oppdatert våren 2023 eller 2024 med fiber.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Kommentar: Vet ikke.

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?  
Ja  
Kommentar: 06.07.23 El-sjekk. Avvik: Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Isolasjonsresistansen og utstyr/anleggsdel var lav. Dette ble rettet opp i og fikset av Andreassen & Aastveit AS, den 22.09.23

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Ukjent

14.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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Nei

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja

Kommentar: Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende av anleggets opprinnelige deler. Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-tilsyn, datert 23.08.2023. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Tomannsbolig  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndelingene i boligens loftsetasje avviker fra fremlagte tegninger, datert 13.06.2016.  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja - Oppretting og utbedring av garasjebygningen. - Supplering av el-installasjoner. - Innredning av baderommet i loftsetasjen.  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Standard: Boligen har normal standard.  
Vedlikehold: Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Garasje  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er plassering av dør og vinduer i langveggene som legges til grunn for vurderingen.  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Standard: Bygningen har normal enkel garasjestandard.  
Vedlikehold: Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2022.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Pusset opp bad i 2. etg.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Odd Mykland, Richard Andersen elektro, Kristiansen og Larsen maling & interiør AS, Rørleggermester Kjetil Bringsverd VVS AS.

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2022.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Byttet ødelagte takstein over inngangsparti.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Odd Mykland.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 9: Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Jordfeilbryter slo seg ikke ut.

Pkt. 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 2023.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Skiftet jordfeilbryter.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Andreassen & Aastveit AS.

Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 15: Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ventilasjonssystemet fungerte ikke.

Pkt. 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja.

Pkt. 16.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 16.1.2: Årstall.

Svar: 2022.

Pkt. 16.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 16.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Balansering av ventilasjonsanlegg og filter bytte.

Pkt. 16.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Ren Ventilasjon AS.

Pkt. 16.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Garasjen har blitt rettet opp/stivet av pga. skjevhet i 2022. Det var nevnt i tilstandsrapport når eier kjøpte boligen i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Garderobeskap i soverom i 1. etg, bokhylle i loftstue og CD/DVD hylle i stue og loftstue inngår i handelen.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Platetopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin samt kjøl/frysenskap medfølger.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i nyere boligområde med kort avstand til Froland sentrum hvor man blant annet finner dagligvarebutikker, bank, bakeri, kafeer, blomsterbutikk, vinmonopol og interiør-/klesbutikk. I tillegg finner du badeland og ett flott idrettsanlegg både ute og inne. Meget barnevennlig med egen barnehage i feltet og stor aktivitetspark.

### **Tomt**

269.5 m<sup>2</sup>, eiet

Opparbeidet hage med plen. Hyggelig terrasse like ut fra stuen med levegg mot nabo. Gruset gårdstun med parkeringsareal ved inngangspartiet.

Boligen har felles innkjørsel med nabo inn på fellesområde.

Tomteareal på 269.5 kvm.

I tillegg kommer fellestomt for snr. 1 og 2

### **Adkomst**

Fra Arendal kjører du Frolandsveien og over Blakstadbroa. Følg veien videre forbi første rundkjøringen like før Froland sentrum. Følg veien videre til neste rundkjøring og ta første



vei til høyre. Følg bakken helt til toppen. Kjør forbi barnehagen på din høyre hånd. Ta så neste vei til venstre side rett før venstresving.  
Velkommen til Røyrmyr 42A!

#### **Parkering**

Parkering på egen grunn/felles samt i garasje

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

- Froland barneskole (1-7 kl.) (2.9 km)
- Blakstadheia skole (1-4 kl.) (5.3 km)
- Froland ungdomsskole (8-10 kl.) (2.9 km)
- Sam Eydes videregående skole (11.2 km)

#### **Offentlig kommunikasjon**

- Ovelandsheia (1.2 km)
- Harebakken senter (12.7 km)
- Arendal bussterminal (13.5 km)

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Peisovn i stue. Varmekabler på begge bad.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/  
fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info strømforbruk**

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 9 500 kWh i året og betaler i gjennomsnitt 1 500 kr om vinteren og 750 kr om sommeren. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

#### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Gul - B

## **ØKONOMI**

#### **Formuesverdi primær**

Kr 648 957 pr 2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 595 828 pr 2023

#### **Kommunale avgifter**

Kr 17 798 pr 2025

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 5 028 pr 2025

#### **Info eiendomsskatt**

Beløpet for eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

#### **Velforening**

Det er pliktig medlemskap i velforeningen.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber innlagt. Telenor

#### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.03.2017. Brukstillatelsen gjelder del av tomannsbolig - 1.etasje (uten loft), gjenstående arbeid: utføring av arbeid på loftetasjen. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rominndelingene i boligens loftsetasje avviker fra fremlagte tegninger, datert 13.06.2016 og dagens planløsning.

Loftsetasjen er i dag innredet som loftstue, soverom, bad og bod. Rommene er byggemeldt som henholdsvis 2 soverom, fellesrom, bod og wc. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på arbeidet. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Garasje: Det foreligger ferdigattest datert 12.03.2019. Ferdigattesten gjelder oppføring av ny garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er plassering av dør og vinduer i langveggene som legges til grunn for vurderingen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.03.2017.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Bliksåsen boligområde - del 1, datert 06.08.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4214/13/178/1:

08.03.2017 - Dokumentnr: 208489 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

19.04.2016 - Dokumentnr: 344013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4214 Gnr:13 Bnr:109

01.01.2020 - Dokumentnr: 1238924 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:13 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2017 - Dokumentnr: 416143 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

21.04.2017 - Dokumentnr: 416143 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Froland Kommune

Org.nr: 946 439 045

Rett til etablering av ledningsnett

21.04.2017 - Dokumentnr: 416143 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Bliksåsen Panorama AS

Org.nr: 998 415 357

Rett til etablering av ledningsnett

08.03.2017 - Dokumentnr: 208489 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Prisantydning**

Kr 2 850 000

### **Totalpris**

Kr 2 935 040

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 71 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 85 040,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud

elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom

på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.  
Les mer om personvern i vår personvernerklæring på  
[sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,3 % inkl. mva.  
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.000,-,  
oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring  
kr 16.000,-  
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for  
sikringsobligasjon.  
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre  
kr 107.715,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få  
dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte  
utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Forsikring**

Tryg Forsikring-39

**Selger**

Marius Holm Lindland

**Oppdragsansvarlig**

Rune Narten  
Eiendomsmegler  
[Rune.Narten@sormegleren.no](mailto:Rune.Narten@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen  
Saksbehandler  
[marthe.stenersen@sormegleren.no](mailto:marthe.stenersen@sormegleren.no)  
Tlf: 951 84 434

**Ansvarlig megler**

Rune Narten  
Eiendomsmegler  
[Rune.Narten@sormegleren.no](mailto:Rune.Narten@sormegleren.no)  
Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Oppdragsnummer**

31250017

**Salgsoppgavedato**

27.02.2025

---





Åpen stue/kjøkkenløsning



Lys og innbydende stue med peis, og god plass til avslapning. Perfekt for hyggelige sammenkomster.



Peisovn byr på strømbesparende oppvarming



Direkte utgang til veranda fra stuen





Store vindusflater gir rommet rikelig med naturlig lys







Bad i 1. etg





Hovedsoverommet i 1 etasje







Romslig entre med trapp opp til 2 etasje

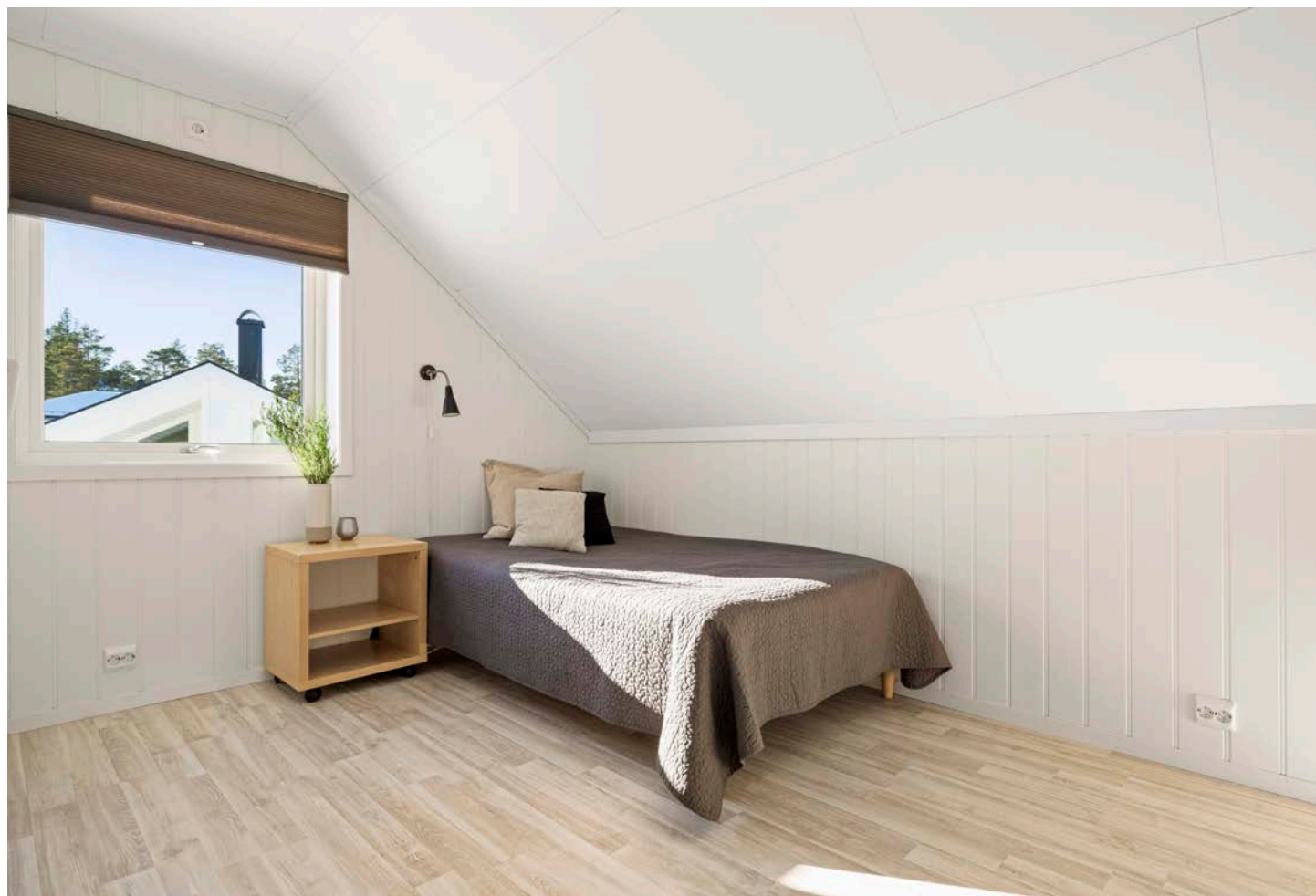




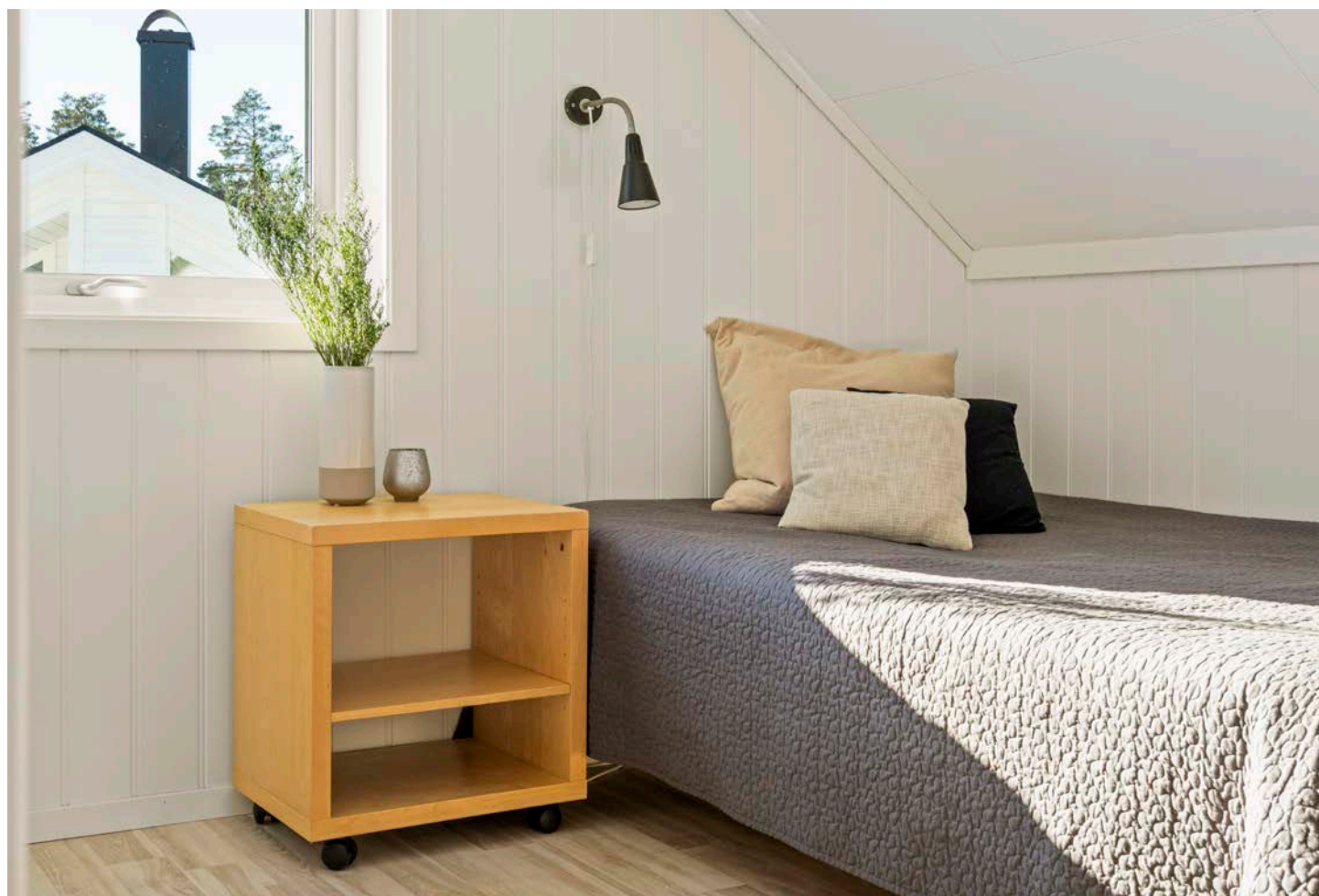
Loftstue



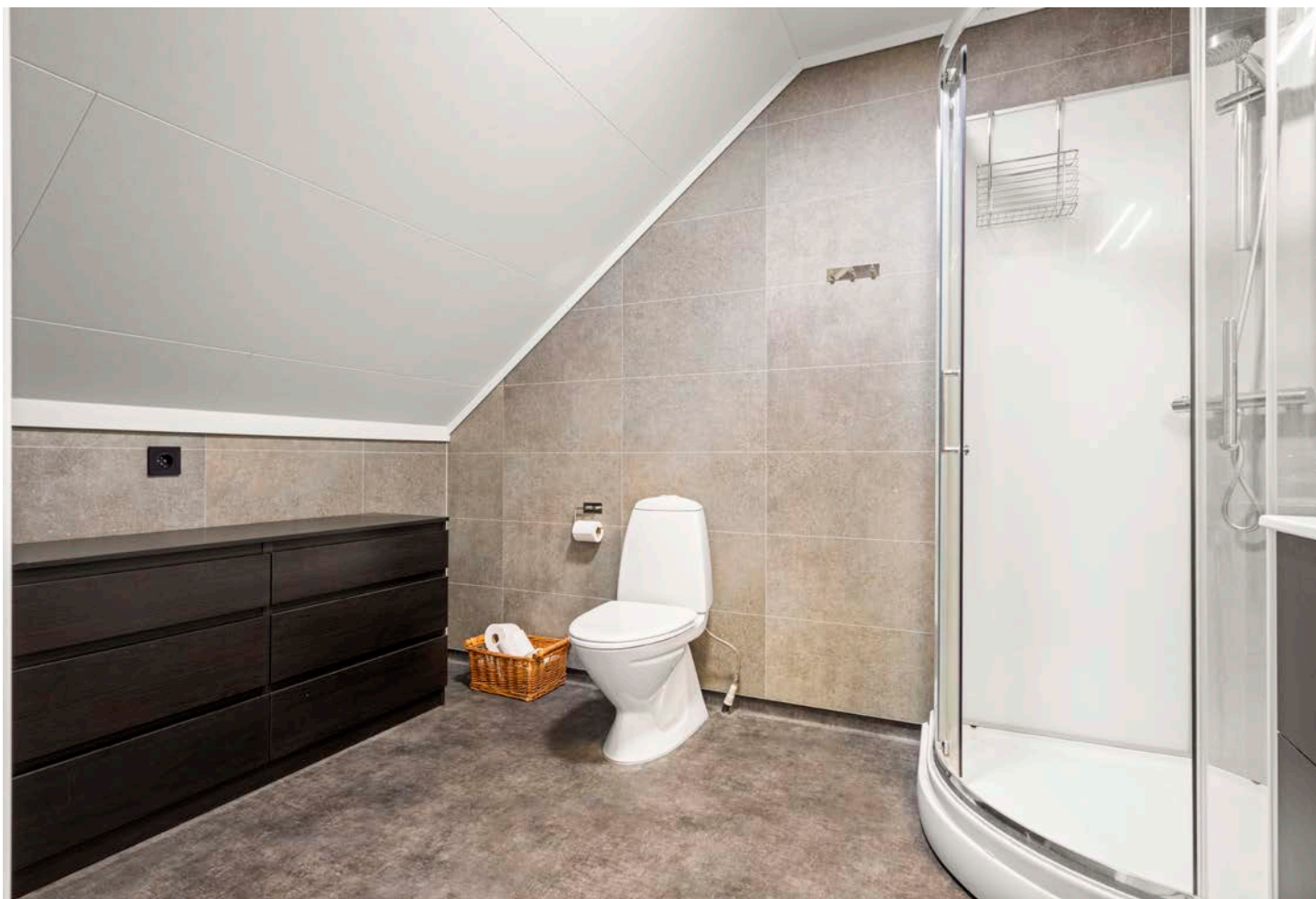




Soverom i 2. etg.



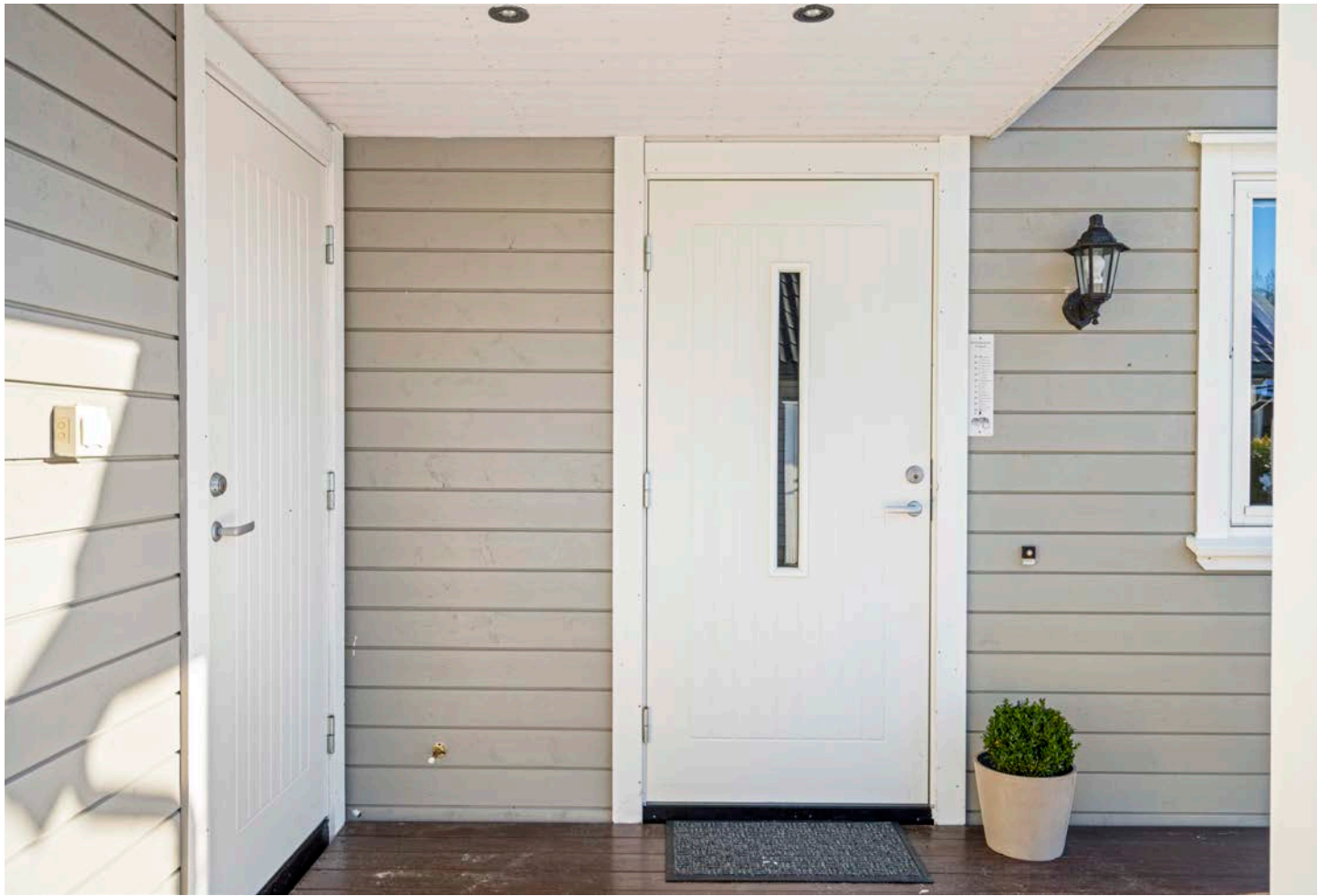




Dusjbad i 2. etg







Utvendig bod ved inngangsparti



Solrik terrasse





# Nabolagsprofil

Røyrmyr 42A - Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                                |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Ovelandsheia<br>Linje 105, 146, 175            | 15 min<br>1.2 km  |
| Blakstad stasjon<br>Linje R50                  | 6 min<br>3.3 km   |
| Harebakken senter<br>Totalt 12 ulike linjer    | 15 min<br>12.7 km |
| Arendal bussterminal<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>13.5 km |
| Svinodden ferjekai<br>Linje 191                | 18 min<br>13.3 km |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Froland barneskole (1-7 kl.)<br>451 elever, 22 klasser    | 5 min<br>2.9 km   |
| Blakstadheia skole (1-4 kl.)<br>69 elever, 4 klasser      | 9 min<br>5.3 km   |
| Froland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>243 elever, 22 klasser | 5 min<br>2.9 km   |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever                | 14 min<br>11.2 km |
| Arendal vgs - Mølleheia                                   | 19 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                  |        |
|------------------|--------|
| Frolandssenteret | 25 min |
|------------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

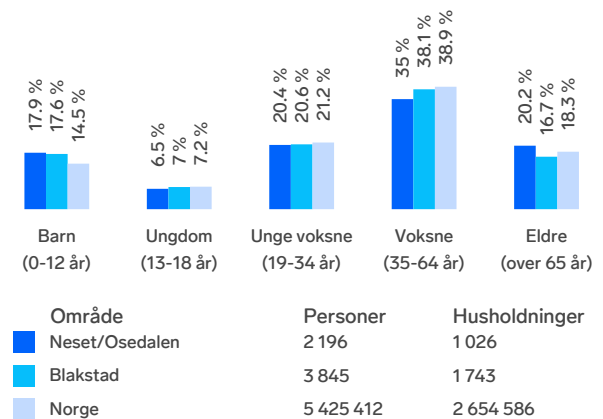
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Bliksåsen barnehage (1-5 år)<br>61 barn     | 3 min<br>0.3 km |
| Eikely barnehage (0-5 år)<br>111 barn       | 5 min<br>2.9 km |
| Froland musikkbarnehage (1-5 år)<br>57 barn | 5 min<br>3 km   |

## Dagligvare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Froland<br>Post i butikk | 4 min<br>2.2 km |
| Spar Blakstad<br>PostNord          | 5 min<br>2.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

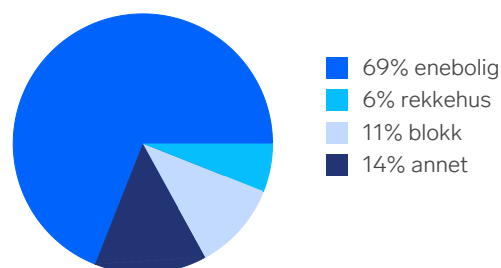
 **Gateparkering**  
Lett 86/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 83/100

## Sport

-  Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge 18 min   
Ballspill 1.4 km
-  Frolandshallen, Turnhall 4 min   
Sandvolleyball, turnhall 2.2 km
-  NEXT Froland 8 min 
-  Family Sports Club Arendal 13 min 

## Boligmasse



«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»

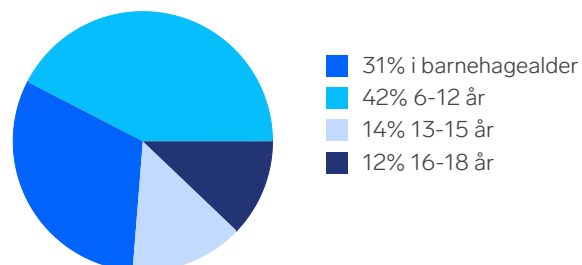
Sitat fra en lokalkjent



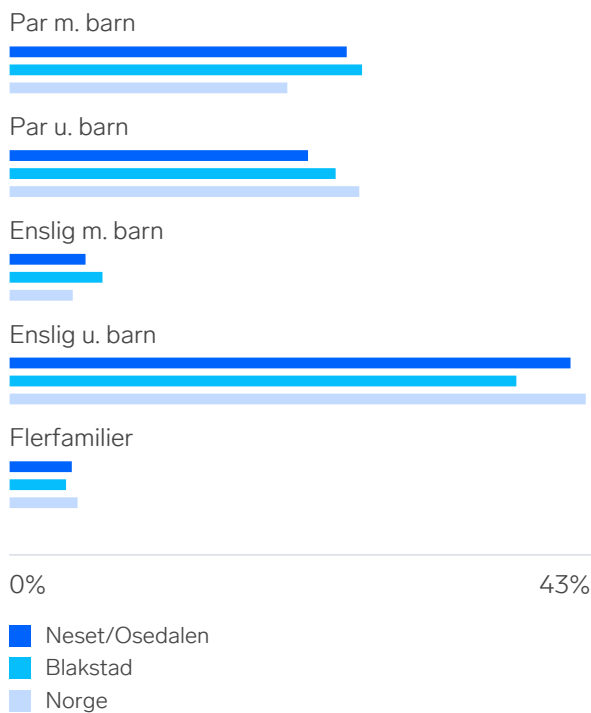
## Varer/Tjenester

-  Stoa Kjøpesenter 14 min 
-  Vitusapotek Froland 25 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

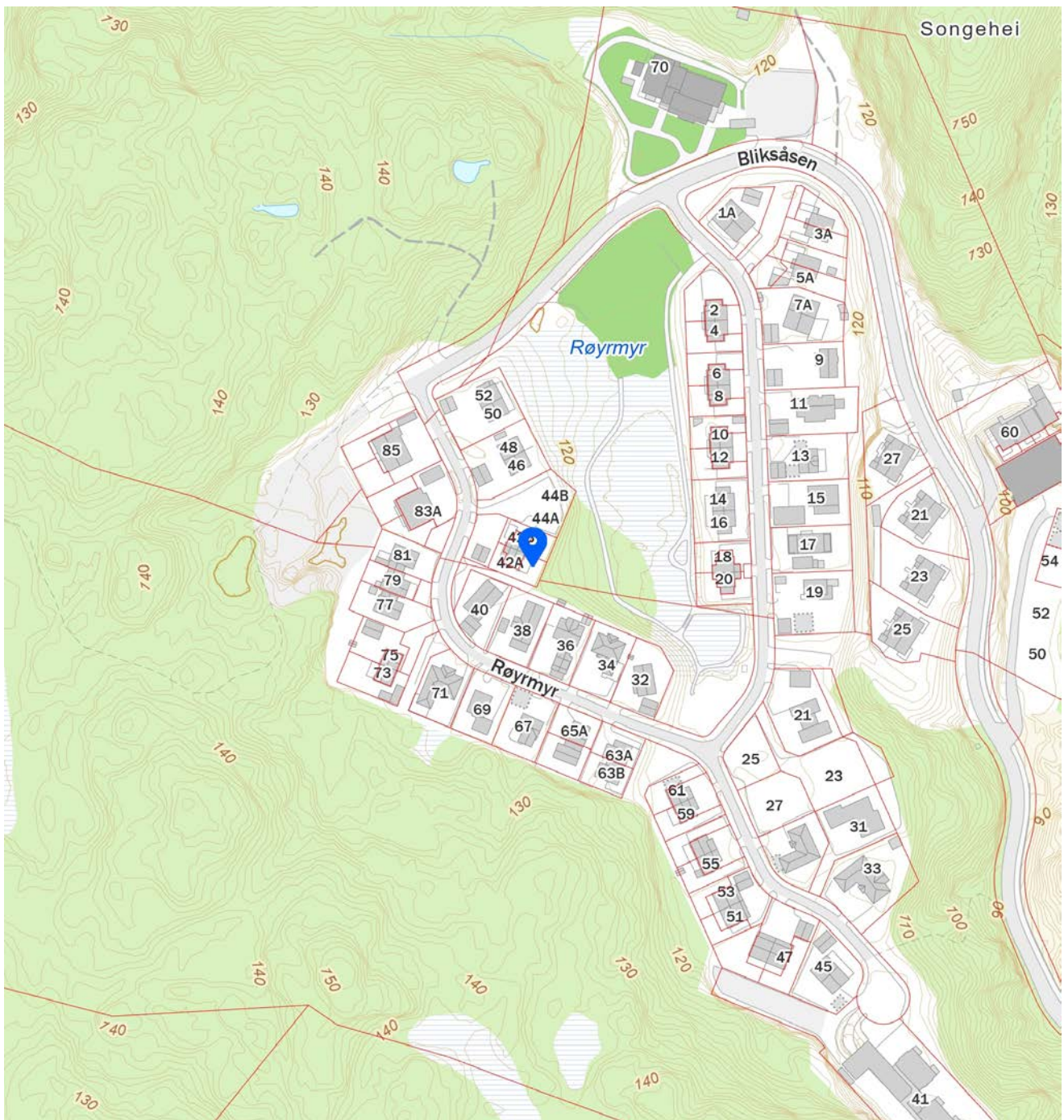
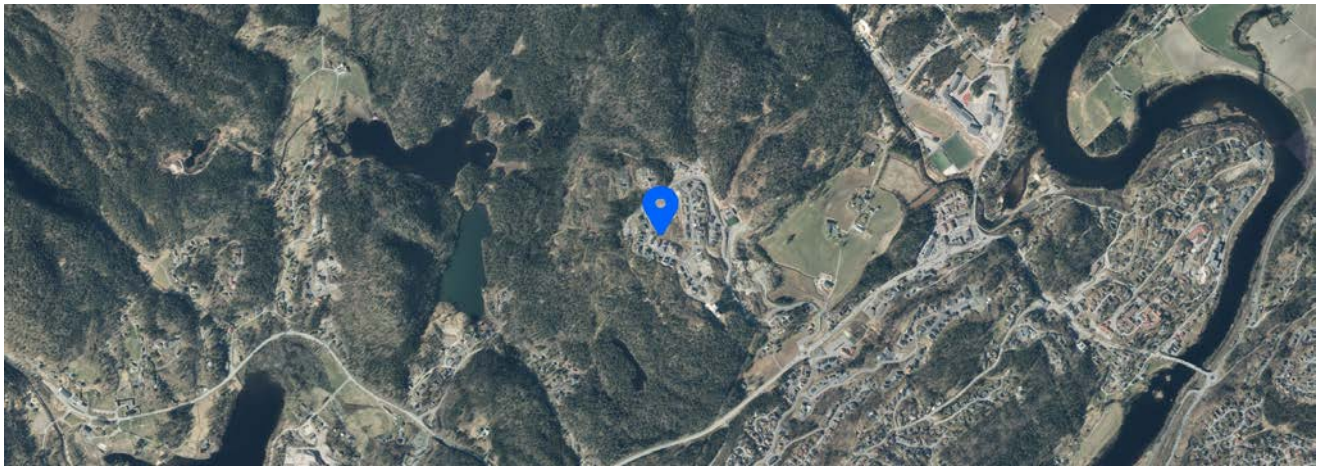


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Røyrmyr 42A, 4820 FROLAND

 FROLAND kommune

 gnr. 13, bnr. 178, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1592

Referansenummer: TR1343

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør — Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmorti@live.no](mailto:espmorti@live.no)



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*

Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen

Uavhengig Takstingeniør

espmarti@live.no

975 91 411



# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.



# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2017, oppført i halvannen etasje med tilhørende dobbel garasje.

Boligen har normal standard og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Boligens loftsetasje er etterinnredet. I følge eier er baderommet og kompletteringsarbeider utført de senere år.

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner.

Det mangler snøfangere langs deler av takfoten på den vestlige siden. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommene i boligen.

Byggtekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Rominndelingene i boligens loftsetasje avviker fra fremlagte tegninger, datert 13.06.2016. Midlertidig brukstillatelse er kun utstedt for boligens hovedetasje. Det er ikke utstedt ferdigattest som omfatter hele boligen i sin helhet.

### Garasje

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

Det er plassering av dør og vinduer i langveggene som legges til grunn for vurderingen.

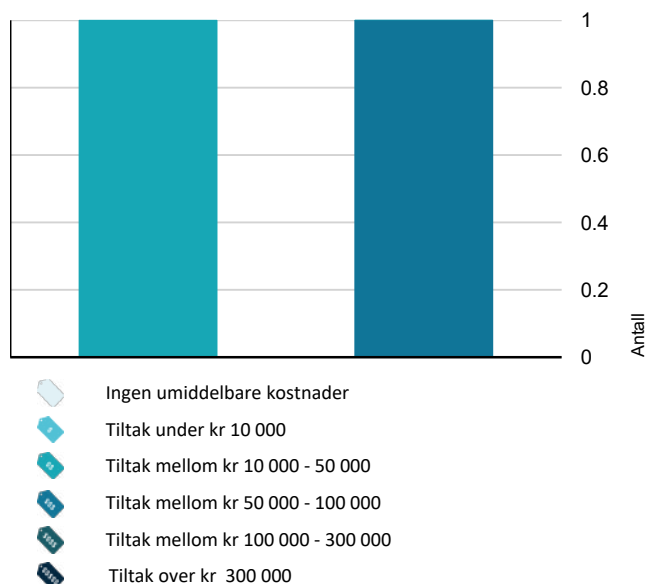
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

### Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Snøfangere - Østlig side

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere langs deler av taksiden.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > 1.Etasje / Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lokalt motfall på deler av gulvet ved toalettet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Vassheller ikke innfelt i kledningen og det ble registrert malingsflask i tilknytning til enkelte vassheller. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med treterrasser og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Det mangler inspeksjonluker til øverloft og knekotter (forskriftsmessig påkrevet). Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

## ! Utvendig > Treterrasser [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Deler av terrassen på den østlige siden kan være tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert noe horisontalavvik i den østlige konstruksjonen.

Nedre del av den malte rekken har løs maling / malingsbobler, som følger av fuktoppsug.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert endetørk og lokale overflateskall i tilknytning til laminatgulvet i loftsetasjen. Utdekket spalteåpning mellom laminatgulv og vegg i stue/kjøkken. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i entrè/hall.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ildstedet er ikke utført med separat lufting, noe som kan medføre redusert trekk og tilsoting ved naturlig undertrykk i boligen, eller ved bruk av kjøkkenventilatoren.

## ! Våtrom > 2.Etasje / Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av skråtaket ligger innenfor våt-sone for dusj.

## ! Våtrom > 2.Etasje / Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fall på deler av gulvet mellom kabinett og toalettet.

## ! Våtrom > 2.Etasje / Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

## ! Våtrom > 1.Etasje / Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Overflatesmuss og flislim medfører at det ikke konstateres bruk av tettesjikt / membran i sluket.

## ! Kjøkken > 1.Etasje / Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert enkelte ujusterte fronter.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler utlufting av bod/teknisk rom med utvendig adkomst. Videre ble det registrert smuss i avtrekksventiler tilknyttet bad og kjøkken. Det foreligger ikke installingsprotokoll for anlegget.



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/hall.

Tavleskapet er utført med automatsikringer og det er ettermonterte kurs til etterinnredet loftsetasje og frittstående garasje.

Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-tilsyn, datert 23.08.2023.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende av anleggets opprinnelige deler.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2017

### Kommentar

Det er dateringen av midlertidig brukstillatelse som legges til grunn for tidsangivelsen. Ferdigattest for boligen i sin helhet er ikke utstedt.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen har normal standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TE 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Teknisk utførelse av overganger og sammenføyninger kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket eller tilgang til kryp loftet.

Lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein.



### TE 1 Nedløp og beslag

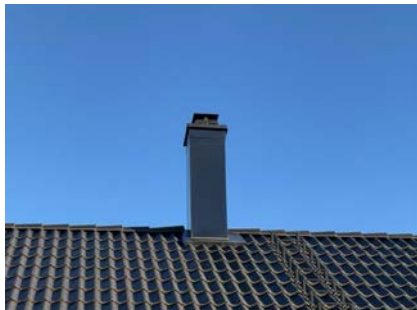
Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Pipebeslag i plastbelagt stål.



# Tilstandsrapport



## Snøfangere - Østlig side

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere langs deler av taksiden.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalsket kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassheller ikke innfelt i kledningen og det ble registrert malingsflass i tilknytning til enkelte vassheller. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med treterrasser og utsettes tidvis for ekstra fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Begrenset/manglende fullstendig vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede / lukkede konstruksjoner.

Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede loftsrom.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det mangler inspeksjonluker til øverloft og knekotter (forskriftsmessig påkrevet).

Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Etablere forskriftsmessige inspeksjonluker / inspeksjonsmuligheter for brann og slukkemannskaper, samt mulighet for kontroll av konstruksjonens tilstand. Utlufting av skråtak og kotter er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.

## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 3 lag glass.

Årstall: 2016

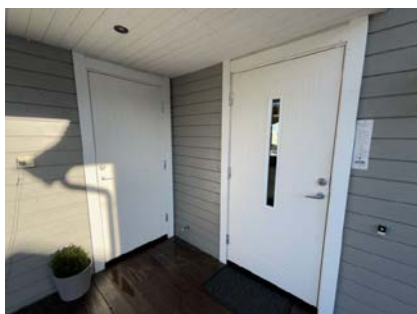
Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TE 1 Hovedinngang og boddør

Tre/trefiberdører i malt utførelse.  
Enkelte bruksmerker / overflateskrap og mindre etterjusteringsbehov for boddøren.



## TE 2 Treterrasser

Treterrasser med beiset terrassegulv. Malt rekke i tilknytning til den østlige siden.  
Konstruksjonene er oppført

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Deler av terrassen på den østlige siden kan være tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert noe horisontalavvik i den østlige konstruksjonen.

Nedre del av den malte rekken har løs maling / malingsbobler, som følge av fuktoppsug.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Løpende vedlikehold av overflatene, hovedsakelig rekkene på den østlige siden.





# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med laminatgulv og fliser.  
Veggflatene er utført med malte panelplater.  
Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert endetørk og lokale overflateskall i tilknytning til laminatgulvet i loftsetasjen. Utildekket spalteåpning mellom laminatgulv og vegg i stue/kjøkken. Redusert limdekning (bom) under enkelte fliser i entrè/hall.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske endringer eller oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.

Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen. Teknisk oppbygning, armering og isolasjonstykker er ikke tilgjengelig for vurdering.

Målte horisontalavvik lå innenfor 12 mm. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

### TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue, hovedetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildstedet er ikke utført med separat lufting, noe som kan medføre redusert trekk og tilsoting ved naturlig undertrykk i boligen, eller ved bruk av kjøkkenventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

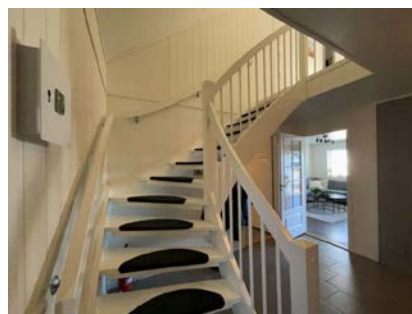
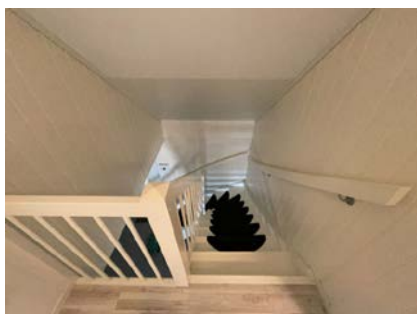
Anbefaler ettermontering av separat lufting mellom ildsted og luftesjikt i pipe.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

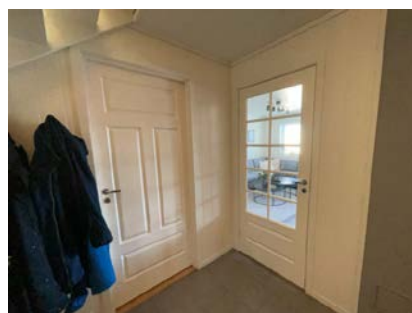
Svingtrapp i tre med malte overflater og delvis teppelagte gangtrinn.



## TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører med luftespalter mellom dørblad og terskel.

Det ble registrert kosmetisk nyanseavvik etter overflaterehabilitering på baderomsdøren i hovedetasjen.



## VÅTROM

### 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Baderom med nyere overflater og installasjoner i boligens loftsetasje.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for 3.parts kontroll av våtromsarbeidene.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av skråtaket ligger innenfor våt-sone for dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

Baderommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler fall på deler av gulvet mellom kabinett og toalettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk.

## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig gulvbelegg med oppkant. Belegget er ført under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Videre bruk av dusjkabinett. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.

## 2.ETASJE / LOFTSETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Kombinert bad / vaskerom fra byggeår.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for 3.parts kontroll av våtromsarbeidene.



## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplateri tak / himling.

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert lokalt motfall på deler av gulvet ved toalettet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Tilstandsgraden settes ut fra avvik fra funksjonskravet i gjeldende byggeforskrift.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

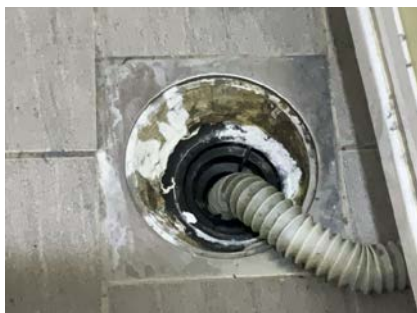
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Overflatesmuss og flislim medfører at det ikke konstateres bruk av tettesjikt / membran i sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Videre bruk av dusjkabinett. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.



## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

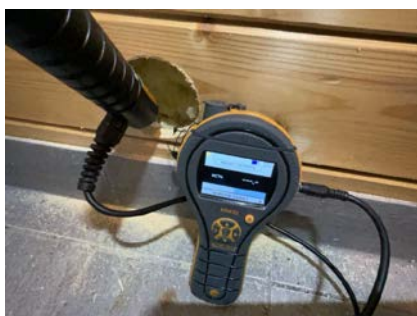
Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod/tekn rom, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktninnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med underskaper, overskap og høyskap. Innredningen har malte fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte ujusterte fronter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Etterjustering av fronter i tilknytning til underskap for utslagsvask, overskap ved mikrobølgeovn og oppvaskmaskinen.



## 1.ETASJE / HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i bod med utvendig adkomst. Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør).

Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.



### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluker i tilknytning til fellesarealene.

### TG 2 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

Det er nylig skiftet pollenfiltre på ventilasjonsanlegget og det er fremlagt faktura for utført service på anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utlufting av bod/teknisk rom med utvendig adkomst. Videre ble det registrert smuss i avtrekksventiler tilknyttet bad og kjøkken. Det foreligger ikke installingsprotokoll for anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Rens av ventiler med smuss / støvansamlinger. Utlufting av bod / teknisk rom med utvendig adkomst.

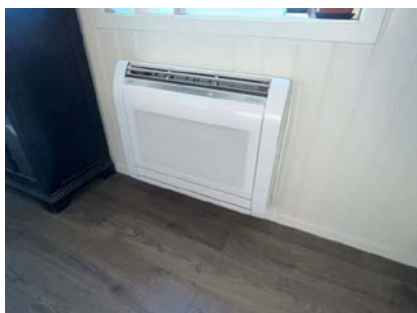
Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre.



## TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2020. Utløpt garantitid. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon og utfyllende opplysninger om kommende service og vedlikeholdsintervaller.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider (Ca 200 liter) er plassert i bod / teknisk rom med utvendig adkomst. Berederen er produksjonsmerket 2016.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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.*

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè/hall.

Tavleskapet er utført med automatsikringer og det er ettermonterte kurs til etterinnredet loftsetasje og frittstående garasje.

Det er fremlagt godkjent sluttrapport etter el-tilsyn, datert 23.08.2023.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende av anleggets opprinnelige deler.

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det elektriske anlegget ble installert i 2017 da huset var nytt. Sist oppdatert våren 2023 eller 2024 med fiber.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Vet ikke.**
- 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?  
**Ja 06.07.23 El-sjekk.**  
**Avvik: Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Isolasjonsresistansen og utstyr/anleggsdel var lav. Dette ble rettet opp i og fikset av Andreassen & Aastveit AS, den 22.09.23**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.**

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende av anleggets opprinnelige deler.

# Tilstandsrapport

Det er fremlagt godkjent slutt rapport etter el-tilsyn, datert 23.08.2023. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Boligen er utført med røykvarslere og nyinnkjøpt brannslukningsapparat.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Terrangforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med ringmur av fylte ringmurselementer. Ringmurselementene fungerer som forskaling, ringmur og kuldebrobryter. Utsiden av elementene er tildekket med fiberarmert betongplate. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

Hoveddelen av tomten er flatplanert. Det er ikke registrert symptomer på overvannsproblematikk.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2017

### Kommentar

Det er eier / selgers opplysninger og tilgjengelige matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Støpt plate mot terreng og ringmur av lettklinkerblokker. Det ble registrert sprekker i deler av betonggulvet og manglende utvendig beskyttende murpuss i tilknytning til deler av ringmuren.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det ble registrert noe loddavvik i lengderetningen, på den vestlige siden. Det mangler vind og slagregnstetting i tilknytning til endeveggene i loftsetasjen. Løsningen kan medføre tidvis slagregnsinntrengning gjennom ytterkledningen. Innvendige overflater i hovedetasjen er utført med panel og tresponplater. Rommet kan med fordel utluftes bedre, som forebyggende tiltak mot kondensering.

Taket er en saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler flueduk / insektnetting ved takutstikkene. Taket er utført uten snøfangere (forskriftsmessig påkrevet). Skillekonstruksjonen mellom etasjene er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykker som legges til grunn for vurderingen. Anbefaler begrenset vektbelastning inntil konstruksjonen er/blir etterforsterket.

Bygningen er utført med malt trefiberdør / boddør. Døren har påbegynt svelling i bunn og utsatt for fuktbelastning ved vannsprut og snøsmelting. Det er installert 2 malte leddporter i tre. Den ene med manuell åpne / lukke funksjon og den andre er tilknyttet elektrisk portåpner. Det ble registrert noe malingsflass / oppsprekkingen i utvendig del av overflatebehandlingen.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

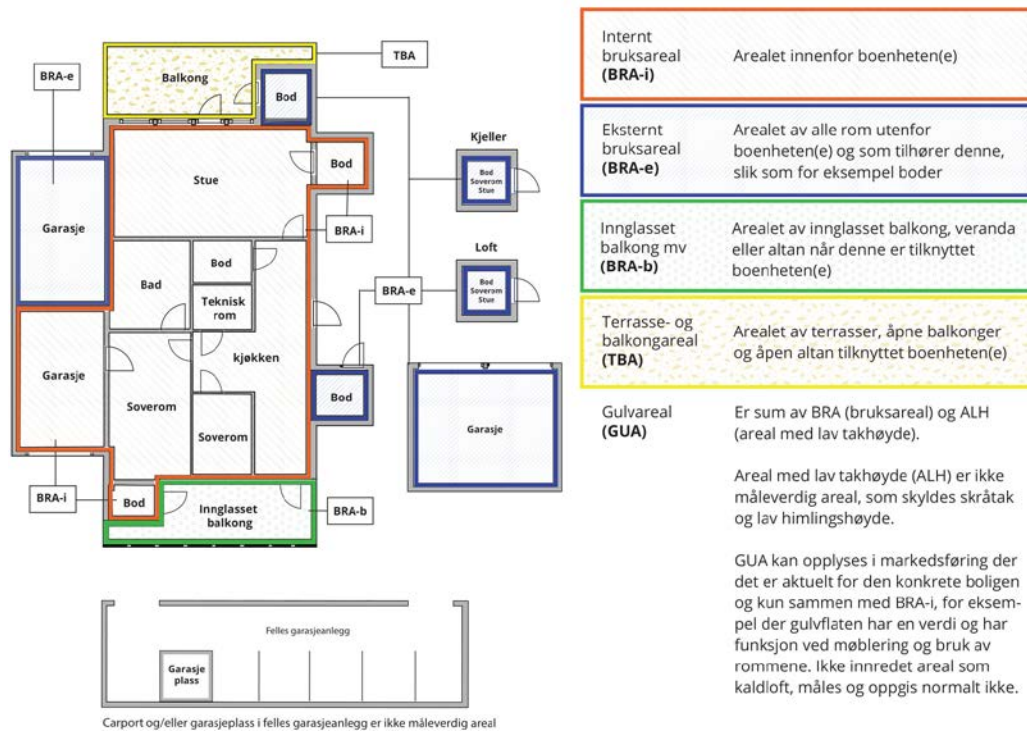
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje                              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje / Loftsetasje              | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| 1.Etasje / Hovedetasje              | 64                            |                             |                            | 64  | 45                              |
| 1.Etasje - Bod med utvendig adkomst |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>                          | <b>100</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>45</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>                      | <b>106</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje                              | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje / Loftsetasje              | Loftstue / Soverom, Soverom, Bad, Bod     |                             |                            |
| 1.Etasje / Hovedetasje              | Hall, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken |                             |                            |
| 1.Etasje - Bod med utvendig adkomst |                                           | Bod / teknisk rom           |                            |

### Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under skråtakene i boligens loftsetasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terskelhøyder til våtrommene er høyere enn kravet som fremgår av gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK-10)

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Arealet av Sekundærrum (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Rominndelingene i boligens loftsetasje avviker fra fremlagte tegninger, datert 13.06.2016. Midlertidig brukstillatelse er kun utstedt for boligens hovedetasje. Det er ikke utstedt ferdigattest som omfatter hele boligen i sin helhet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

- Oppretting og utbedring av garasjebygningen.
- Supplering av el-installasjoner.
- Innredning av baderommet i loftsetasjen.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               |                             |                            |     |                                 |
| Etasje1        |                               | 34                          |                            | 34  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>34</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>34</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje  |                            | Bod                         |                            |
| Etasje1 |                            | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Lav høude loft. gulv knevegger 21 m2

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.  
Loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Gulvarealet i loftsetasjen, mellom stolper for knevegger og yttervegger, utgjør om lag 21 m2. Trappeåpningen inngår i beregningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er plassering av dør og vinduer i langveggene som legges til grunn for vurderingen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 97         | 10         |
| Garasje      | 0          | 34         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 06.2.2025 | Espen Martinsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4214 FROLAND | 13   | 178  |      | 1    | 269.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Røyrmyr 42A

### Hjemmelshaver

Lindland Marius Holm

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

### Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet omfatter det seksjonerte utearealet.

### Merk:

Sameiets fellestomt omfatter boligens plassering (Røyrmyr 42 A og B), samt parkeringsarealet hvor garasjen er plassert på den sydlige siden (Gnr 13 Bnr 178). Fellesarealet er oppgitt til 499,6 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                                     | Dato | Kommentar                                                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                                                   |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Oppdragsbekreftelse.                                                            |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.                                           |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegning - Fasade - Bolig. Datert 13.06.2016                                     |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger - Bolig. Datert 13.06.2016                                        |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Midlertidig brukstillatelse, datert 17.03.2017                                  |      | Midlertidig brukstillatelse gjelder for bolig boligens hovedetasje.                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest - Bolig - Bruksendring fra loftstue til soverom. Datert 20.02.2025 |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest (boligen i sin helhet).                                            |      | Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.                                             | Finnes ikke |       | Nei     |
| FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.                           |      | Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen. | Finnes ikke |       | Nei     |
| Tegning / illustrasjon - Garasje. Udatert.                                      |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest - Garasje. Datert 12.03.2019.                                      |      |                                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperring 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrade:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 brukenheter 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/TR1343>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Røyrmyr 42A, 4820 FROLAND

03 Feb 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Røyrmyr 42A

Postadresse

Røyrmyr 42A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen siden november 2021

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

## Informasjon om selger

Hovedselger

Lindland, Marius Holm

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2022

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp bad i 2. etg.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Odd Mykland, Richard Andersen elektro, Kristiansen og Larsen maling & interiør AS, Rørleggermester Kjetil Bringsverd VVS AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2022

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ødelagte takstein over inngangsparti.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Odd Mykland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Jordfeilbryter slo seg ikke ut.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet jordfeilbryter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Andreassen & Aastveit AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

---



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
Ventilasjonssystemet fungerte ikke.

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Balansering av ventilasjonsanlegg og filter bytte.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Ren Ventilasjon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til





## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Garasjen har blitt rettet opp/stivet av pga. skjevhet i 2022. Det var nevnt i tilstandsrapport når eier kjøpte boligen i 2021.

### **Boligselgerforsikring**

---

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94533396**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Lindland, Marius Holm**

Date

**2025-02-03**

Identification



Lindland, Marius Holm



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Lindland, Marius Holm

03/02-2025  
21:47:55

BANKID

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

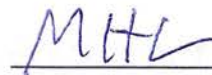
Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):  
☒ Kjøleskap / kombiskap    ☐ Fryseskap / -boks    ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp  
☒ Oppvaskmaskin    ☐ Annet: Mikrobølgeovn (integrert)
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer



15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Garderobeskap (soverom 1.etg)  
 Bokhylle (loftstue)  
 CD/DVD hylle (stue og loftstue)  
 Dette er fastmontert og følger med salget.

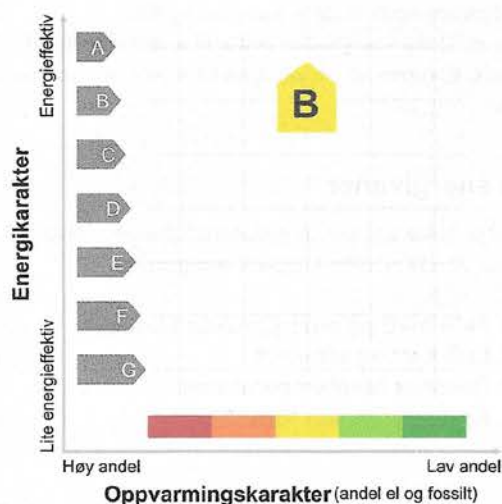
Froland / 09.02.25  
 Sted/dato

Marius Han Lindgren  
 Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
 Selgers signatur

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Røymyr 42A              |
| Postnummer        | 4820                    |
| Sted              | FROLAND                 |
| Kommunenavn       | Froland                 |
| Gårdsnummer       | 13                      |
| Bruksnummer       | 178                     |
| Seksjonsnummer    | 1                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300590448               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-75149 |
| Dato              | 03.02.2025              |



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





## 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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                     |
| <b>Bygningstype:</b>            | Tomannsbolig vertikal delt |
| <b>Byggeår</b>                  | 2017                       |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                        |
| <b>BRA:</b>                     | 103                        |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2                          |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                        |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                        |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon          |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>) Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl- 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Monter 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 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak utendørs**

##### **Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

##### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

##### **Tiltak 16: 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.

**For matrikkelenhet:**

|                 |                |                            |                      |
|-----------------|----------------|----------------------------|----------------------|
| Kommune:        | 4214 - FROLAND | Utskriftsdato/klokkeslett: | 03.02.2025 kl. 15:31 |
| Gårdsnummer:    | 13             | Produsert av:              | Torstein Andersen    |
| Bruksnummer:    | 178            | Attestert av:              | Froland kommune      |
| Festenummer:    |                |                            |                      |
| Seksjonsnummer: | 1              |                            |                      |

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 08.03.2017  
SkylId: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 13 / 178  
Formål seksjon: Boligseksjon

Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 13 / 178 / 0 / 1  
Areal  
Kommentar  
269,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse                     | Andel |
|---------------|--------|----------------|----------------------|------------|-----------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 060297         | LINDLAND MARIUS HOLM |            | Røyrmyr 42A<br>4820 FROLAND | 1 / 1 |

Oversikt over teiger

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 6485290 | 477461 |       | 269,5 m2 |           |

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

|                                |            |                                                                                                                      |                                                                                                                    |          |            |
|--------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst                                                                                                             | 01.01.2020                                                                                                         | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering                  |            | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra:<br>Omnummerert til:<br>Omnummerert fra:<br>Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 4214 - 13/178<br>0919 - 13/178<br>4214 - 13/178/0/1<br>0919 - 13/178/0/1<br>4214 - 13/178/0/2<br>0919 - 13/178/0/2 |          |            |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato |          | Tinglysing        |              | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-------------------|--------------|----------------------------------|
|                                                        | Kommunal saksreferanse  | Status   | Endret dato       |              |                                  |
|                                                        | Nettadresse (URL)       |          |                   |              |                                  |
|                                                        | Annen referanse         |          |                   |              |                                  |
|                                                        |                         |          |                   |              |                                  |
| Seksjonering                                           | 14.02.2017              | Tinglyst | 11.03.2017        | strageir     | 20.02.2017                       |
| Seksjonering                                           | 2017/207                | Rolle    | Matrikkelenhet    | Arealendring |                                  |
|                                                        |                         | Avgiver  | 0919 - 13/178     | -526,5       |                                  |
|                                                        |                         | Mottaker | 0919 - 13/178/0/1 | 269,5        |                                  |
|                                                        |                         | Mottaker | 0919 - 13/178/0/2 | 257          |                                  |
|                                                        |                         | Berørt   | 0919 - 13/109     | 0            |                                  |
|                                                        |                         | Berørt   | 0919 - 13/110     | 0            |                                  |
|                                                        |                         | Berørt   | 0919 - 13/179     | 0            |                                  |

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                      |     |                |             |                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|-------------|------------------------------|
| Bygningsnr:                                       | 300 590 448                          | Bebygd areal:        | 81  | Ant. boliger:  | 1           | Datoer                       |
| Løpenr:                                           |                                      | Bruksareal bolig:    | 107 | Ant. etasjer:  | 2           | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0   | Vannforsyning: | Tilkn. off. | Igangsettingstillatelse:     |
|                                                   | Nord: 6485294 Øst: 477452            | Bruksareal totalt:   | 107 |                | vannverk    | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode:                             |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   | Avløp:         | Offentlig   | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:                                     | Tomannsbolig, vertikaldelt           | Bruttoareal annet:   | 0   | Har heis:      | kloakk      | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:                                    | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0   |                | Nei         |                              |
| Bygningsstatus:                                   | Midlertidig brukstillatelse          | Alternativt areal:   | 0   |                |             |                              |
| Energikilder:                                     |                                      | Alternativt areal 2: | 0   |                |             |                              |
| Oppvarming:                                       |                                      |                      |     |                |             |                              |

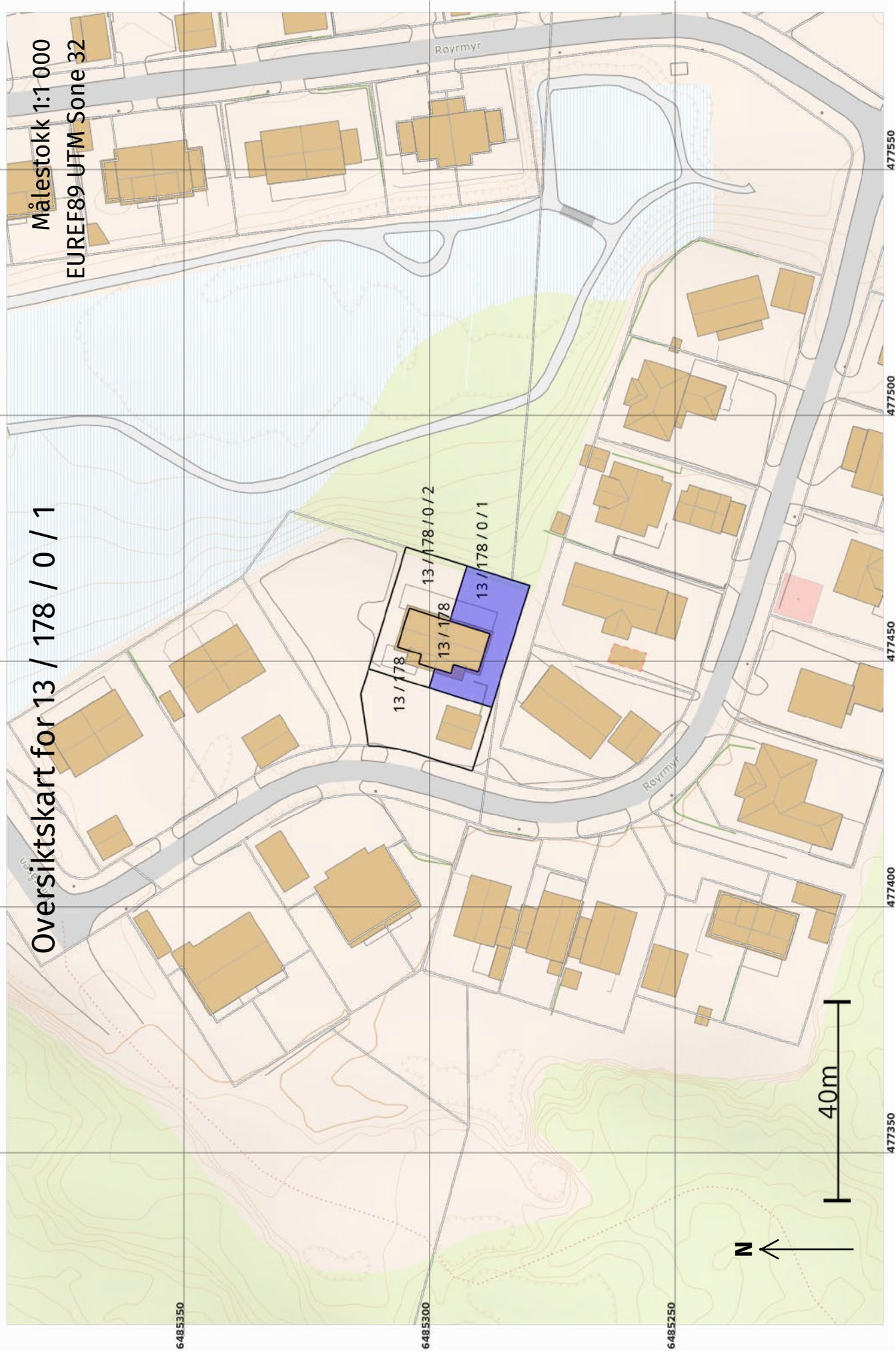
| Etasjer           |                   |           |           |                  |               |           |            |              |                |     |    |                |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|------------------|---------------|-----------|------------|--------------|----------------|-----|----|----------------|
| Etasje            | Antall boenheter  | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt       | BTA bolig     | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal   | Alt. areal 2   |     |    |                |
| H02               | 0                 | 38        | 0         | 38               | 0             | 0         | 0          | 0            | 0              |     |    |                |
| H01               | 1                 | 69        | 0         | 69               | 0             | 0         | 0          | 0            | 0              |     |    |                |
| Bruksenheter      |                   |           |           |                  |               |           |            |              |                |     |    |                |
| Adresse           | Bruksenhetsnummer |           |           | Bruksenhetsstype |               |           | Bruksareal | Ant. rom     | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| 1117 Røyrmyr 42 A | H0101             |           |           | Bolig            |               |           | 107        | 3            | Kjøkken        | 1   | 1  | 13/178/0/1     |
| Kontaktpersoner   |                   |           |           |                  |               |           |            |              |                |     |    |                |
| Rolle             | Føds.dato/org.nr  |           |           | Navn             | Bruksenhet    |           |            | Adresse      |                |     |    |                |
| Tiltakshaver      | 972252271         |           |           | STOA TREVARE AS  | Postboks 1677 |           |            | 4857 ARENDAL |                |     |    |                |

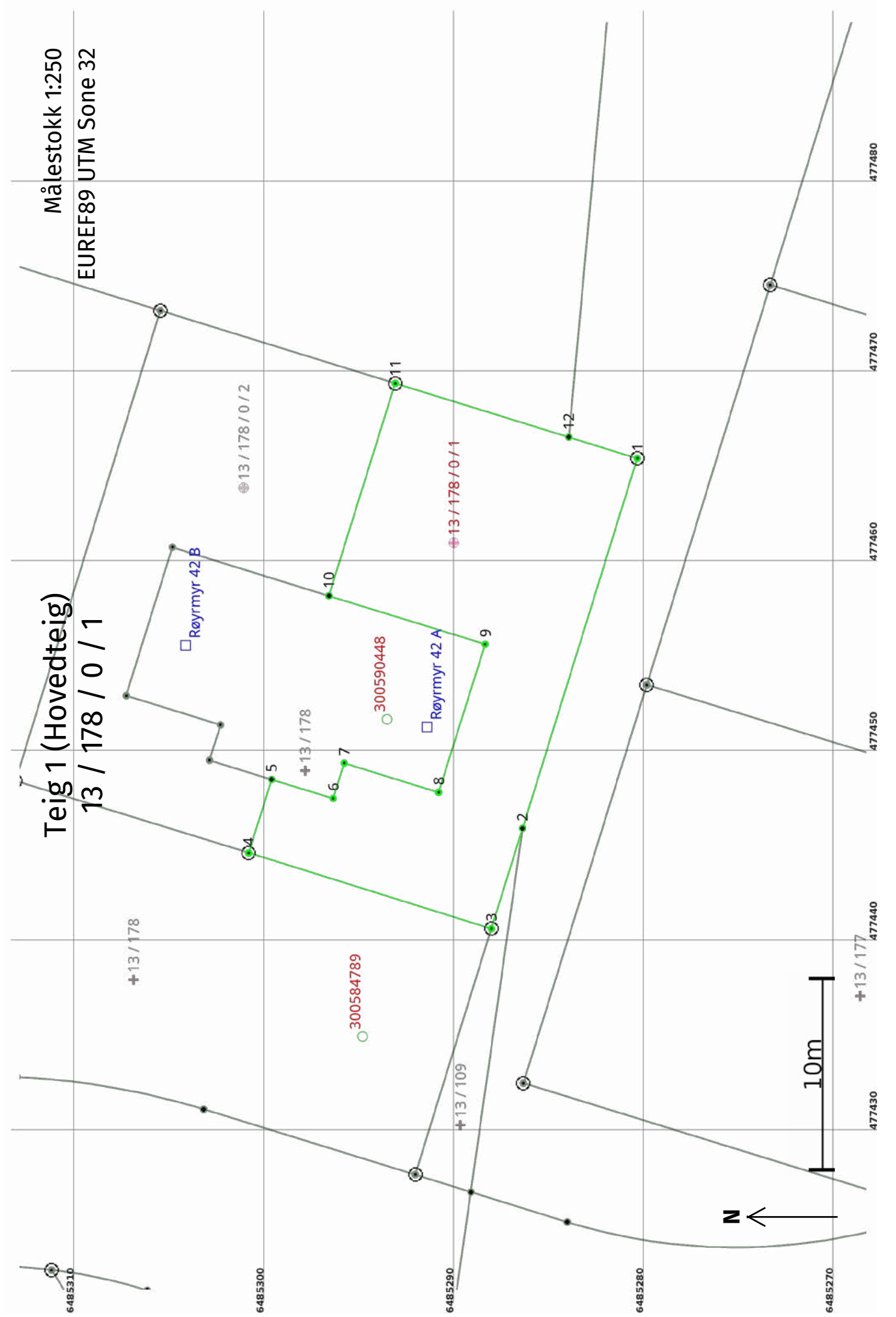


---

# Oversiktskart for 13 / 178 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





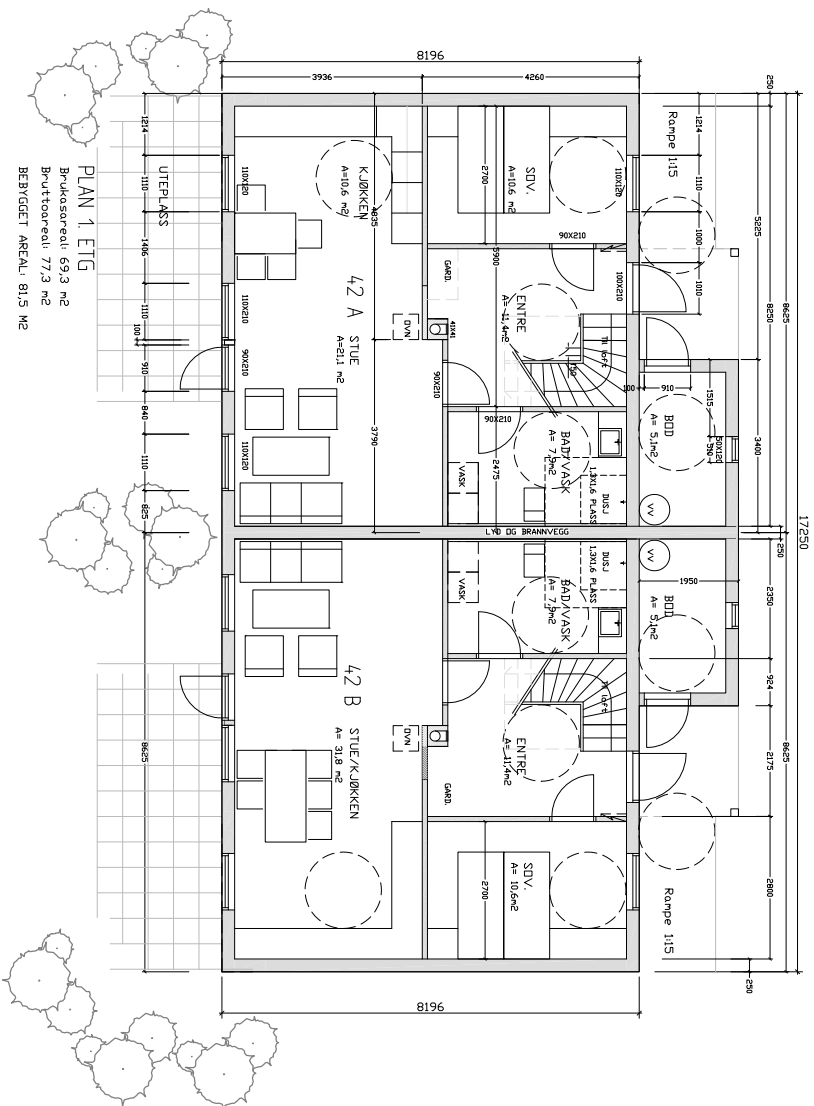
Areal og koordinater

Areal: 269,5  
Representasjonspunkt: Nord: 6485290 Øst: 477461  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing |                                    |                                | Nøyaktighet (SD i cm)                     |        |
|---------------------------|------------|-----------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst             | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Linjeinformasjon               | Målemetode                                | Radius |
| 1                         | 6485280,53 | 477465,35       | 20,39                              | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10     |
| 2                         | 6485286,57 | 477445,87       | 5,54                               | Umerket                        | 69 Beregnet                               | 10     |
| 3                         | 6485288,21 | 477440,58       | 13,39                              | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10     |
| 4                         | 6485300,99 | 477444,57       | 4,05                               | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10     |
| 5                         | 6485299,78 | 477448,44       | 3,39                               | Umerket                        | 69 Beregnet                               | 10     |
| 6                         | 6485296,54 | 477447,44       | 1,95                               | Murhjørne                      | 69 Beregnet                               | 10     |
| 7                         | 6485295,96 | 477449,30       | 5,20                               | Murhjørne                      | 69 Beregnet                               | 10     |
| 8                         | 6485290,99 | 477447,76       | 8,18                               | Murhjørne                      | 69 Beregnet                               | 10     |
| 9                         | 6485288,54 | 477455,56       | 8,62                               | Murhjørne                      | 69 Beregnet                               | 10     |
| 10                        | 6485296,77 | 477458,11       | 11,72                              | Umerket                        | 69 Beregnet                               | 10     |
| 11                        | 6485293,27 | 477469,30       | 9,56                               | Jord                           | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10     |
| 12                        | 6485284,14 | 477466,47       | 3,78                               | Umerket                        | 69 Beregnet                               | 10     |



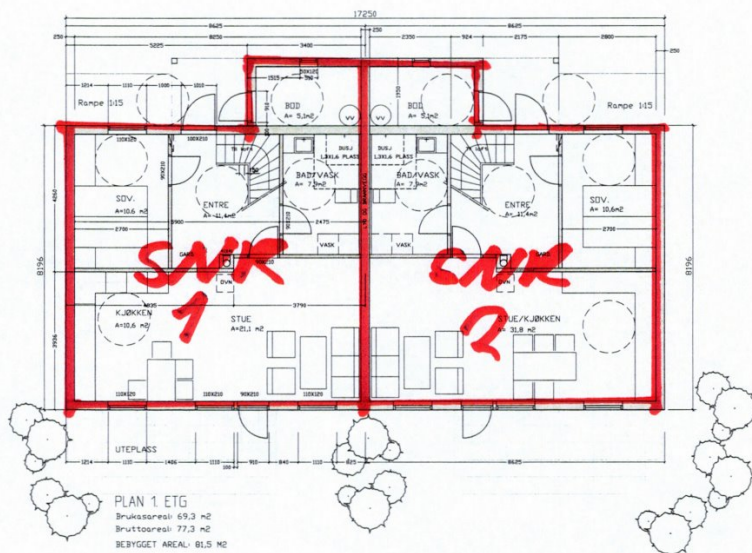




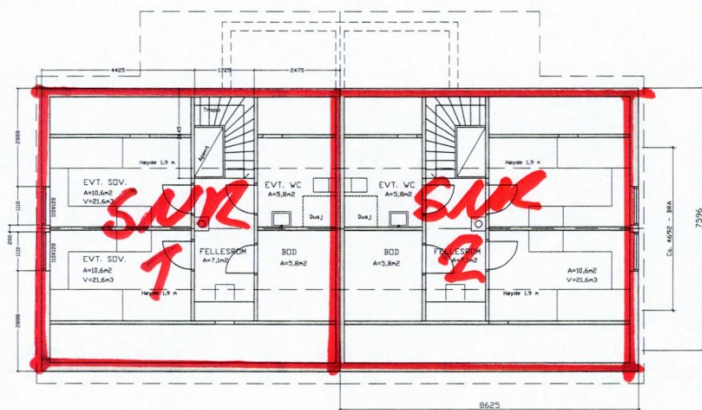
PLAN 1. ETG  
Bruttoareal: 77,3 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 69,3 m<sup>2</sup>  
BEBYGGET AREAL: 81,5 M<sup>2</sup>

|                 |  |                       |  |             |  |              |  |                                                      |  |              |  |              |  |          |  |
|-----------------|--|-----------------------|--|-------------|--|--------------|--|------------------------------------------------------|--|--------------|--|--------------|--|----------|--|
| TILTAKSNAVER:   |  | BLIKSÅSEN BOLIGOMRÅDE |  | RØRMYR      |  | DAT. 2023/05 |  | WALTER JACOBSEN - PMT                                |  | KONTROLL. M. |  | PROJEKTIVT   |  | TEK. NR. |  |
| STØA TREVARE AS |  | 2- MANSBOLIG          |  | PLAN 1. ETG |  | MAK. 1:100   |  | TILBUDSOMRÅDE 9                                      |  | SKA. M.      |  | BYGGEMELDING |  | E-01     |  |
| NOTIS           |  | NOTIS                 |  | SKA.        |  | TEK. M.      |  | 4444 AREAL - 11/ 50.2025 - 11/ 50.2025 - 11/ 50.2025 |  | SKA.         |  |              |  |          |  |



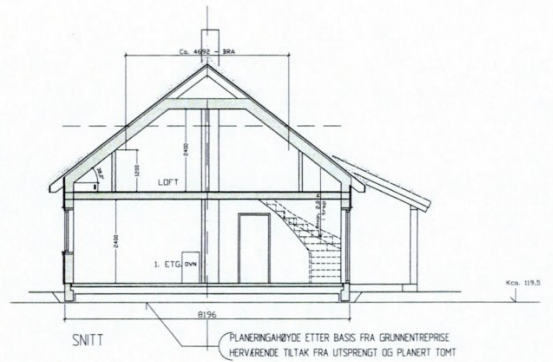


|                                 |                                                                          |                        |                                      |                                               |         |     |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|---------|-----|
| TILTAKSHAVER<br>STOA TREVARE AS | BLKSÅSEN BOLIGOMRÅDE<br>2- MANGEBOLIG<br>13/178 - Røytnmyr 42 A og 42 B. | RØYTNMYR<br>PLAN 1 ETG | DATO: 2020<br>MÅL: 1:100<br>TEGN: WJ | WALTER JACOBSEN - PMT<br>TITTEL: 1<br>WJ: 101 | FORSLAG | 101 |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|---------|-----|



PLAN LOFT:  
Bruksareal: 38,7m<sup>2</sup>  
Bruttoareal: 40,4m<sup>2</sup>

PLAN LOFT:  
Bruksareal: 38,7m<sup>2</sup>  
Bruttoareal: 40,4m<sup>2</sup>



SNITT

PLANERINGSHØYDE ETTER BASIS FRA GRUNNENTREPRISE  
HERVÆRENDE TILTAK FRA UTSPRENGT OG PLANERT TOMT

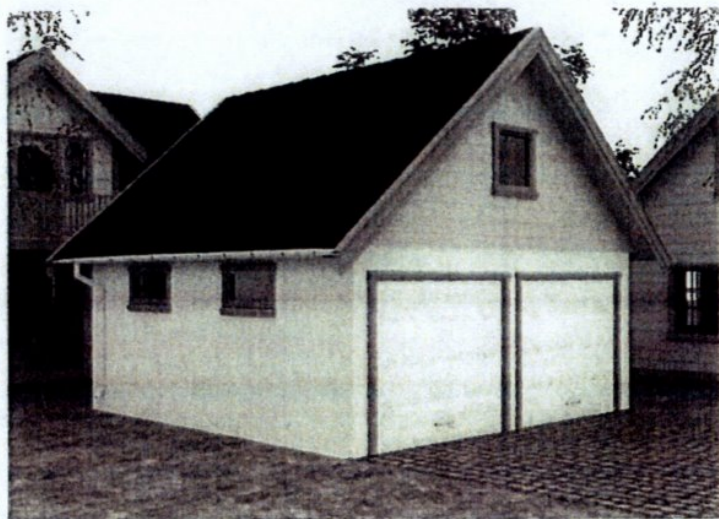
|                                 |  |  |  |                                                                        |                               |                                           |                                                                                        |                                      |                         |                 |
|---------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| TILTAKSHVER:<br>STOA TREVARE AS |  |  |  | BUKSÅSEN BOLEIGOMRÅDE<br>2- MANNBOLIG<br>13/178 - Røytnyr 42 A og 42 B | RØYTNYR<br>PLAN 2.ETG + SNITT | DAT. 03.03.2016<br>SKAL 1:100<br>TEK. 1/1 | WALTER JACOBSEN - PNT<br>INGENIØRBYRÅ<br>VÅR 400000 - 10. TILBUDS - 1. PRIS - 40000000 | KONTROLL: KJ<br>SKAL 1/1<br>SKAL 1/1 | PROJEKTTYPE:<br>FORSLAG | TEK. NR.<br>102 |
|---------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|



# TEGNINGER OG PLANTEGNING PÅ GARASJE OPPFØRT PÅ FELLEAREAL OG TLHØREN SEKSJON 7



Garasje med stående kledning



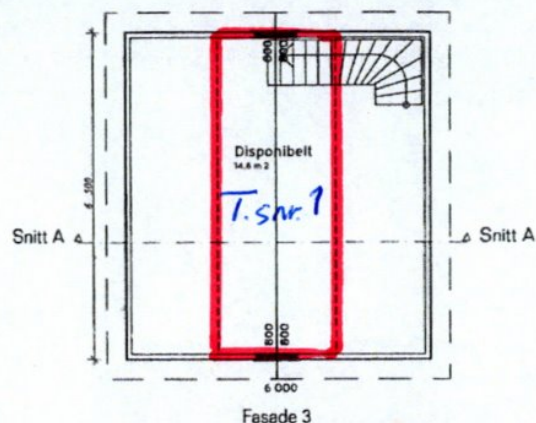
Garasje i Leca

## EMBLA

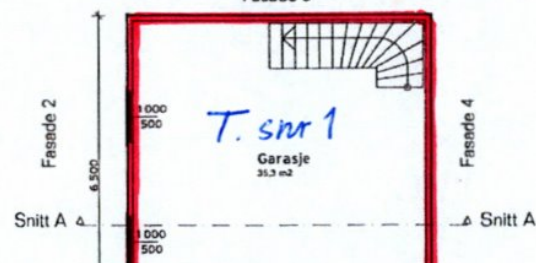
Dobbeltgarasjen leveres med saltak og stor lagerplass. God plass til to biler. Dette er en kompakt garasje med nesten 15 kvm bruksareal på loft. Garasjen er utstyrt med to porter. Dobbel port, dør og trapp er tilvalg.

Garasjen leveres i bredde 6,0/6,6/7,2 x lengde 6,5/7,2 meter.

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Areal BYA:             | 39,0 kvm       |
| Lengde:                | 6500 mm        |
| Bredde:                | 6000 mm        |
| Totalhøyde:            | 5381 mm        |
| Høyde innvendig:       | 2426 mm        |
| Takvinkel:             | 40°            |
| Portmål:               | 2490 x 2090 mm |
| Vindusmål 1. etg.:     | 990 x 490 mm   |
| Vindusmål GAVL:        | 790 x 790 mm   |
| Disponibelt loftareal: | 14,6 kvm       |



Fasade 3







Garasje med stående kledning



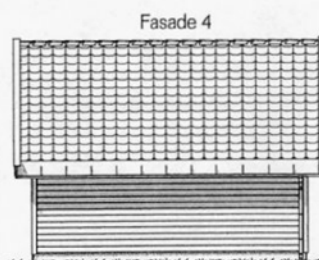
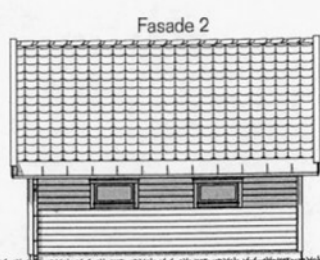
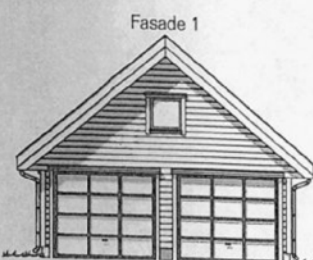
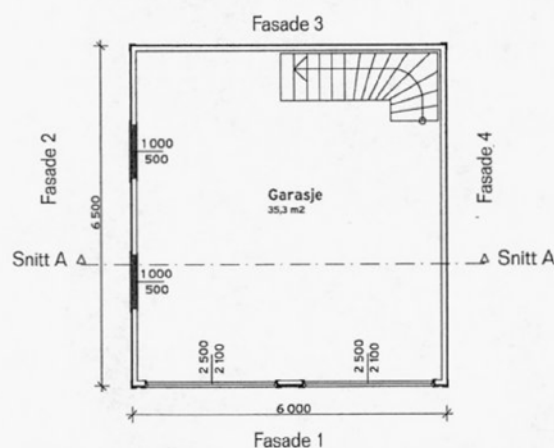
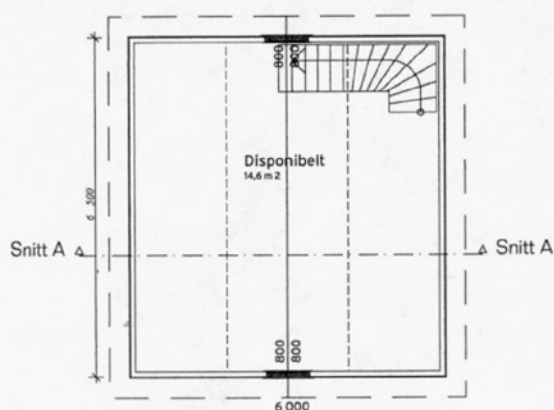
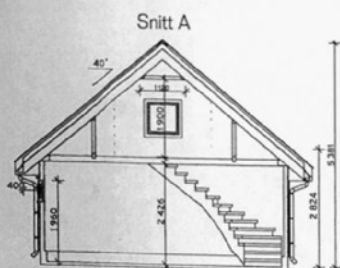
Garasje i Leca

## EMBLA

Dobbeltgarasjen leveres med saltak og stor lagerplass. God plass til to biler. Dette er en kompakt garasje med nesten 15 kvm bruksareal på loft. Garasjen er utstyrt med to porter. Dobbel port, dør og trapp er tilvalg.

Garasjen leveres i bredde 6,0/6,6/7,2 x lengde 6,5/7,2 meter.

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Areal BYA:             | 39,0 kvm       |
| Lengde:                | 6500 mm        |
| Bredde:                | 6000 mm        |
| Totalhøyde:            | 5381 mm        |
| Høyde innvendig:       | 2426 mm        |
| Takvinkel:             | 40°            |
| Portmål:               | 2490 x 2090 mm |
| Vindusmål 1. etg.:     | 990 x 490 mm   |
| Vindusmål GAVL:        | 790 x 790 mm   |
| Disponibelt loftareal: | 14,6 kvm       |



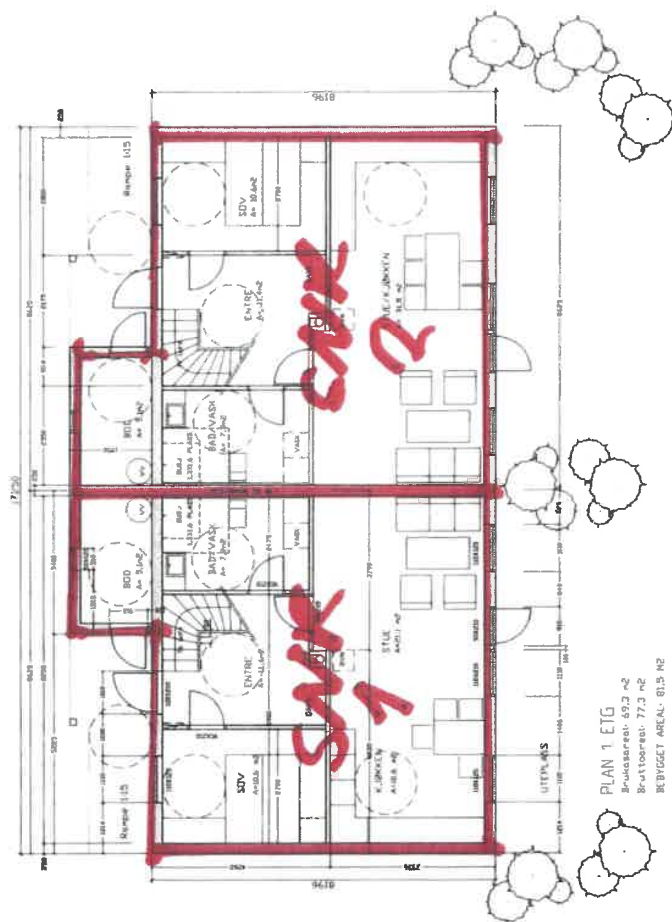
Garasjen leveres uten trapp

Kontakt ditt byggvesen for mer informasjon



|                                                                                                                   |                                             |                                                                                      |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>FROLAND<br/>KOMMUNE</b> | <b>FROLANDSKART</b>                         |                                                                                      |  |
|                                                                                                                   | Røymyr 42 - Seksjon 1 og 2 - Gnr 13 bnr 178 |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                                                                                   | Dato: 23.01.2017                            |  | Målestokk:                                                                            |
|                                                                                                                   | Sign:                                       |                                                                                      | 1: 500                                                                                |

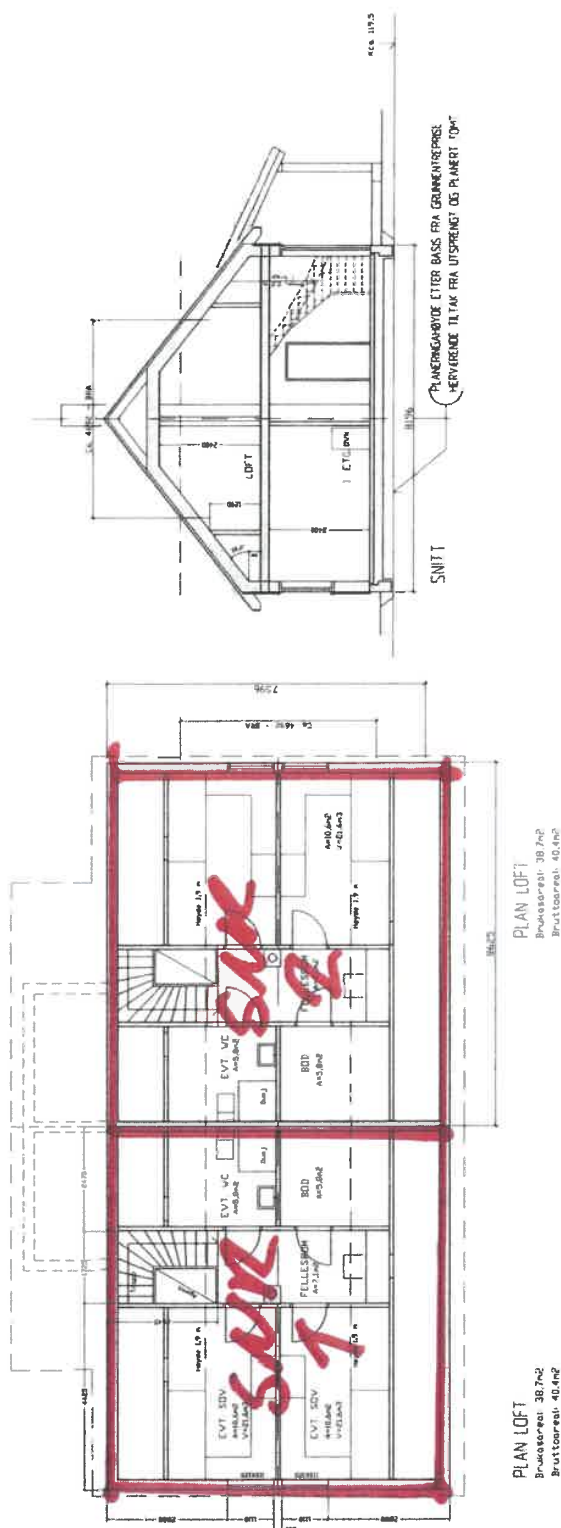
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



PLAN 1 ETG  
Bruttopreiser: 59,3 m2  
Bruttogebäude: 77,3 m2  
NETZGEBÜDE AREA: 81,5 m2

[illegible]

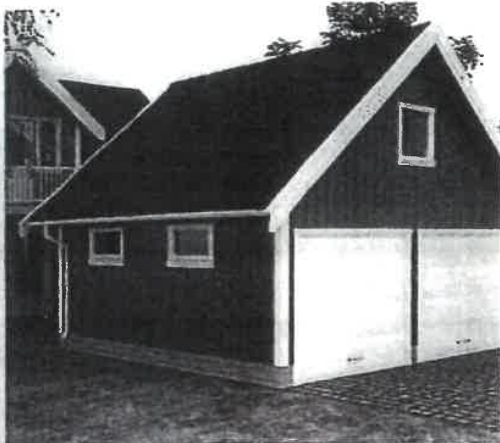
3.

[illegible]



4.

TEGNINGER OG PLANTEGNING PÅ  
GARASJE OPPFØRT PÅ FOLLEKARVAL  
OG TILHØREN SEKSJON 7



Garasje med stående kledning



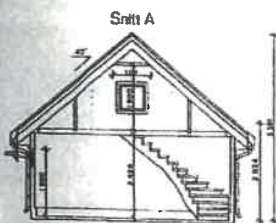
Garasje i Leca

### EMBLA

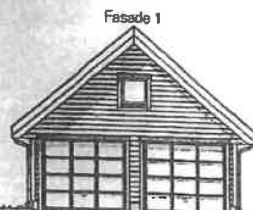
Dobbeltgarasjen leveres med saltak og stor lagerplass. God plass til to biler. Dette er en kompakt garasje med nesten 15 kvm bruksareal på loft. Garasjen er utstyrt med to porter. Dobbelt port, dør og trapp er tilvalg.

Garasjen leveres i bredde 6,0/6,6/7,2 x lengde 6,5/7,2 meter.

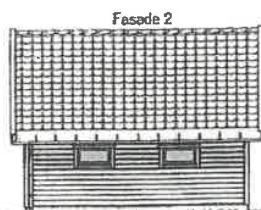
|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Areal BYA:             | 39,0 kvm       |
| Lengde:                | 6500 mm        |
| Bredde:                | 6000 mm        |
| Totalhøyde:            | 5381 mm        |
| Høyde innvendig:       | 2426 mm        |
| Takvinkel:             | 40°            |
| Portmål:               | 2490 x 2090 mm |
| Vindusmål 1. etg.:     | 990 x 490 mm   |
| Vindusmål GAVL:        | 790 x 790 mm   |
| Disponibelt loftareal: | 14,6 kvm       |



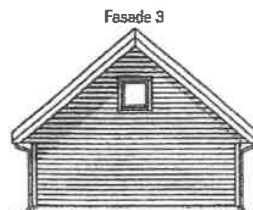
Snitt A



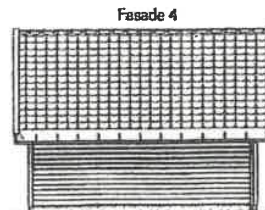
Fasade 1



Fasade 2



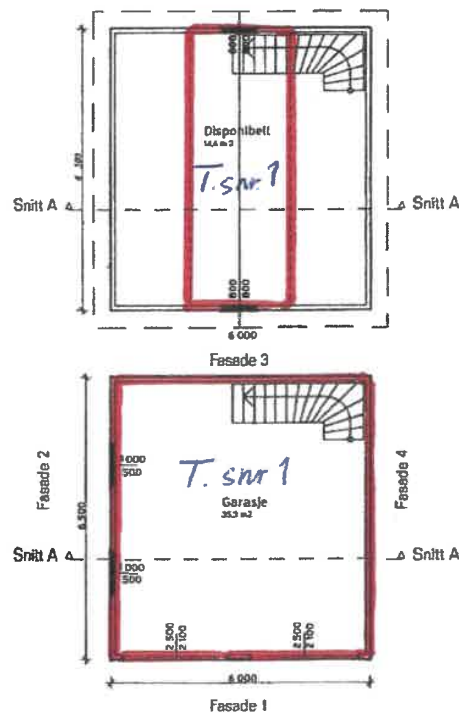
Fasade 3



Fasade 4

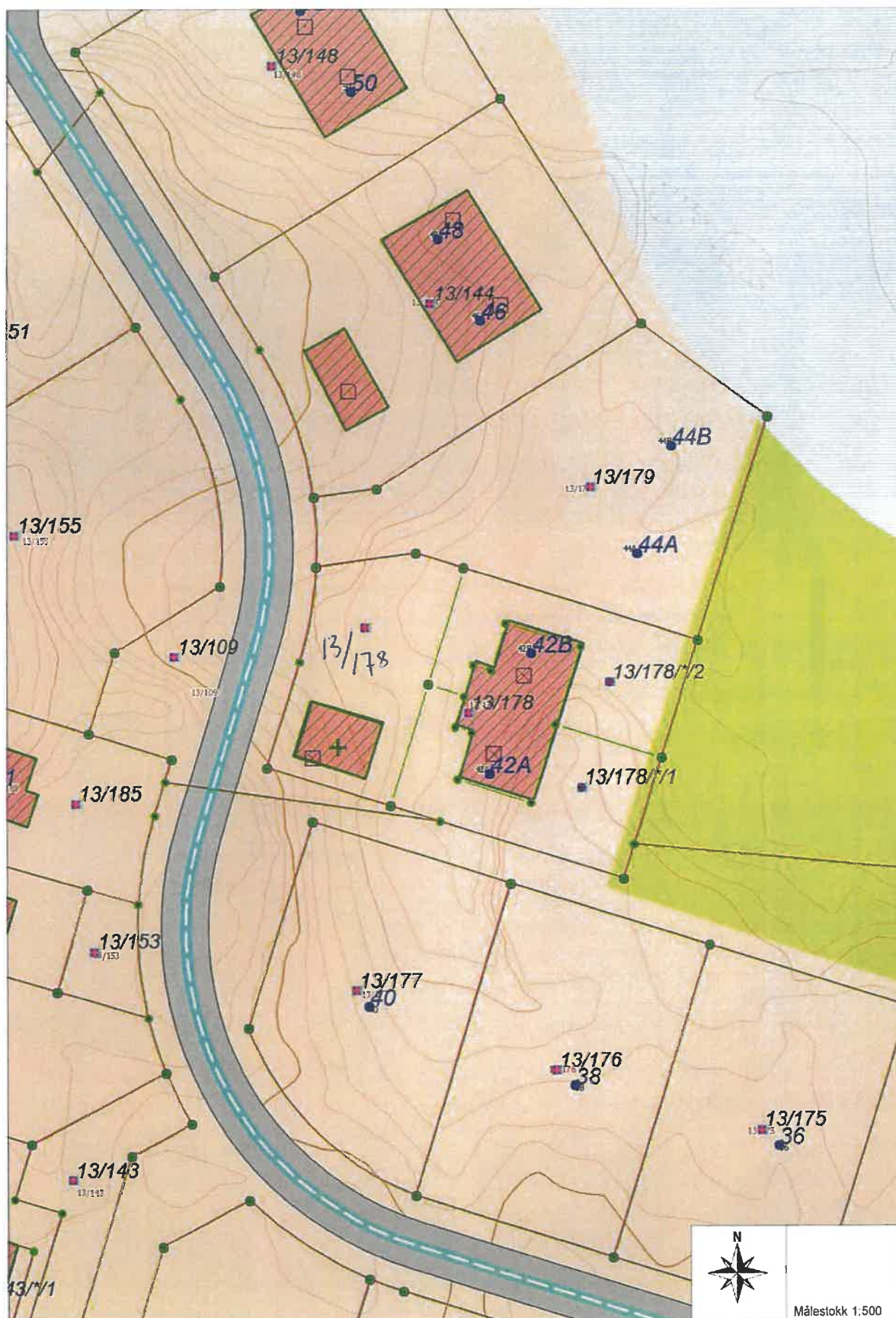
Garasjen leveres uten trapp

Kontakt din byggesak





5.





# FROLAND KOMMUNE

## Plan, næring og utbygging

Marius Holm Lindland

Røyrmyr 42 A  
4820 FROLAND

Vår saksbehandler  
Lisbet Hansen

Saksnummer  
BYGG-25/00020  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato  
20.02.2025

### **Gnr 13 bnr 178 - seksjonsnr 1 - Røyrmyr 42 A - ferdigattest - bruksendring av loftstue til soverom i tomannsbolig**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 13 / 178 / 1 / 0

Tiltakshaver: Marius Holm Lindland

Tiltakssted: Røyrmyr 42 A

Tiltakstype/-art: Tillatelse til bruksendring av del av loftstue til soverom i vertikaldelt tomannsbolig på boligeiendom.

#### **VEDTAK:**

Kommunen gir ferdigattest for bruksendring i tomannsbolig på gnr 13 bnr 178. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 16.02.2025, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd.

**Nettside:** [www.froland.kommune.no](http://www.froland.kommune.no)  
**Postadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Besøksadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Org.nr.:** 946 439 045

**Telefon:** +47 37 23 55 00  
**E-post:** [post@froland.kommune.no](mailto:post@froland.kommune.no)

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.  
Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

**Klagefristen er tre uker:**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen  
FROLAND KOMMUNE

Lisbet Hansen  
Ingeniør

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Administrasjonen



## FROLAND KOMMUNE

Teknisk - Plan, Byggesak, Oppmåling, Landbruk og Natur

STOA TREVARE AS  
Postboks 1677  
4857 ARENDAL

Att: Arne Magnar Rønningen

Dato: 17.03.2017  
Vår ref: 16/2884-4  
Deres ref:  
Saksbeh.: LISBET HANSEN

### Gnr 13 bnr 178 - Røyrmyr 42 A - midlertidig brukstillatelse - del av tomannsbolig

Tiltakssted: Røyrmyr 42 A

**Tiltakshaver:** STOA TREVARE AS, Postboks 1677, 4857 ARENDAL  
**Søker:** Stoa Trevare AS  
**Tiltakstype/-art:** Tillatelse til å oppføre en vertikaldelt tomannsbolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for del av tomannsbolig på gnr 13 bnr 178 – Røyrmyr 42 A mottatt 15.03.2017.

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

**Brukstillatelsen gjelder for del av tomannsbolig på gnr 13 bnr 178 – Røyrmyr 42 A – 1 etasje (uten loft).**

I følge søknaden er det registrert mindre vesentlige mangler. Det gjenstår arbeider med utføring av arbeider på loftsetasjen på Røyrmyr 42 A. Det gjenstår arbeider med å ferdigstille del av tomannsbolig på gnr 13 bnr 178 – Røyrmyr 42 B.  
Gjenstående arbeid må være fullført innen **15.06.2017**.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Ny sluttkontroll skal utføres, og sluttokumentasjon og søknad om ferdigattest skal sendes plan- og bygningsmyndighetene før det kan gis ferdigattest.

Bygninger eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Med vennlig hilsen  
LISBET HANSEN  
RÅDGIVER

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kontaktinformasjon:** www.froland.kommune.no  
**Postadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Besøksadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Org.nr.:** 946439045

**Telefon:** +47 37 23 55 00  
**E-post:** post@froland.kommune.no





## FROLAND KOMMUNE

### Forvaltning og Natur

Oddny Pettersen  
Røyrmymr 42 A  
4820 FROLAND

Dato: 12.03.2019  
Vår ref: 16/3093-6  
Deres ref:  
Saksbeh.: Lisbet Hansen

### Gnr 13 bnr 178 - Røyrmymr 42 A - ferdigattest - garasje

Tiltakssted: Røyrmymr 42 A

**Tiltakshaver:** Odd Henrik Pettersen, Røyrmymr 42 A, 4820 FROLAND  
**Søker:** Oddny Pettersen, Røyrmymr 42 A, 4820 FROLAND  
**Tiltakstype/-art:** Tillatelse til å oppføre en ny garasje på boligeiendom.

Viser til søknad om ferdigattest for garasje på gnr 13 bnr 178 mottatt 05.03.2019.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Det påløper et saksbehandlingsgebyr med kr. **1034,-**.  
Faktura ettersendes til Oddny Pettersen.

Med vennlig hilsen

Lisbet Hansen  
Rådgiver

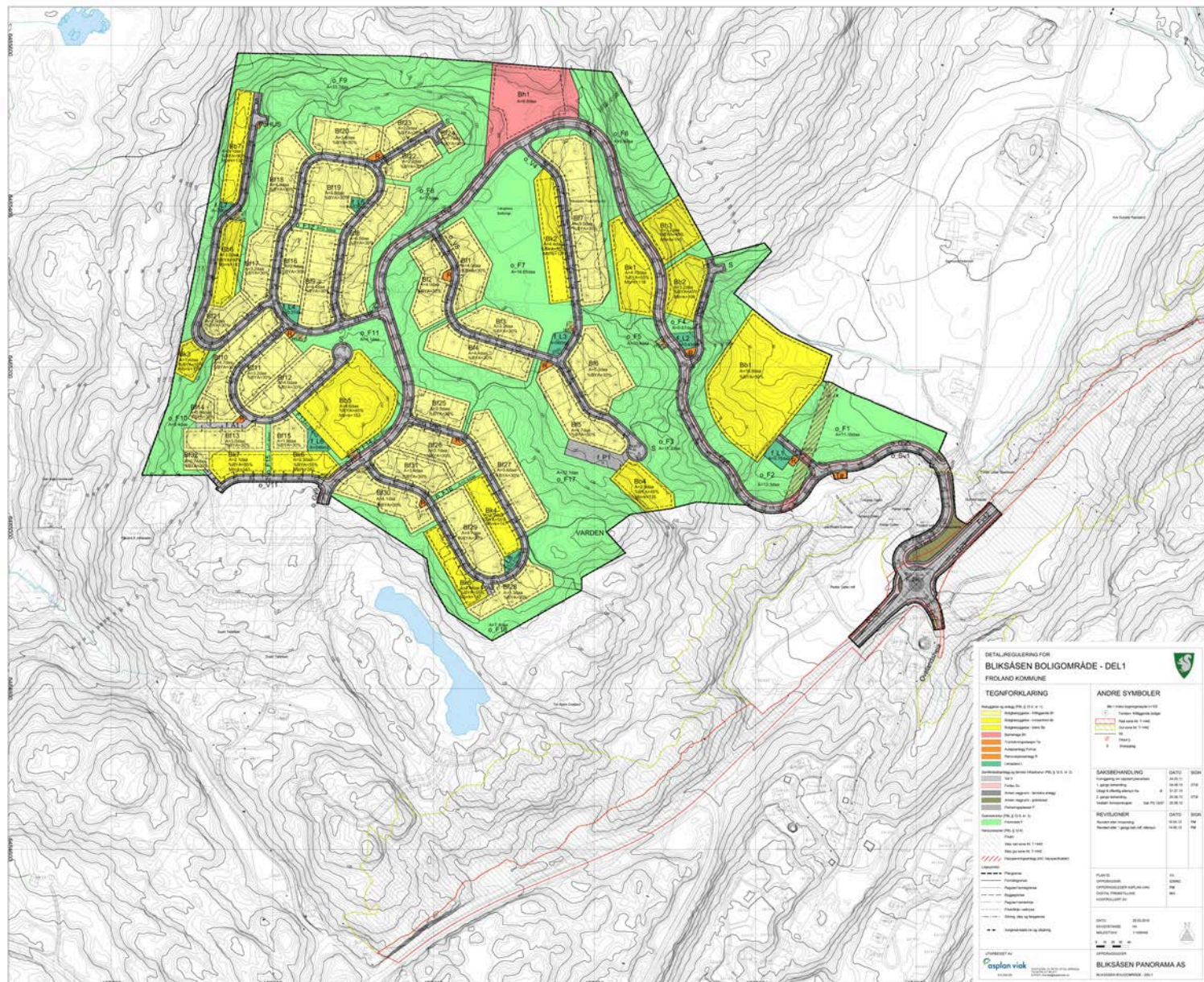
*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:** Administrasjonenv/Jack Hansen

**Kontaktinformasjon:** [www.froland.kommune.no](http://www.froland.kommune.no)  
**Postadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Besøksadresse:** Frolandsveien 995, 4820 FROLAND  
**Org.nr.:** 946439045

**Telefon:** +47 37 23 55 00  
**E-post:** [post@froland.kommune.no](mailto:post@froland.kommune.no)







## Froland kommune

Besøksadresse: Osedalen  
Postadresse: Osedalen  
Postnr./-sted: 4820 FROLAND  
Telefon: 37 23 55 00  
Telefaks: 37 23 55 50  
[post@froland.kommune.no](mailto:post@froland.kommune.no)

# Kommunale avgifter og gebyr

Dato: 04.02.2025

|          |                            |          |     |          |  |             |   |
|----------|----------------------------|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Gårdsnr: | 13                         | Bruksnr: | 178 | Festenr: |  | Seksjonsnr: | 1 |
| Adresse: | Røyrmyr 42 A, 4820 Froland |          |     |          |  |             |   |

---

### 1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

---

Kommunale avgifter og gebyrer: **kr 14.666,-**.

Vannmåler: Ja ☐ Nei: ☒

Eiendomsskatt er for 2025 beregnet til **kr. 5.028,-**

Restanser: 0,-

**Kommentar:**

---

### 2000 Legalpant

---

Restanser: 0,-





# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 05.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

|            |                           |          |    |          |     |          |  |             |   |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4214                      | Gårdsnr. | 13 | Bruksnr. | 178 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse    | Røyrmyr 42A, 4820 FROLAND |          |    |          |     |          |  |             |   |

### 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 | 3 131,72 kr            |
| Sum        | 3 131,72 kr            |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Grunnlag  | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|-----------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Delt Abonnement (fast del)      | 2 stk     | 1 445,58 kr | 1/2   | 0 %        | 1 445,58 kr | 361,40 kr         |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 140 liter | 24,09 kr    | 1/2   | 0 %        | 1 686,13 kr | 421,53 kr         |
|                                 |           |             |       | Sum        | 3 131,71 kr | 782,93 kr         |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

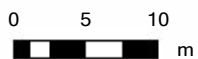
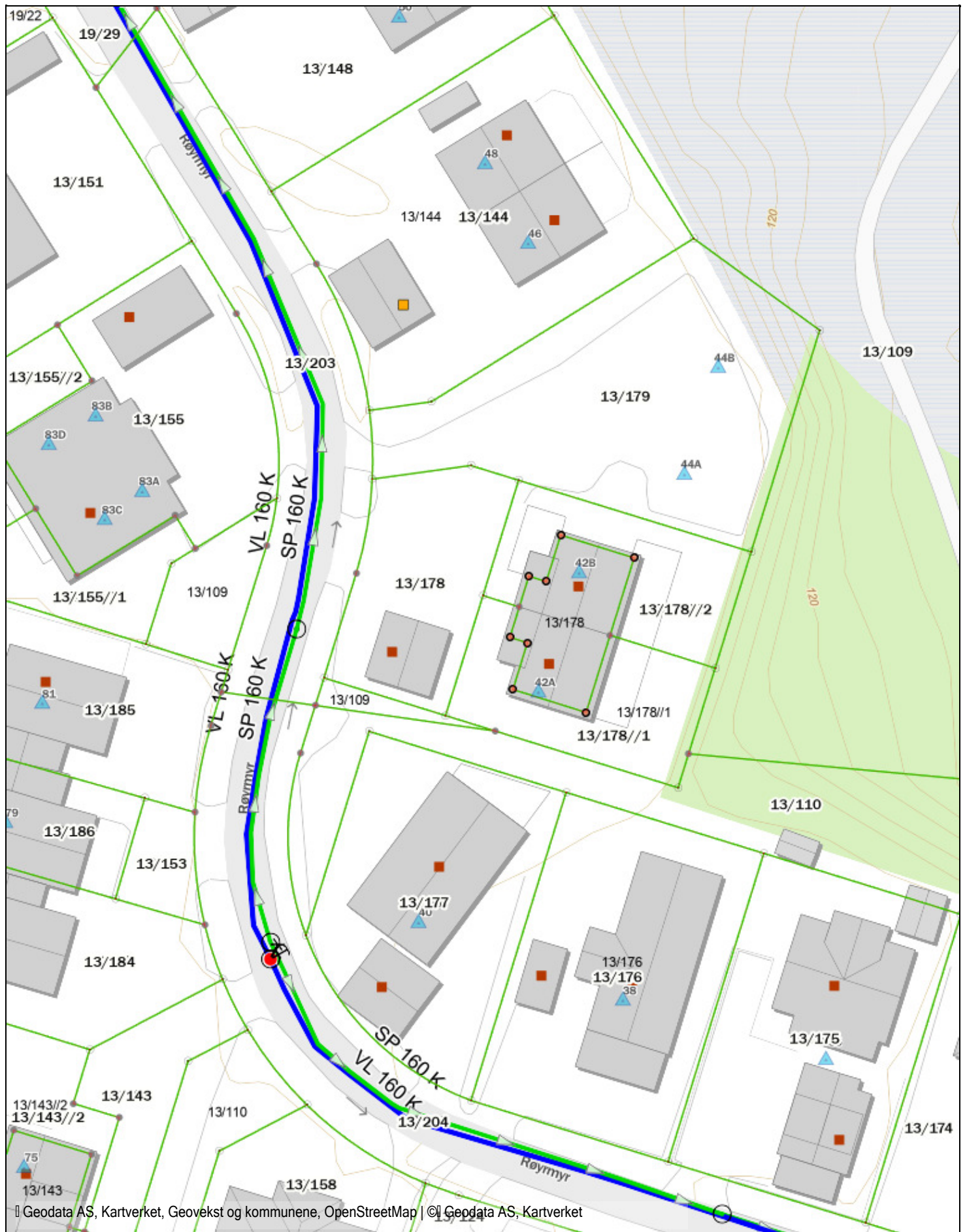
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.



Gnr 13 bnr 178 snr 1

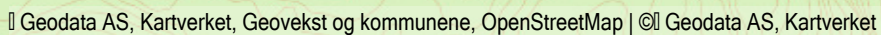


Målestokk 1: 500

03.02.2025

Grunnkart m/ledning









# Sanitærmelding

|                                                   |                                                                     |                                                   |                                                                     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Ansvarlig rørlegger</b>                        |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| Kunde:                                            | E GAUSLÅ & SØNNER AS                                                | Orgnr:                                            | 964224196                                                           |
| Adresse:                                          | Postboks 1597                                                       | Postnr./ sted:                                    | 4857ARENDAL                                                         |
| Kontaktperson:                                    | Per OleGulbrandsen                                                  |                                                   |                                                                     |
| Telefon:                                          | 95897549                                                            | Epost:                                            | per.ole@egauslaa.no                                                 |
| <b>Eiendommen</b>                                 |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| Gnr.:                                             | 13                                                                  | Bnr.:                                             | 178                                                                 |
| Fnr.:                                             | 0                                                                   | Snr.:                                             | 0                                                                   |
| Gateadresse:                                      | Røyrm42A                                                            |                                                   |                                                                     |
| Eier:                                             | Stoa Trevare                                                        |                                                   |                                                                     |
| Adresse:                                          | Industritoppen 12B                                                  | Postnr./ sted:                                    | 4848ARENDAL                                                         |
| <b>Fagdata</b>                                    |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <b>Type søknad:</b>                               |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ny tilkopling | <input type="checkbox"/> Omlegging/melding                          | <input type="checkbox"/> Utbedring                |                                                                     |
| <b>Plassering:</b>                                |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Innvendig                | <input checked="" type="checkbox"/> Utvendig                        | <input type="checkbox"/> Innvendig og utvendig    |                                                                     |
| <b>Type bygg:</b>                                 |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bolig         | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig                               | <input type="checkbox"/> Forretning / kontor      |                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Industri                 | <input type="checkbox"/> Driftsbygning, jordbruk                    | <input type="checkbox"/> Skole / Forretningslokal |                                                                     |
| <b>Type anlegg:</b>                               |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <b>Vann</b>                                       |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig     | <input type="checkbox"/> Privat                                     |                                                   |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Helårsvann    | <input type="checkbox"/> Sommervann                                 |                                                   |                                                                     |
| <b>Avløp</b>                                      |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig     | <input type="checkbox"/> Privat                                     |                                                   |                                                                     |
| <b>Overvann</b>                                   |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <input type="checkbox"/> Offentlig                | <input type="checkbox"/> Privat                                     | <input type="checkbox"/> Terreng                  |                                                                     |
| <b>Anleggsopplysning:</b>                         |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| <b>Vann</b>                                       |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| Ledningsdata                                      | Dimensjoner                                                         | Materiale                                         | Trykk-klasse                                                        |
| Reduksjonsventil                                  | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Trykkforsterkning                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Sil-/filteranlegg                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Volum:                                            |                                                                     |
| Svømmebasseng                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Beskriv                                           |                                                                     |
| Annet utstyr                                      | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                   |                                                                     |
| <b>Avløp</b>                                      |                                                                     |                                                   |                                                                     |
| Ledningsdata                                      | Dimensjoner:                                                        | Materiale:                                        | Trykk-klasse:                                                       |

|                      |                                             |                                         |                        |                             |                                         |
|----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
|                      |                                             |                                         |                        | Volum:                      | Antall kammer m/volum pr kammer:        |
| Slamavskiller        | <input type="checkbox"/> Ja                 | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                        |                             |                                         |
| Fettutskiller        | <input type="checkbox"/> Ja                 | <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Olje-/ Bensinutskiller | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Overvann             |                                             |                                         |                        |                             |                                         |
|                      | Dimensjoner:                                |                                         | Materiale:             | Trykk-klasse:               |                                         |
| Ledningsdata         |                                             |                                         |                        |                             |                                         |
| Tilleggsopplysninger |                                             |                                         |                        |                             |                                         |
| Tilleggsopplysninger | Vann: 32mm, PE, PN10 Avløp: 110mm, PVC, SN8 |                                         |                        |                             |                                         |

Returneres til  
 Oppgjørsservice AS  
 Postboks 380  
 3101 Tønsberg  
 Begjært av : 992 767 022 MVA Oppgjørsservice AS Merk evt.faktura 0112

**Oppdragsnr:**  
**40-16-0112**  
**Skjøte 1)**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

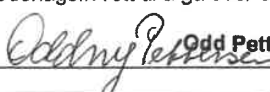
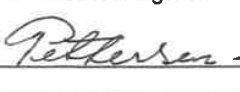
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                   |                    |                                                                                                                                                                     |                         |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| <b>1. Eiendommen(e)</b> <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                   |                    |                                                                                                                                                                     |                         |                            |
| Kommunenr.<br><b>0919</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kommunenavn<br><b>Froland</b> | Gnr.<br><b>13</b> | Bnr.<br><b>178</b> | Festenr.                                                                                                                                                            | Seksjonsnr.<br><b>1</b> | Ideell andel<br><b>1/1</b> |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                   |                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                 |                         |                            |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale                                                                                                                                                                                                               |                               |                   |                    | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                            |                         |                            |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder elerseksjon, skal andelens størrelse oppgis                                                                                                                                                                                                            |                               |                   |                    | Størrelse ideell andel                                                                                                                                              |                         |                            |
| Beskaffenhet<br><input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg                                                                                                                                                                                                      |                               |                   |                    | Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                            |                         |                            |
| Anvendelse av grunn<br><input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet |                               |                   |                    | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja             |                         |                            |
| Type bolig<br><input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet                                                         |                               |                   |                    | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                         |                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                        |
| Kr 1 990 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| Omsetningstype<br><input checked="" type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Eksprop. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet |                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag</b> <sup>3)</sup>                                                                                                                            |
| Kr 490 000 Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien |

|                                                                                     |                                |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>4. Overdras fra</b>                                                              |                                |                            |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup><br><b>960127749</b>                  | Navn<br><b>Stoa Trevare AS</b> | Ideell andel<br><b>1/1</b> |
|  |                                |                            |
| Doknr: 416143 Tinglyst: 21.04.2017<br>STATENS KARTVERK                              |                                |                            |

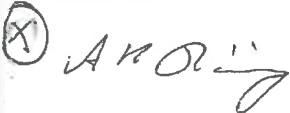
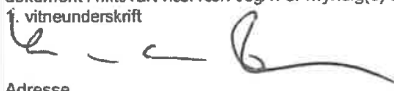
|                                                |                        |                                                                     |              |
|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>5. Til</b>                                  |                        |                                                                     |              |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup> | Navn                   | Fast bosatt i Norge                                                 | Ideell andel |
|                                                | <b>Odd Pettersen</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <b>1/2</b>   |
|                                                | <b>Oddny Pettersen</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <b>1/2</b>   |
|                                                |                        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |              |
|                                                |                        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |              |

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Særskilte avtaler</b> <sup>5)</sup>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                          |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses<br>Pliktig medlemskap i velforening. Froland kommune org 946 439 045 og Bliksåsen Panorama AS org 998 415 357 har vederlagsfri rett til å gå over eiendommen med ledningsnett i bakken. |                                                                                                                                                                          |
| Oddny Pettersen                                                                                                                                                                                                                                     |   |

Dato

Utsteders underskrift

Skjøte, side 1 av 3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                      |
| <b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen</b>                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                                      |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                      |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                      |
| Kjøpers/erverters underskrift<br>                                                                                                                                                               | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>ODDVAR PETTERSEN<br>ODV PETTERSEN        |                                                                                      |
| <b>8. Erklæring om sivilstand m.v <sup>6)</sup></b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                      |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?<br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                      |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                                             |                                                                                     |                                                                                      |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |                                                                                     |                                                                                      |
| <b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                      |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                                      |
| Utstедers underskrift <sup>7)</sup><br>                                                                                                                                                        | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>Stoa Trevare AS v. Arne Magnar Rønningen |                                                                                      |
| <b>Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen</b>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                      |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ektefelles/reg partners underskrift                                                 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                              |
| 8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.                                                                                |                                                                                     |                                                                                      |
| 1. vitneunderskrift<br>                                                                                                                                                                       |                                                                                     | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>Eiendomsmegler MNEF<br>JAN TERJE ØYGARDEN |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                      |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                              |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                      |
| <b>Bortfesterers underskrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                      |
| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                                      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver</b>                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                                                                                       |  |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                                     |  |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?<br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |  |

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

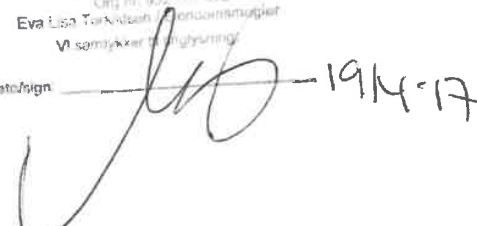
|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                          |                                                                                                                                         |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                         |
| Hjemmelshaverens underskrift <sup>*)</sup>                                                                                                                                                        | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver<br>Bliksåsen Panorama As att: Øystein Gauslå<br>Fødselsnummer /Org.nr. (11/9 siffer): 998415357 |
| Dato                                                                                                                                                                                              | Ektefelles/eg partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                              |
| <sup>*)</sup> Jeg/vi bekrefter at utstedere(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. |                                                                                                                                         |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                               | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                                                 |
| Adresse <b>Eiendomsmegler MNEF<br/>JAN TERJE ØYGARDEN</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                               | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver                                                                                                 |
| Adresse                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         |

**Noter:**

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som gifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med Vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

|      |                     |                       |
|------|---------------------|-----------------------|
| Dato | Kjøpers underskrift | Utsteders underskrift |
|------|---------------------|-----------------------|

side 3:3

Oppgjørsservice AS  
 Org.nr. 922 161 872  
 Eva Lisa Torkelsen / Eiendomsmegler  
 Vi samtykker til tinglysing  
 Dato/sign  19.11.17

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Røyrmyr 42A, 4820 FROLAND

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

|      |             |                         |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

### Budgiver 1

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

### Budgiver 2

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

|           |
|-----------|
| Dato/sted |
|           |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNE NARTEN** | Eiendomsmegler | **40 40 80 26**

**Rune.Narten@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00