

Kilbuvegen 10

Blakstadheia



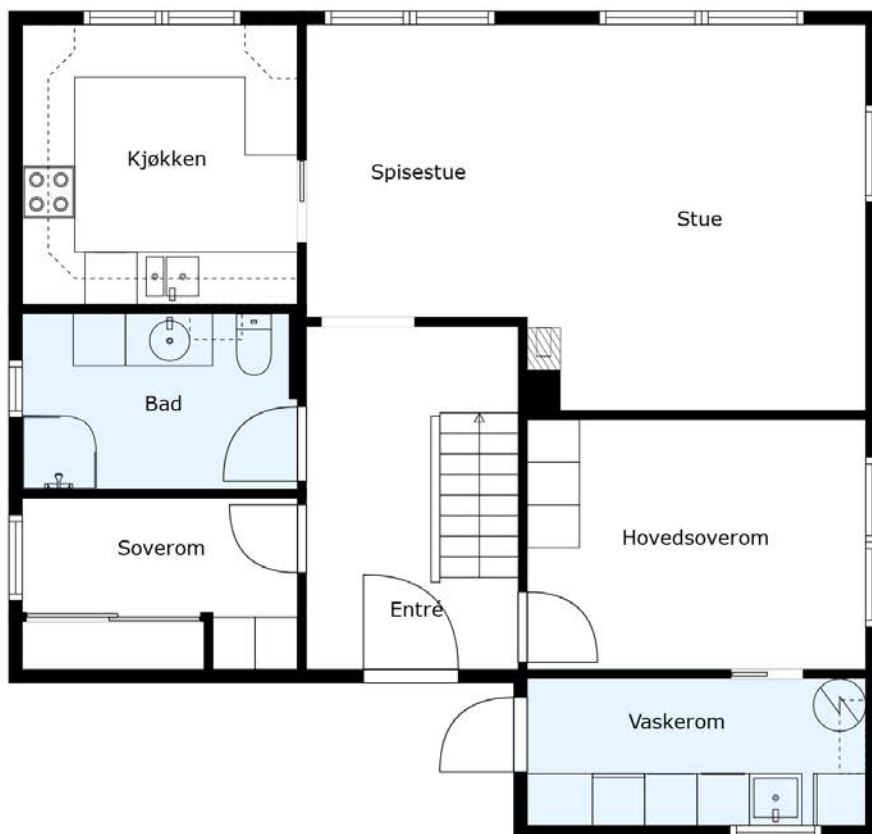
Prisantydning: **kr 3 200 000,-**



SØRMEGLEREN

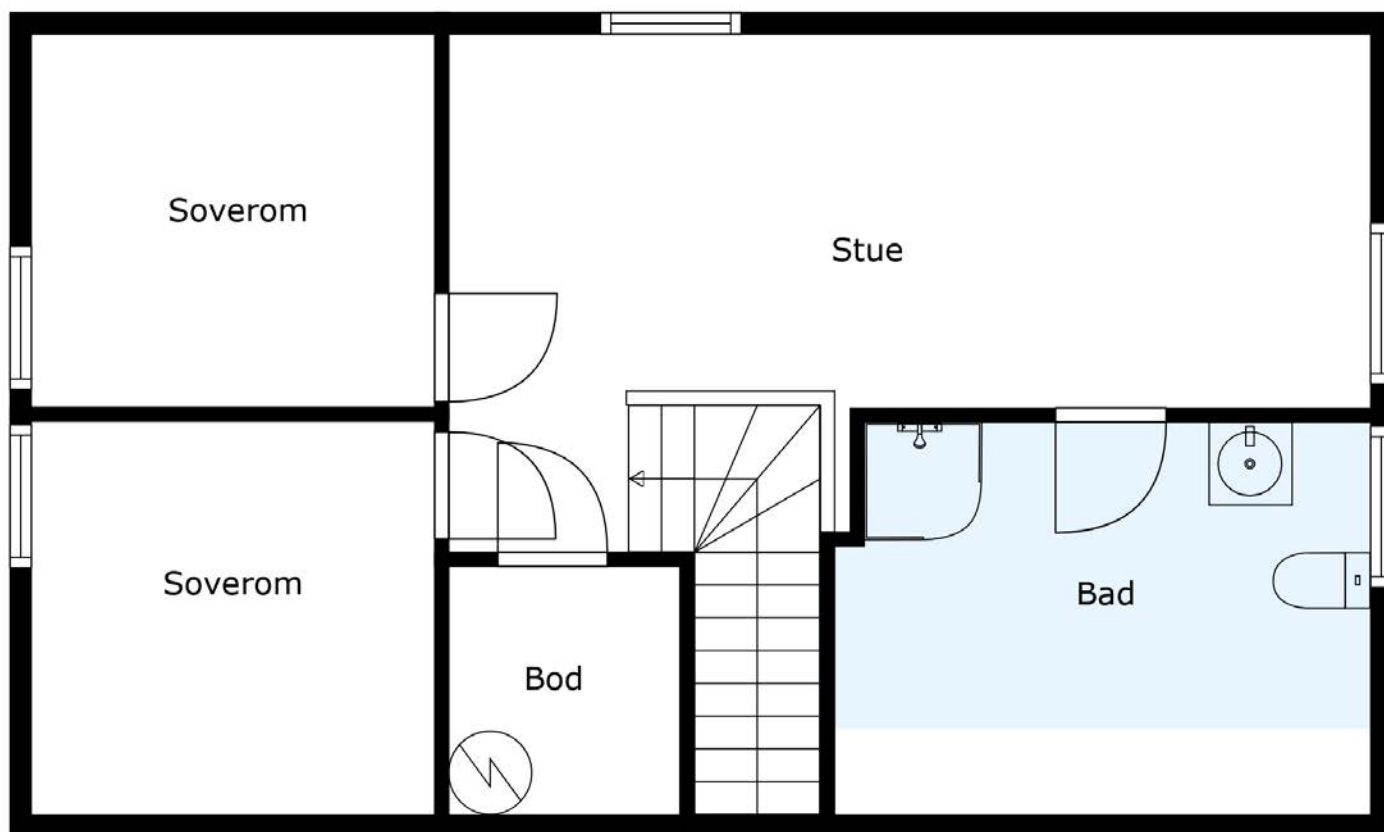


sormegleren.no



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etasje



Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Plantegning 2. etasje

Innholdsrik enebolig med garasje beliggende i barnevennlig boligområde

OMRÅDE
Blakstadheia

ADRESSE
Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND

Prisantydning
kr 3 200 000,-

Omkostninger: **kr 100 390,-**
Totalpris: **kr 3 300 390,-**
Formuesverdi: **kr 723 808,-**
Kommunale avgifter: **kr 17 824,- per år**
Eiendomskatt: **kr 5 786,- pr. år**

BRA-i: 123 m²
BRA-e: 39 m²

BRA Total: 162 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2009
Soverom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 907 m²



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

Kilbuvegen 10

Praktisk og lettstelt enebolig beliggende i etablerte boligområdet på Blakstadheia i meget barnevennlig boligområde. Blakstad barneskole og barnehage ligger like i nærheten. Flotte turområder i umiddelbar nærhet. Fra eiendommen er det ca. 3 km til Osedalen hvor du finner dagligvarebutikk, kafè, bibliotek, vinmonopol, bank og badelandet Frolandia.

Boligen går over to plan og inneholder blant annet 2 soverom, bad, vaskerom, stue og kjøkken i 1 etasje. 2 soverom, bad og loftstue i 2 etasje.

Biloppstillingsplass på egen grunn til flere biler samt i garasje

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 201 i Froland kommune.

Innhold

1 etasje: Entrè, 2 soverom, (Det ene soverommet benyttes til "walk in" garderobe) vaskerom, bad, stue og kjøkken.
2 etasje: Loftstue, 2 soverom, bad og bod.

Frittliggende garasje med hobbyrom/bod i bakkant
Redskapsbu i hagen

Standard

Innholdsrik enebolig, går over to plan og inneholder:
1 etasje: Entrè med fliser på gulv, malte flater på vegg. Trapp opp til 2 etasje. Sikringsskap. VK. 2 soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Skap på det ene soverommet, skyvedørsgarderobe på det andre. Vaskerom med fliser på gulv, malte flater på vegg. VVbereder. Skyllekum. Bad med belegg på gulv, tapet på vegg. Wc, vask og dusj. VK. Stue med parkett på gulv, malte flater på vegg. 2 fløyet dør ut til terrasse og hage. Peiseovn. Kjøkken med laminatflis på gulv, malte flater på vegg. Integrerte hvitevarer. (Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøleskuff)
2 etasje: Loftstue med laminat på vegg, malte flater på vegg. Takvindu. Kott. Luke til loft. 2 soverom med laminat på gulv, malte flater på vegg. Bad med belegg på gulv, tapet på vegg. VK. Wc, vask og dusj. Bod med laminat på gulv, malte flater på vegg. Kott.
Elektrisk styrte utvendige persiener på kjøkken og stue vinduer.

Innlagt sentralstøvsuger i boligen. Sentralstøvsugeren er fra 2020, men anlegget er fra byggeår.
Garasje med praktisk hobbyrom i bakkant av garasjen. Praktisk bortsetningsloft. Elektrisk portåpner til garasjeport.
Frittliggende bod i hagen med innlagt strøm.

Areal

BRA - i: 123 m²
BRA - e: 39 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 54 m²

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.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 81 m² Inkl. Entre, 2 soverom, vaskerom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje
BRA-i: 42 m² Inkl. Loftsstue, bad, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
54 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Inkl. Bod og garasje.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Inkl. Bod.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Boligen har en innholdsrik planløsning.

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

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen på den vestlige siden/langveggen og flislagt betongterrasse ved hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberøbe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger, treplattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er plasseringen av pipe og delevegg mellom bad og loftstue som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen omfatter også delevegg mellom pipe og soverom i hovedetasjen. Endringene er ikke søknadspliktige. Den eksisterende treterrassen og støttemuren/hagemuren fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Eksisterende vaskerom er opprinnelig omsøkt som kombinert vaskerom og bodareal, i henhold til fremlagte tegninger. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som primærrom (hoveddel) eller sekundærrom (tilleggsdel). Vaskerom defineres som primærrom (p-rom), i henhold til Norsk Standard 3940 og rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer, noe som innebærer at boligen ikke har måleverdig innvendig bodareal.

Garasje:

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er fremlagte tegninger, datert 21.03.2012 som legges til grunn.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen

tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Byggemåte og tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass og spalteventiler. Tre/trefiberdører i malt utførelse. Hovedinngangsdøren er utført med elektroniske kodelås / låsekasse. Terrassedør er tofløyet tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2008. Etasjeskiller / Bjelkelag i tre. Betonggulv mot grunnen i hovedetasjen. Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Se for øvrig tilstandsrapporten i sin helhet.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 21.02.2025, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Enebolig fra 2008 / 2009. Boligen er oppført i halvannen etasje og fremstår i sin helhet med moderat bruksslitasje. De senere år er det installert ny varmepumpe, komfyr, platetopp og utvendige persienner, på den vestlige siden. Videre er det etablert treterrasser mot terreng og asfaltert opparbeidelse i tilknytning til garasje og parkeringsarealet. Anbefaler ettermontering av waterguard / aquastopp i tilknytning til døråpningen i vaskerommet og underskap for utslagsvask på kjøkken. Det mangler snøfangere langs hoveddelen av takfoten. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrom. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Snøfangere, TG3

Det er montert snøfangere over hovedinngang.

Vurdering av avvik:

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

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 dobbeltfalsert profilert kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det ble registrert noe tørkesprekker og løs maling. Redusert utlufting som følge av horisontal lekte som alternativ til musebånd, ved veggfoten.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold i form av vask, lokal skraping og maling.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelig knekott og lokal inspeksjon ved loftsluke. Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede rom. Tilstand og detaljteknisk utførelse kan derfor ikke detaljvurderes uten destruktive inngrep i konstruksjonen. Det er etablert luftespalte mellom isolerende sjikt og bærende undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler å sørge for god utlufting / ventilering av innvendige rom som forebyggende tiltak mot kondensering i de ytre konstruksjonsdelene. Videre bør overganger mellom vindspærre/raft og luftespalte tettes, for å unngå kondens i brytningen hvor varm og kald luft møtes.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det ble registrert noe friksjon i tilknytning til vaskeromsvinduet. Utvendige overflater har varierende grad av vedlikeholdsbehov.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Normalt løpende vedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Takvindu, TG2

Takvindu i tilknytning til loftstue. Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon av innvendig side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Takvinduer kan medføre byggt tekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vannintrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Anbefaler på generelt grunnlag å føre periodiske tilsyn med overgangstekkinger mellom inndekning og undertak.

Terrassedør, TG2

Tofløytt tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert friksjon i tilknytning til sekundærfeltet.

Utvendig terskelbeslag er delvis løst.

Tiltak

- Tiltak:

- Etterjustering av sekundærfeltet og feste utvendig terskelbeslag. For øvrig normalt løpende vedlikehold.

Treterrasser, TG2

Treterrasser og treplattinger mot terreng. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte overflater.

Flislagt betongterrasse i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilstrekkelig rekkverk, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Deler av konstruksjonene er tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert redusert limdekning (bomlyd) i tilknytning til deler av det flislagte arealet ved hovedinngang. Kontrollerte fliser lå for øvrig stabilt på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

- Overflatevedlikehold. Det bør lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Ettermontere tilstrekkelig rekke/fallsikring i tilknytning ved ytterkanter som kan medføre fallskader. Viser for øvrig til avsnittet: Snøfangere.

Innvendig

Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulvoverflater består av parkett, laminatgulv og fliser. Innvendige veggflater er utført med malte plater og tapetserte plater. Det er benyttet trepanel og takessplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert påbegynt delaminering i tilknytning til enkelte laminatskjøter, opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser ved dørterskel.

Tiltak

- Tiltak:

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

Pipe og ildsted, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Alternativt installere sotlukestein.

Innvendige trapper, TG2

Svingtrapp i tre med lakkede overflater. Delvis teppelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Våtrom

Hovedetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu ligger innenfor våt-sone for utslagsvask.

Tiltak

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

Hovedetasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ujevn flislegging.

Tiltak

- Andre tiltak:
- 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 våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

Hovedetasje > 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Det er ikke synlig membran / mansjett i sluk og det mangler tett oppkant mellom gulv og vegg.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer eller utilsiktet vannsøl fra våtromsinstallasjoner. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet:

Overflater gulv.

Hovedetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og våt-sone ligger mot yttervegg. Det er for øvrig utført fuktvurdering / risikovurdering som følge av manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende tett oppkant mellom gulv vegg medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra våtrommets installasjoner.

Tiltak

- Tiltak:
- Ettermontere automatisk lekkasjestopper ved døråpning, som forebyggende effekt med eventuelle fremtidige lekkasjer fra våtromsinstallasjoner.

Loftsetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Døråpning ligger innenfor våt-sone for dusj og servant.

Tiltak

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

Loftsetasje > Bad

Overflater Gulv, TG3

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 ble registrert / målt antydning til motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.

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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Loftsetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Hovedetasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vindu er plassert i våt-sone for dusj.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Hovedetasje > 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 ble registrert svakt og manglende fall mellom dusjkabinett og kjøkkenvegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Hovedetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Overflater: Laminatgulv. Veggflatene er utført med tapet og det er montert plater over kjøkkenbenk. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen. Innredning: Over og underskaper med fronter i lys malt utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrert koketopp og stekeovn. Delvis integrert oppvaskmaskin. Installasjonene er i følge eier henholdsvis fra 2022 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert påbegynt delaminering/svelling i tilknytning til underskapsfronter ved utslagsvask. Videre er enkelte håndtak endret. Ujevn sokkelmontering.

Tiltak

- Tiltak:

- Lokale utbedringer og vedlikeholdsbehov. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser. anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

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.

Ventilasjon, TG2

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene Det

er etablert spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Anbefaler aktiv bruk av elektriske avtrekksvifter, samt etablering av gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmepumpe, TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2019. I følge eier ble varmepumpa installert i 2022 eller 2023. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert vibrasjonslyd/resonanslyd fra utedelen.

Tiltak

- Tiltak:
- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og ettersyn med utedelen, samt informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Kommentar:

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:

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

Ja

Kommentar:

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar: Diverse suppleringer og tillegg.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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 eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999. Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Tomteforhold

Forstøtningsmur, TG2

Hagemur / forstøtningsmur i betongblokker med PVC-gjerde og malt tre ved avslutning mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert enkel utførelse av malt trerekke / overgang ved parkeringen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vask av PVC-rekke og utbedring av malt trerekke.

Terrengforhold, TG2

Byggegroppen / den bebygde delen av tomten er flatplanert. Ingen åpenbare symptomer som indikerer overvannsproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det kan ikke utelukkes at fjellterrenget på den østlige

siden kan føre til overvannstilsig med overvannsdammer/kulper ved store vedvarende nedbørsmengder.

Tiltak

- Tiltak:

- Ut fra forholdene på befaringenstidspunktet er det ikke registrert behov for tiltak. Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er plasseringen av pipe og delevegg mellom bad og loftstue som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen omfatter også delevegg mellom pipe og soverom i hovedetasjen. Endringene er ikke søknadspliktige. Den eksisterende treterrassen og støttemuren/hagemuren fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Eksisterende vaskerom er opprinnelig omsøkt som kombinert vaskerom og bodareal, i henhold til fremlagte tegninger. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som primærrom (hoveddel) eller sekundærrom (tilleggsdel). Vaskerom defineres som primærrom (p-rom), i henhold til Norsk Standard 3940 og rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer, noe som innebærer at boligen ikke har måleverdig innvendig bodareal.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er fremlagte tegninger, datert 21.03.2012 som legges til grunn.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Enebolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Garasje

Standard : Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold : Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bod

Standard : Bygningen har lav standard.

Vedlikehold : Bygningen har utbedringsbehov.

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. 26: Er det utført radonmåling?

Svar: Ja.

Pkt. 26.1: Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Svar: Utført 14/6-2010. Måleverdier under maksimumsgrense. Rapport ligger vedlagt.

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.

Skoskap og reol på soverommet i 1 etasje og taklampe i stue (2stk) medfølger IKKE.

Overbygd hus til søppeldunker inngår i handelen.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskuff på kjøkken.

Diverse

Det er kabel fra Telenor og fiber fra A-fiber. Sistnevnte er i daglig bruk.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Trivelig boligområde like utenfor Froland sentrum i meget barnevennlig boligområde. Blakstad barneskole og barnehage ligger like ved. Flotte turområder i umiddelbar

nærhet.

Fra eiendommen er det ca. 3 km til Osedalen hvor du finner dagligvarebutikk, kafè, bibliotek, vinmonopol, bank og badelandet Frolandia. Arendal sentrum ligger ca. 10 km unna, og det er ca. 7 km til Stoa handlesenter.

Tomt

907 m², eiet

Eiet tomt. Pent opparbeidet, lettstelt tomt med plen, frukttre og blomsterbed. Stor terrasse. Asfaltert gårdstun.

Adkomst

Fra Arendal sentrum, følg RV42 mot Froland. Etter ca. 9 km ta til høyre i rundkjøring ved skilt Blakstadheia. Ta deretter første vei til høyre ved skiltet Kilbuvegen. Eiendommen ligger på høyre hånd.

Velkommen til Kilbuvegen 10!

Parkering

Biloppstillingsplass på egen grunn til flere biler samt i garasje. Elektrisk portåpner.

Barnehage/Skole/Fritid

- Blakstadheia skole (1-4 kl.) (1.5 km)
- Froland barneskole (1-7 kl.) (3.2 km)
- Froland ungdomsskole (8-10 kl.) (3.2 km)
- Sam Eydes videregående skole (7.8 km)

Offentlig kommunikasjon

Muligheter for offentlig transport:

1. Blakstadheia (0.5 km)
2. Blakstad stasjon (1.7 km)
3. Harebakken senter (9.2 km)
4. Arendal bussterminal (10 km)
5. Svinodden ferjekai (9.8 km)

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk, ved og varmepumpe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 723 808 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 895 230 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 17 824 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 5 786 pr 2024

Info eiendomsskatt

Beløpet for eiendomsskatt på kr. 5 786,- kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

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

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.2009.

Ferdigattesten gjelder bolig nybygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det også ferdigattest for garasjen datert 15.03.2018. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på garasjen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eksisterende vaskerom er opprinnelig omsøkt som kombinert vaskerom og bodareal, i henhold til fremlagte tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.03.2009.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger, felles lekeområde og annet trafikkformål, tilhører reguleringsplan Blakstadheia boligfelt - felt A, datert 26.03.1999. 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:

4214/14/201:

18.11.2008 - Dokumentnr: 935324 - Best. iflg. festekontrakt
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4214 Gnr:14 Bnr:201 F

14.04.2000 - Dokumentnr: 3004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4214 Gnr:14 Bnr:34

17.10.2008 - Dokumentnr: 843886 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1866445 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:14 Bnr:201

Adgang til utleie

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

Radon

Boligen er radonmålt. Se vedlagt rapport.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 200 000

Totalpris

Kr 3 300 390

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5 % av kjøpesum: kr 80.000,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 100.390,-

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. 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,
gjørne 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 nødvendigvis gjør
utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør
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 overtagelse kan finne sted. Sørmegleren 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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,8 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99.145,- 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.

Selger

Ivar Solheim
Solveig Ruth Hennøen Solheim

Oppdragsansvarlig

Rune Narten
Eiendomsmegler
Rune.Narten@sormegleren.no
Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen
Saksbehandler
marthe.stenersen@sormegleren.no
Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Rune Narten
Eiendomsmegler
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

31240322

Salgsoppgavedato

11.03.2025



Stue med dør ut til terrasse.



Peiseovn som byr på strømbesparende oppvarming



Kjøkken med god skap- og benkplass





Hovedsoverommet i 1 etasje





Soverom II benyttes til "walk in" garderobe



Dusjbad i 1. etasje



Vaskerom i 1 etasje



Gang/entre med trapp opp til 2 etasje



Loftstue



Soverom i 2 etasje



Dusjbad i 2. etasje





Private bilder



Private bilder



Private bilder



Private bilder



Private bilder



Pent opparbeidet uteområde



Stor terrasse med 2-fløyet dør ut fra stue



Stor terrasse ved inngangspartiet



Velkommen til Kilbuvegen 10!

Nabolagsprofil

Kilbuvegen 10 - Nabolaget Blakstadheia/Mesel - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blakstadheia Linje 105, 175	6 min 0.5 km
Blakstad stasjon Linje R50	21 min 1.7 km
Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	10 min 9.2 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	13 min 10 km
Svinodden ferjekai Linje 191	13 min 9.8 km

Skoler

Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	20 min 1.5 km
Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	5 min 3.2 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	5 min 3.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 7.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

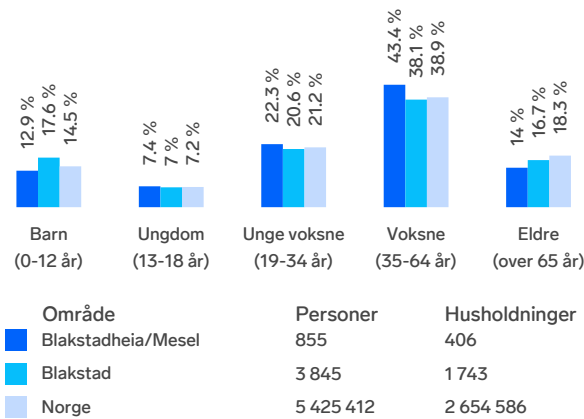
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Blakstadheia barnehage (0-5 år) 62 barn	20 min 1.5 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 3.3 km
Kringletoppen barnehage (0-5 år) 29 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Blakstadheia PostNord	9 min 0.7 km
Spar Blakstad PostNord	19 min 1.5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 **Gateparkering**
Lett 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

Sport

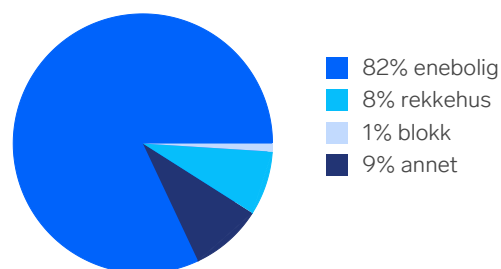
 Stemmen nærmiljøanlegg 8 min 
Ballspill 0.6 km

 Blakstadheia 9 min 
Ballspill 0.6 km

 NEXT Froland 16 min 

 Family Sports Club Arendal 9 min 

Boligmasse

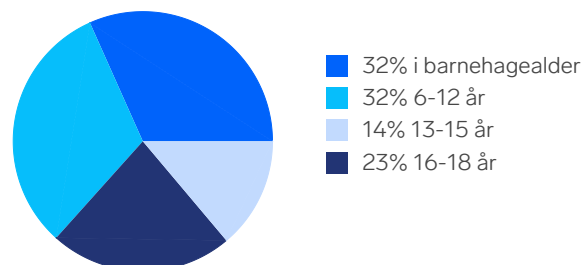


Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 10 min 

 Vitusapotek Froland 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

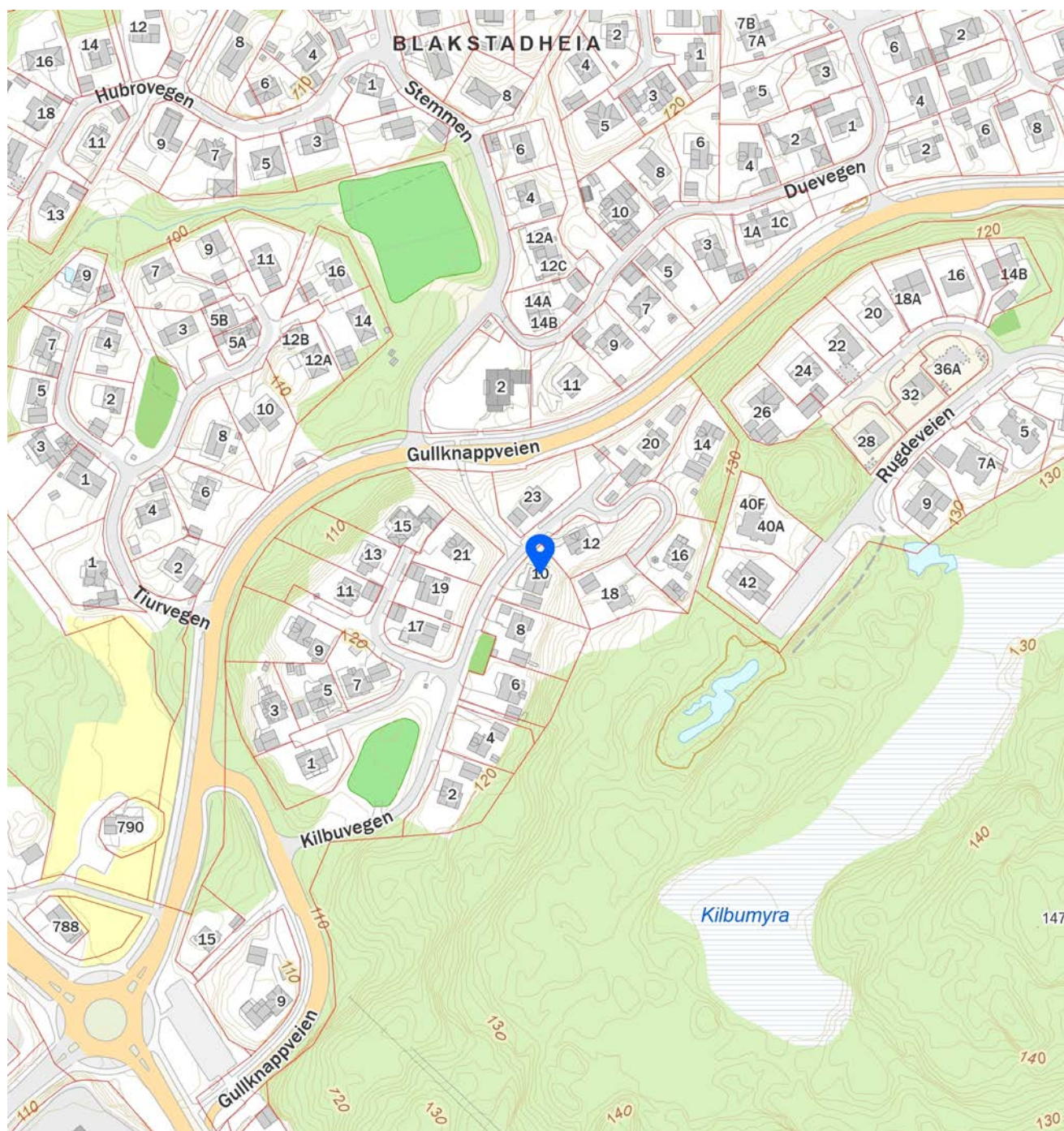
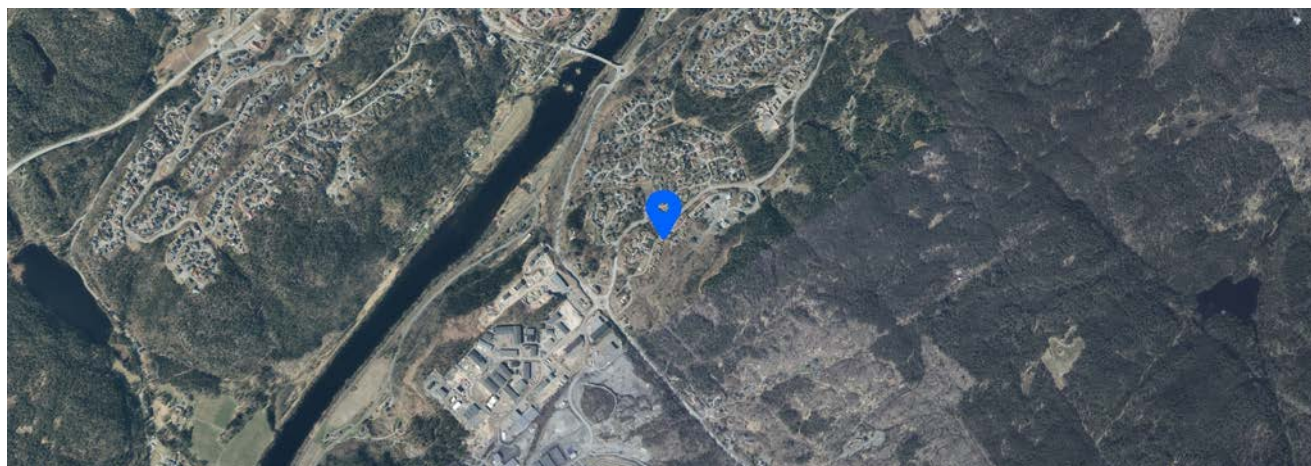


0% 43%

 Blakstadheia/Mesel
 Blakstad
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND

 FROLAND kommune

 gnr. 14, bnr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 21.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1604

Referansenummer: EL8805

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør — Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmorti@live.no



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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

Enebolig fra 2008 / 2009.

Boligen er oppført i halvannen etasje og fremstår i sin helhet med moderat bruksslitasje.

De senere år er det installert ny varmepumpe, komfyr, platetopp og utvendige persiener, på den vestlige siden. Videre er det etablert treterrasser mot terreng og asfaltert opparbeidelse i tilknytning til garasje og parkeringsarealet.

Anbefaler ettermontering av waterguard / aquastopp i tilknytning til døråpningen i vaskerommet og underskap for utslagsvask på kjøkken.

Det mangler snøfangere langs hoveddelen av takfoten. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrom.

Byggtekniske merknader 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](#)

Enebolig

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

Det er plasseringen av pipe og delevegg mellom bad og loftstue som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen omfatter også delevegg mellom pipe og soverom i hovedetasjen. Endringene er ikke søknadspliktige.

Den eksisterende treterrassen og støttemuren/hagemuren fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Eksisterende vaskerom er opprinnelig omsøkt som kombinert vaskerom og bodareal, i henhold til fremlagte tegninger. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som primærrom (hoveddel) eller sekundærrom (tilleggsdel). Vaskerom defineres som primærrom (p-rom), i henhold til Norsk Standard 3940 og rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer, noe som innebærer at boligen ikke har måleverdig innvendig bodareal.

Garasje

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

Det er fremlagte tegninger, datert 21.03.2012 som legges til grunn.

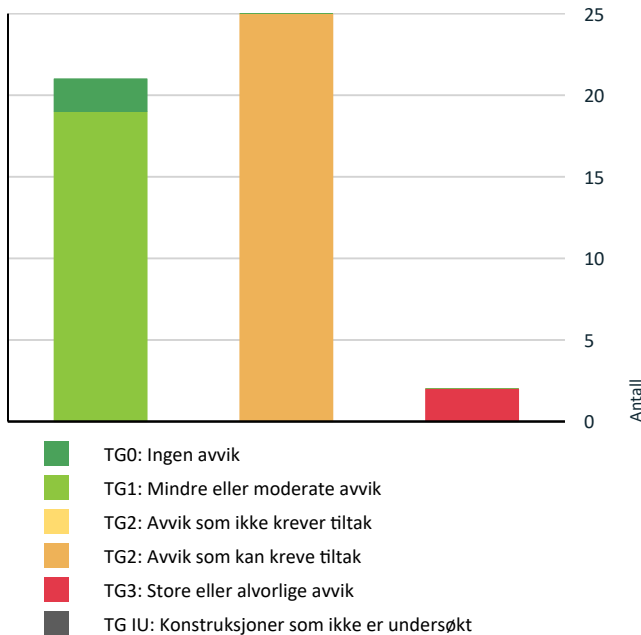
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

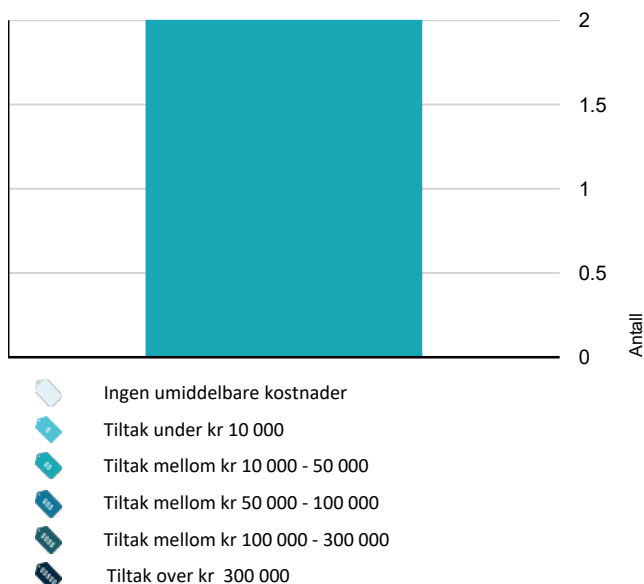
Sammendrag av boligens tilstand

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 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert / målt antydning til motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone. Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble registrert noe tørkesprekker og løs maling. Redusert utlufting som følge av horisontal lekte som alternativ til musebånd, ved veggfoten.

Det ble registrert påbegynt delaminering i tilknytning til enkelte laminatskjøter, opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser ved dørterskel.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det ble registrert noe friksjon i tilknytning til vaskeromsvinduet. Utvendige overflater har varierende grad av vedlikeholdsbehov.

! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Takvinduer kan medføre byggetekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vanninntrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble registrert friksjon i tilknytning til sekundærfeltet. Utvendig terskelbeslag er delvis løst.

! Utvendig > Treterrasser [Gå til side](#)
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det mangler tilstrekkelig rekkverk, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Deler av konstruksjonene er tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert redusert limdekning (bomlyd) i tilknytning til deler av det flislagte arealet ved hovedinngang. Kontrollerte fliser lå for øvrig stabilt på befaringstidspunktet.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu ligger innenfor våt-sone for utslagsvask.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Ujevn flislegging.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er ikke synlig membran / mansjett i sluk og det mangler tett oppkant mellom gulv og vegg.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
Det er avvik:
Manglende tett oppkant mellom gulv vegg medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra våtrommets installasjoner.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Døråpning ligger innenfor våt-sone for dusj og servant.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu er plassert i våt-sone for dusj.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble registrert svakt og manglende fall mellom dusjkabinett og kjøkkenvegg.

! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble registrert påbegynt delaminering/svelling i tilknytning til underskapsfronter ved utslagsvask. Videre er enkelte håndtak endret. Ujevn sokkelmontering.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

! **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det ble registrert vibrasjonslyd/resonanslyd fra utedelen.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.
Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert enkel utførelse av malt trerekke / overgang ved parkeringen.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det kan ikke utelukkes at fjellterrenget på den østlige siden kan føre til overvannstilsig med overvannsdammer/kulper ved store vedvarende nedbørsmengder.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overganger kan ikke vurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare tegn til lekkasjer fra taktekingen ved inspeksjon av innvendige overflater.

Snøfangere

Det er montert snøfangere over hovedinngang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål og/eller aluminium.
Takfotbeslag, pipebeslag og ettermonterte vindskibeslag er av plastbelagt stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Ingen åpenbare sviktsymptomer.



TE 2 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 dobbeltfalsset profilert kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble registrert noe tørkesprekker og løs maling. Redusert utlufting som følge av horisontal lekte som alternativ til musebånd, ved veggfoten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold i form av vask, lokal skraping og maling.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelig knekott og lokal inspeksjon ved loftsluke.

Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte skråtak mot innredede rom. Tilstand og detaljteknisk utførelse kan derfor ikke detaljvurderes uten destruktive inngrep i konstruksjonen. Det er etablert luftespalte mellom isolerende sjikt og bærende undertak.

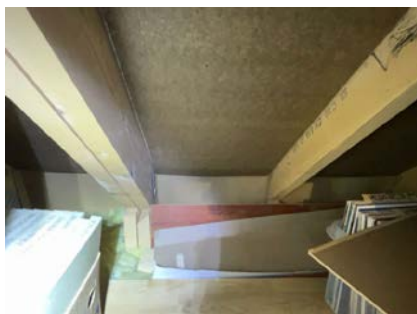
Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å sørge for god utlufting / ventilering av innvendige rom som forebyggende tiltak mot kondensering i de ytre konstruksjonsdelene. Videre bør overganger mellom vindsperre/raft og luftespalte tettes, for å unngå kondens i brytningen hvor varm og kald luft møtes.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det ble registrert noe friksjon i tilknytning til vaskeromsvinduet. Utvendige overflater har varierende grad av vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Normalt løpende vedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Takvindu

Takvindu i tilknytning til loftstue.

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon av innvendig side.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

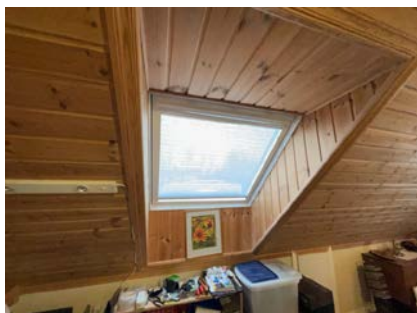
Takvinduer kan medføre byggtekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vannintrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Anbefaler på generelt grunnlag å føre periodiske tilsyn med overgangstekninger mellom inndekning og undertak.



TG 1 Hoveddør og vaskeromsdør

Tre/trefiberdører i malt utførelse. Hovedinngangsdøren er utført med elektroniske kodelås / låsekasse.

Det ble registrert innvendig overflateskall i tilknytning til vaskeromsdøren.



TG 2 Terrassedør

Tofløyet tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert friksjon i tilknytning til sekundærfeltet. Utvendig terskelbeslag er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterjustering av sekundærfeltet og feste utvendig terskelbeslag. For øvrig normalt løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Treterrasser

Treterrasser og treplattinger mot terreng. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte overflater. Flislagt betongterrasse i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilstrekkelig rekkverk, hvor høydeforskjell til terreng overstiger 50 cm. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene. Deler av konstruksjonene er tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Det ble registrert redusert limdekning (bomlyd) i tilknytning til deler av det flislagte arealet ved hovedinngang. Kontrollerte fliser lå for øvrig stabilt på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold. Det bør lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Ettermontere tilstrekkelig rekke/fallsikring i tilknytning ved ytterkanter som kan medføre fallskader. Viser for øvrig til avsnittet: Snøfangere.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulvoverflater består av parkett, laminatgulv og fliser.

Tilstandsrapport

Innvendige veggflater er utført med malte plater og tapetserte plater.
Det er benyttet trepanel og takessplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert påbegynt delaminering i tilknytning til enkelte laminatskjøter, opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske 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 isolasjonstykkelser 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 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2010 og målingene ligger under anbefalte grenseverdier.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Alternativt installere sotlukestein.



TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med lakkede overflater. Delvis teppelagte trinn.

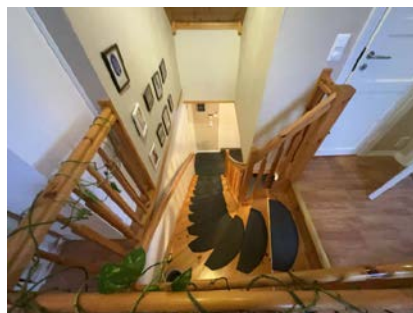
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører og skyvedører.

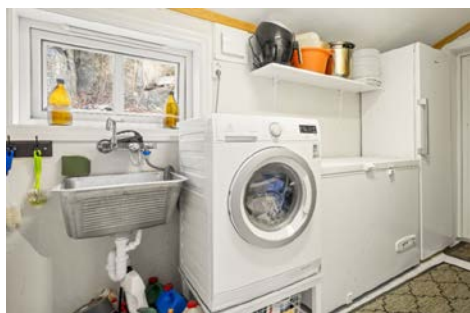


VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår i boligens hovedetasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

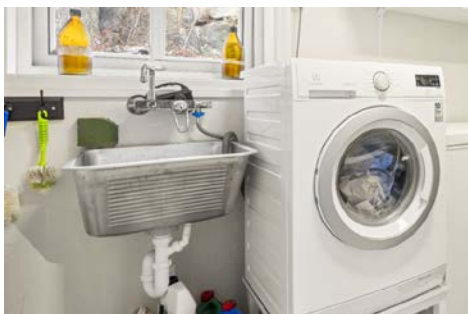
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu ligger innenfor våt-sone for utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ujevn flislegging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

HOVEDETASJE > VASKEROM

1 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke synlig membran / mansjett i sluk og det mangler tett oppkant mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ettermontere automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle lekkasjer eller utilsiktet vannsøl fra våtromsinstallasjoner. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen og våt-sone ligger mot yttervegg. Det er for øvrig utført fuktvurdering / risikovurdering som følge av manglende tett oppkant mellom gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tett oppkant mellom gulv vegg medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer fra våtrommets installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere automatisk lekkasjestopper ved døråpning, som forebyggende effekt med eventuelle fremtidige lekkasjer fra våtromsinstallasjoner.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår i boligens loftsetasje.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromstapet og det er benyttet trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Døråpning ligger innenfor våt-sone for dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

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 ble registrert / målt antydning til motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjsonen.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår i boligens hovedetasje.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > 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 vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i 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.

HOVEDETASJE > 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.

Tilstandsrapport

Det ble registrert svakt og manglende fall mellom dusjkabinett og kjøkkenvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under kabinettbunn i dusjonen.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde mellom sluk og karbunn.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktnnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med tapet og det er montert plater over kjøkkenbenk. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys malt utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp og stekeovn. Delvis integrert oppvaskmaskin. Installasjonene er i følge eier henholdsvis fra 2022 og 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

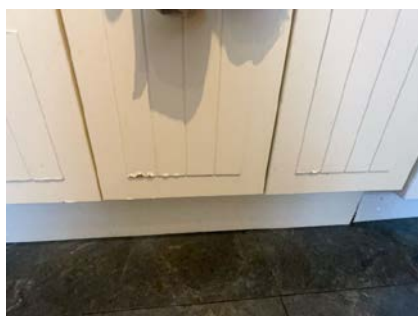
Det ble registrert påbegynt delaminering/svelling i tilknytning til underskapsfronter ved utslagsvask. Videre er enkelte håndtak endret. Ujevn sokkelmontering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsbehov. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. I følge eier ble ventilatoren skiftet i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for vvs-installasjonene i boligen.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

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.

TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrommene

Det er etablert spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av elektriske avtrekksvifter, samt etablering av gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TG 2 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2019. I følge eier ble varmepumpa installert i 2022 eller 2023. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert vibrasjonslyd/resonanslyd fra utedelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og ettersyn med utedelen, samt informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskerommet. Berederen er produksjonsmerket 2009.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014 og nyere.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje.
Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Diverse suppleringer og tillegg.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utført med røykvarslere og brannslukningsapparater.
Siste service for apparatene er datert 2023.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene 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. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger områdets topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk på befaringstidspunktet.

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. Det ble registrert enkelte overflateriss i forblendingsplater, sannsynligvis som følge av mekaniske påkjenninger ved montering, byggeprosessen og/eller asfalteringsarbeider.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Hagemur / forstøtningsmur i betongblokker med PVC-gjerde og malt tre ved avslutning mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert enkel utførelse av malt trerekke / overgang ved parkeringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vask av PVC-rekke og utbedring av malt trerekke.



TG 2 Terrengforhold

Byggegroppen / den bebygde delen av tomten er flatplanert. Ingen åpenbare symptomer som indikerer overvannssproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke utelukkes at fjellterrenget på den østlige siden kan føre til overvannstilsig med overvannsdammer/kulper ved store vedvarende nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra forholdene på befaringens tidspunkt er det ikke registrert behov for tiltak. Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørstidspunktet og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting.

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

2012

Kommentar

Det er tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning som legges til grunn for tidsangivelsen. Ferdigattesten ble for øvrig utstedt i 2018.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Støpt betongplate/betongsåle og ringmur av lettklinkerblokker. Det ble registrert enkelte riss i deler av betonggulvet. Den vertikale ytterkonstruksjon over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Det må påregnes utvendig overflatevedlikehold i form av vask og maling. Garasjedelen er isolert. Bod/verkstedrom er utført med tildekkede overflater og tilgjengelige opplysninger tilsier at bodromsdelen er isolert. anbefaler økt grad av utlufting i boden for å motvirke kondensering. Deler av takpanelen i bodrommet har løsnet fra bakenforliggende spikerfeste. Det må påregnes utbedring av overflater i bodrommet. Bodromsdelen ble innredet ved ufaglært egeninnsats av forrige eier. Skillekonstruksjon av tre mot krypløftet. Konstruksjonen er noe underdimensjonert. Det er spennvidder i kombinasjon med konstruksjonstykkelse som legges til grunn for vurderingen. anbefaler å begrense vektbelastningen mot skillekonstruksjonen.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertakstekking av trefiberplater og det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Det mangler flueduk / insektnetting ved takutstikkene. Den sydlige takflaten er utført uten snøfangere og det ble registrert nedbøying i takrennen. Garasjen er utført med leddport og elektrisk portåpner. Det mangler utvendig terskelbeslag i tilknytning til boddøren ved garasjen.

Det er montert innvendig plassbygget enkel rettløpstrapp/hemstrapp. Trappeløpet har bratt stigning, smal gangbredde og det mangler rekkverk.

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

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2012

Kommentar

Det er historiske flyfoto som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har lav standard.

Vedlikehold

Bygningen har utbedringsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående vedbod / redskapsbod:

Enkel bindingsverkskonstruksjon oppført på trebjelkelag mot terreng. Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på murblokker, over jordholdige toppmasser. I følge eier er det utført oppretting av bygningen som følge av vesentlige skjevheter. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for fuktbelastning fra terreng og snøsmelting ved veggfoten. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Tekniske løsninger rundt vinduer og dør fremstår med ufagmessig utførelse. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. Enkel utførelse av innvendige paneloverflater og det er ikke montert overgangslister. Anbefaler å etablere økt grad av ventilering som forebyggende tiltak mot innvendig kondensering. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp og det er benyttet betongtakstein som yttertakstekking. Takrenne er ikke fagmessig montert. Det ble registrert behov for etterjustering av ytterdøren som følge av friksjon mellom dørblad og omramming (karm og terskel). Døren mangler utvendig terskelbeslag og fremstår med synlig slitasje, hovedsakelig ved veggfoten.

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

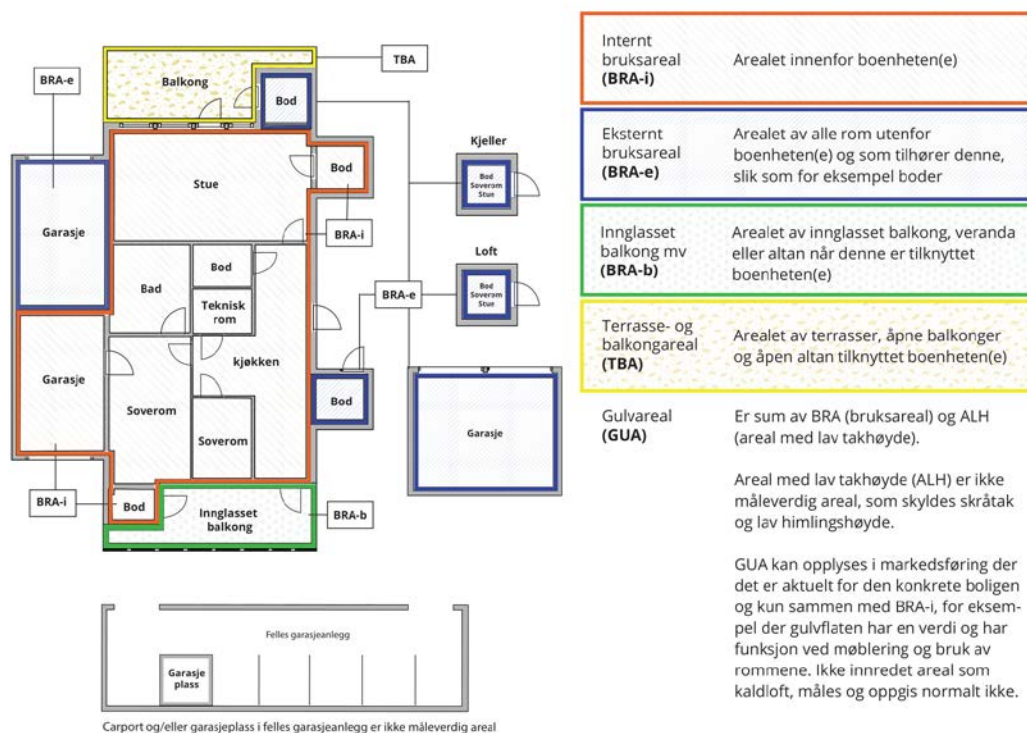
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	42			42	
Hovedetasje	81			81	54
SUM	123				54
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Hovedetasje	Entré, Soverom 1, Vaskerom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Boligen har en innholdsrik planløsning.

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

Deler av arealet under under skråtakene i loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen på den vestlige siden/langveggen og flislagt betongterrasse ved hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberøbe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten.

Tilkomstrapper, plattinger, treplattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det ene soverommet i boligens hovedetasje var midlertidig benyttet som kombinert arbeidsrom og garderobe/omklingsrom på befaringstidspunktet. Rommets omsøkte formål er soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er plasseringen av pipe og delevegg mellom bad og loftstue som legges til grunn for vurderingen. Vurderingen omfatter også delevegg mellom pipe og soverom i hovedetasjen. Endringene er ikke søknadspliktige.

Den eksisterende treterrassen og støttemuren/hagemuren fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Eksisterende vaskerom er opprinnelig omsøkt som kombinert vaskerom og bodareal, i henhold til fremlagte tegninger. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som primærrom (hoveddel) eller sekundærrom (tilleggsdel). Vaskerom defineres som primærrom (p-rom), i henhold til Norsk Standard 3940 og rommet er derfor inkludert i beregningen av boligens primærromsarealer, noe som innebærer at boligen ikke har måleverdig innvendig bodareal.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagte tegninger, datert 21.03.2012 som legges til grunn.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			

SUM BRA	6
---------	---

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

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)
Enebolig	123	0
Garasje	0	33
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør
	Solveig R.H. Solheim og Ivar Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	14	201		0	907 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kilbuvegen 10

Hjemmelshaver

Solheim Ivar, Solheim Solveig Ruth Hennøen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

Tomtearealet (frikjøpt festetomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig, datert 26.06.2008.			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje, datert 21.03.2012.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Bolig, datert 03.03.2009.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Garasje, datert 15.03.2018.			Gjennomgått		Nei
Radonrapport, datert 14.06.2010.			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	28.02.2025	
3	04.03.2025	
4	10.03.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilgjengelige 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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/EL8805>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kilbuvægen 10, Frøland

Postadresse

4820

Bruksenhetsnummer

Gnr. 14/Bnr. 201

Boligtype

Enebolig

Areal

Antall våtrom

Byggeår

Informasjon om selger

Hovedselger

IVAR SOLHEIM

Medselger

SOLVEIG RUTH HENNØEN
SOLHEIM

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 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 eller utettheter?

☐

Ja

☒

Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐

Ja

☒

Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐

Faglært

☐

Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☐

Nei



Kjeller

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

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

- 5.1 Beskriv feilen og omfanget:

- 6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

- 6.1 Beskriv feilen og omfanget

- 7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☐ Ja

☒ Nei

- 7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

- 7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

- 7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

- 7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐

Faglært

☐

Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☐

Nei



Rør

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

☐ Ja

☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja

☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

☐

Ja

☒

Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐

Ja

☒

Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐

Ja

☒

Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐

Ja

☐

Nei

☒

Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐

Ja

☒

Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐

Ja

☐

Nei

☒

Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐

Ja

☒

Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐

Ja

☒

Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

☐

Ja

☒

Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐

Faglært

☐

Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☐

Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐

Ja

☐

Nei

☐

Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐

Ja

☐

Nei

☒

Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

☒

Ja

☐

Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført 14/6-2010 Måleverd under maksimumsgrensene.
Rapport ligger vedlagt.

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐

Ja

☒

Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐

Ja

☐

Nei

☒

Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐

Ja

☐

Nei

☒

Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

[Handwritten signature]

Signatur hovedselger

Solwing R. Henriksen Solheim

*Froland
26/2-2025*

Dato og sted



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 ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: Kjøleskap på kjøkken medfølger.
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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, krokhangte 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

JS

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 vegglander/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:

Taklampe i stue (2 stk) medfølger ikke.

Skoskap og real på soverom samt overbygg/hus til søppeldunker medfølger ikke

Arendal 26/2-25

Sted / Dato

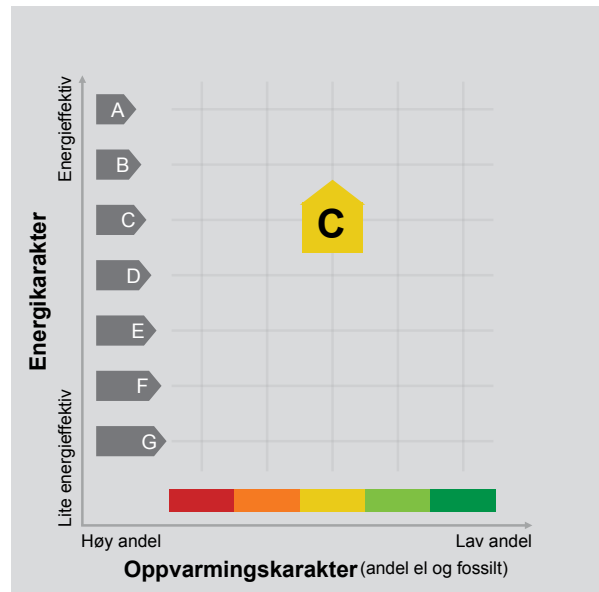
Geir Solheim

Selgers signatur

ENERGIATTEST



Adresse	Kilbuvegen 10
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23822547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61537
Dato	18.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

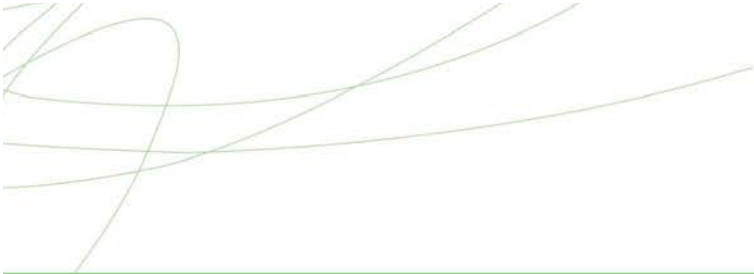
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Redusér innetemperaturen

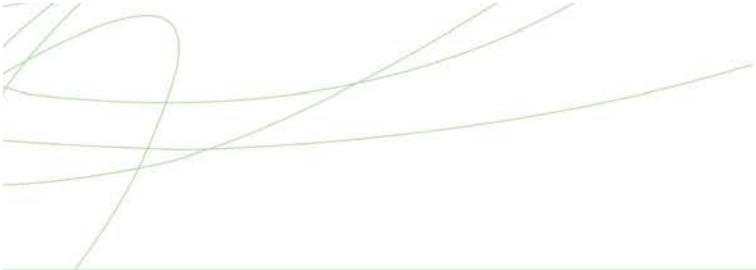
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere automatikk på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 123
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 kjøleskap 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 201

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.12.2024 kl. 12:41
Produsert av: Torstein Andersen
Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: KILBUVEGEN 10
Etableringsdato: 12.04.2000
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 14 / 201	907 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130838	SOLHEIM IVAR		KILBUVEGEN 10 4820 FROLAND	1 / 2
Hjemmelshaver		280942	SOLHEIM SOLVEIG RUTH H		KILBUVEGEN 10 4820 FROLAND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484401	479607		907 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4214 - 14/201 Omnummerert fra: 0919 - 14/201	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	15.10.2008				
Grensejustering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0919 - 14/201	-74	
		Mottaker	0919 - 14/202	74	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.04.2000				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0919 - 14/34	-982	
		Mottaker	0919 - 14/201	982	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.10.2008				0919trk 05.02.2018
Feilretting	2018/301	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	0919 - 14/34	0	
		Berørt	0919 - 14/201	0	
		Berørt	0919 - 14/202	0	
		Berørt	0919 - 14/205	0	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Kilbuvegen	1037	10		Grunnkrets:	0113 Blakstadheia	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	8 Blakstadheia	
			6484404	479603	Kirkesokn:	05070703 Froland	
					Postnr.område:	4820 FROLAND	
					Tettsted:	3551 Blakstad	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	23 822 547	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	124	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	01.09.2008
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.10.2008
	Nord: 6484399 Øst: 479601	Bruksareal totalt:	124	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Byggningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	03.03.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Byggningsstatus:	Ferdigattest	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	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1037 Kilbuvegen 10	H0101	Bolig	124	6	Kjøkken	2	2	14/201

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FJELLSTAD CARL CHRISTIAN		Kilbuveien 7 4820 FROLAND

Byggningsnr:	300 297 988	Bebyggd areal:	37	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	23.05.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	23.05.2012
	Nord: 6484391 Øst: 479600	Bruksareal totalt:	35	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	
Byggningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	15.03.2018
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

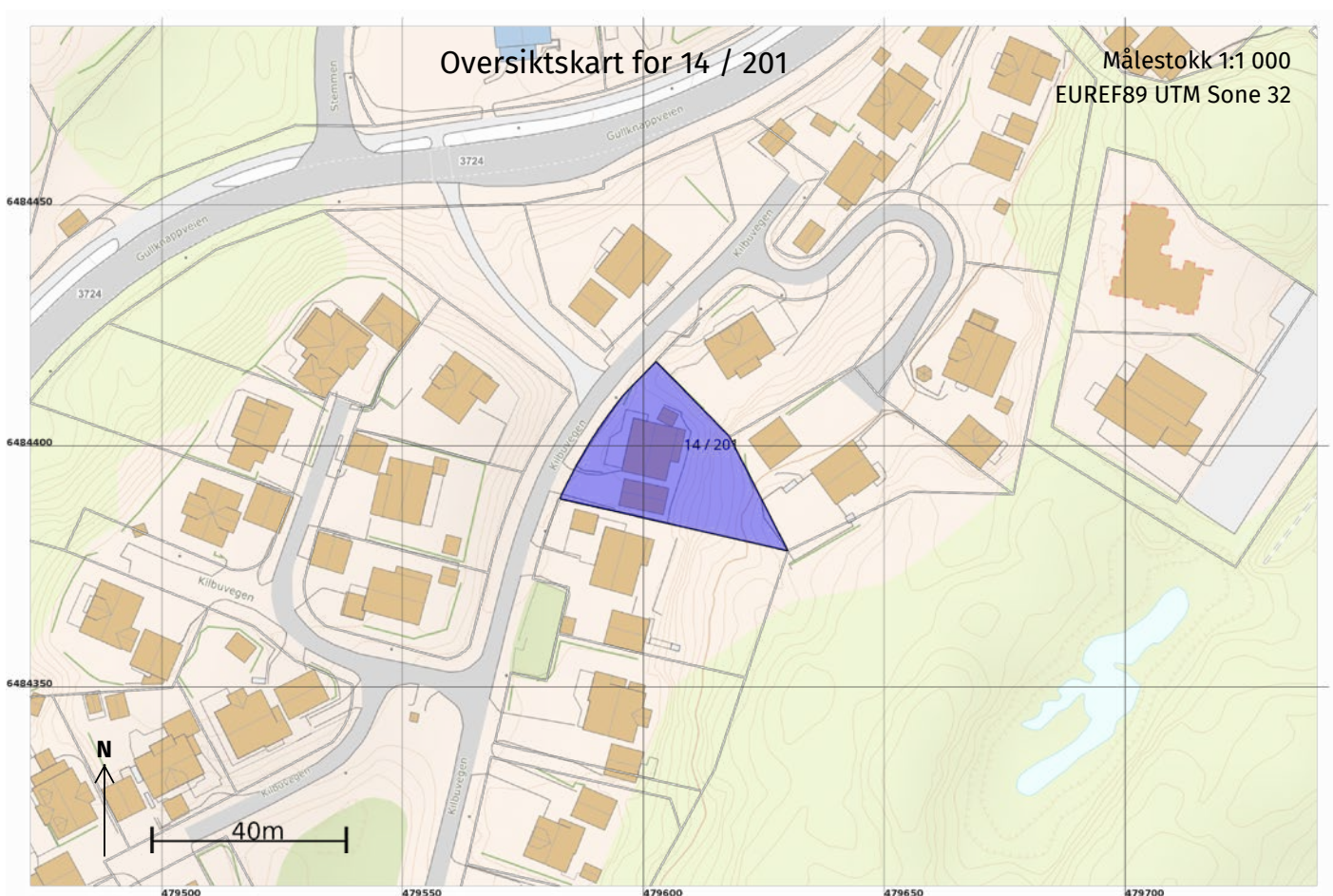
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35	35	0	0	0	0	0

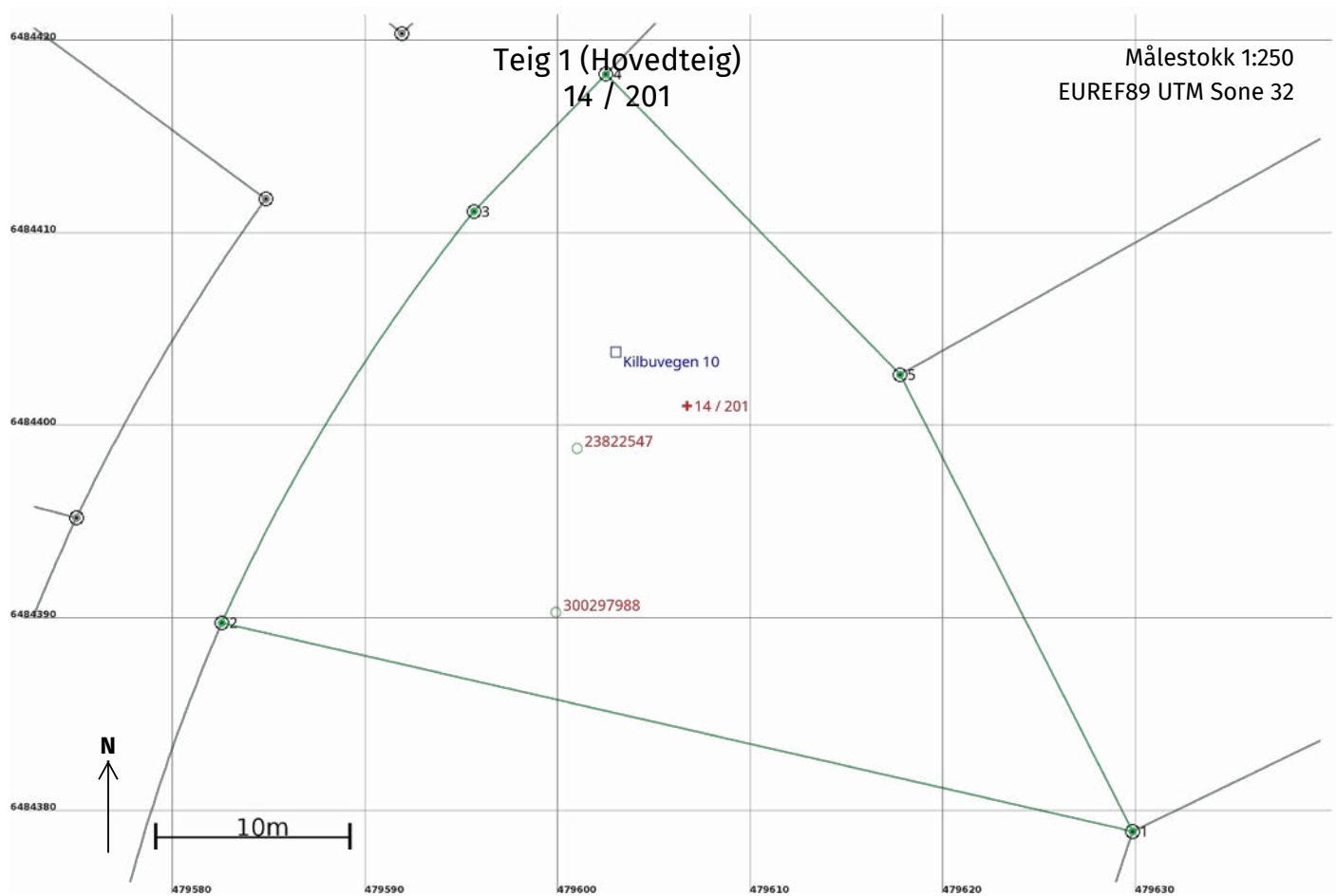
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1037 Kilbuvegen 10		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/201

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	040474	FJELLSTAD CARL CHRISTIAN	U0101	FJORDINGEN 6 4820 FROLAND



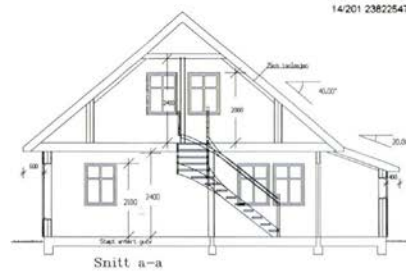
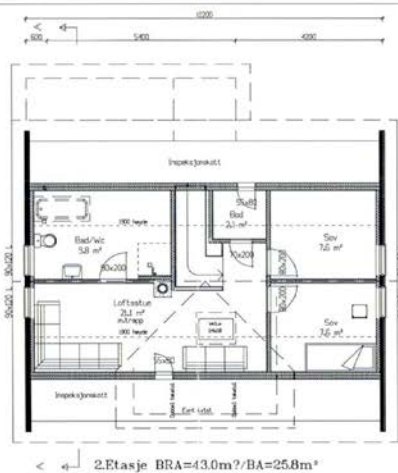


Areal og koordinater

Areal: 907 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6484401 Øst: 479607

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484379,13	479629,82	48,47	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6484389,95	479582,57	25,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	99,92
3	6484411,30	479595,65	9,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6484418,42	479602,50	21,82	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
5	6484402,83	479617,76	26,59	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

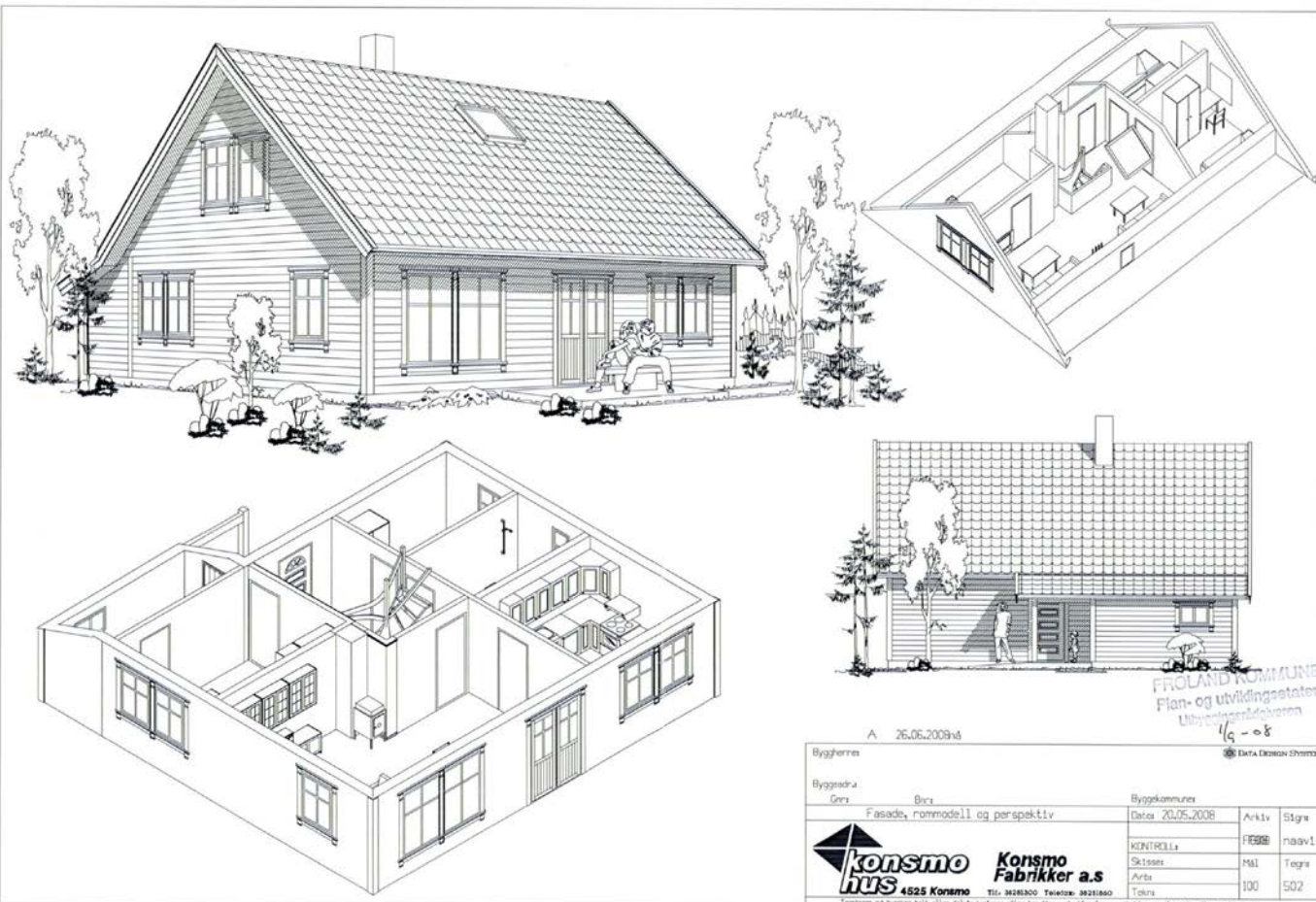


A 26.06.2008nå Pipe er flyttet.

Byggherre:	Prosjekt Kilbuvegen-Enebolig Carl Christian Fjellstad og Pia Berg		
Byggherre:	Kilbuvegen 10	Byggherrens FROLAND	
Gitt:	Brus	Dato: 26.06.2008	Arkiv Sign
Snitt, fasader og alt. plenløsning.		KONTROLL:	F808 nå
		Skisser:	Mai Tegne
		Arbe:	100
		Tekst:	503

konsmo hus 4625 Konsmo
Konsmo Fabrikker a.s Tlf. 38281000 Telefax 38281000

Tegningen må huskes helt eller delvis kopieres eller anvendes uten tillatelse av konsmo hus. Skisse rettigheter l.



A 26.05.2008v4

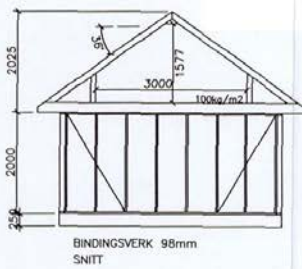
Byggherren			FROLAND KOMMUNE Plan- og utviklingsetaten Utbygningsskisseavdelingen 16-08	
Byggeskisse	Byggekommunen		© ERTA DESIGN SYSTEM	
Om	Byg	Dato	20.05.2008	Arkiv
Fasade, rommodell og perspektiv		Sigr		
 Konsmo hus 4525 Konsmo Tlf: 38281300 Telefax: 38281860		Konsmo Fabrikker a.s KONTROLL Skisser Arkiv Tekst		
		100 502		

Tegningen må brukes heilt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo hus medfører. L.

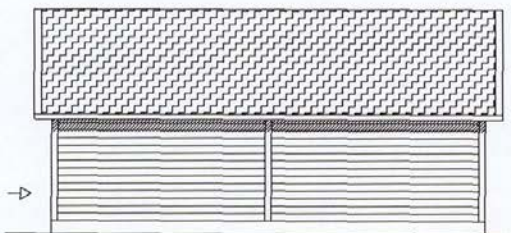
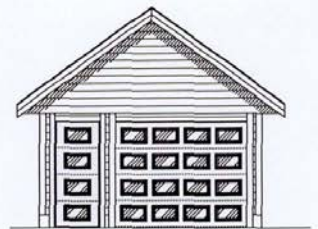
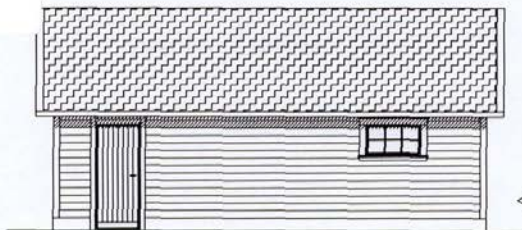
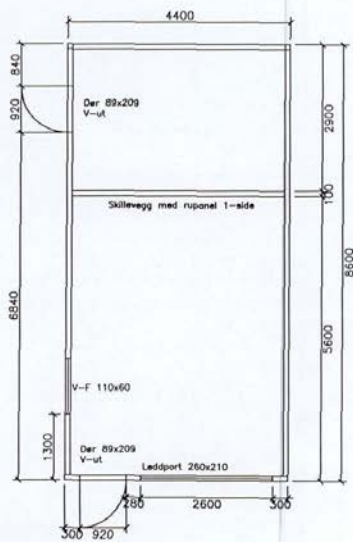


0 0 A 2 E / 13046
2012/836-1 TEG

Geomatikk



BINDINGSVERK 98mm
SNITT



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Carl Chr Fjellstad		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: FRH		
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 25608	Takvinkel: 36°	Dato: 21.03.12
E3	Målestokk: 1:100	TR: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4486e3L	
Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.				

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca). For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

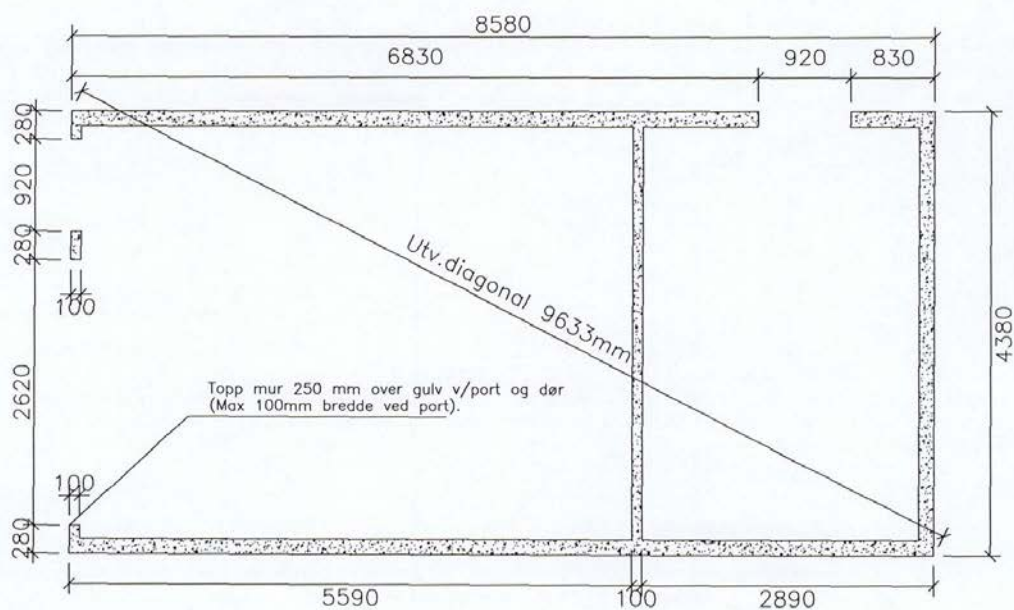
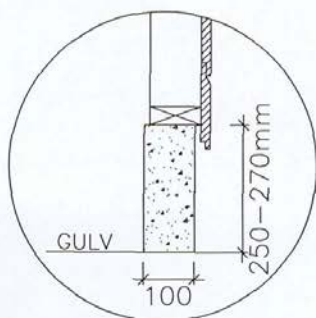
Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.

OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for å montere port-skinne.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT OG DØR



IGLAND GARASJEN		Byggherre: Carl Chr Fjellstad	
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegn: FRH	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 25608	Takvinkel: Dato: 21.03.12
E3	Målestokk: 1:50	TR :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4486e3L
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.			



FROLAND KOMMUNE

Teknisk

Konsmo Fabrikker AS
Postboks 1548 Stoa
4856 Arendal

Deres ref:
26.02.2009

Vår ref:
08/867-0

Arkivkode
14/201/L42

Saksbehandler :
Svein Lauvrak Tlf. 37235508

Dato:
03.03.2009

Gnr. 14 Bnr. 201 - Kilbuvegen 10 - ferdigattest.

Byggeplass: Kilbuvegen 10
Tiltakshaver: Pia Berg og Carl Christian Fjellstad
Ansvarlig søker: Konsmo Fabrikker AS
Tiltakstype: Bolig **Tiltaksart:** Nybygg

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere ikke gitt brukstillatelse for tiltaket.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Kontrollerklæring	Konsmo Fabrikker AS
Kontrollerklæring	Sandås Anlegg AS
Kontrollerklæring	Rørleggerfirma Leif og Per Aanonsen AS
Kontrollerklæring	Ing. Trygve Jensen

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse dat. 01.09.2008.

Med vennlig hilsen

Svein Lauvrak
Utbyggingsrådgiver



Kopi: Pia Berg og Carl Chr. Fjellstad, Kilbuveien 7, 4820 Froland

Ferdigmelding

FROLAND KOMMUNE
Saksbehandler

Kommunens saksnr.

Side

08/867-0

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 14	Bnr. 201	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kilbuvegen 10		Ark.kode 14/201	Postnr. 4820	Poststed FROLAND	
			J.nr. 08/867			

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	X -	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Konsmo Fabrikker A/S

Dato

Underskrift

26/09 Walthers Opheim

Gjentas med blokkbokstaver

WALTHER OPHEIM



FROLAND KOMMUNE

Teknisk - Plan, Byggesak, Oppmåling, Landbruk og Natur

Carl Christian Fjellstad
Kilbuvegen 10
4820 FROLAND

Dato: 15.03.2018
Vår ref: 18/559-2
Deres ref:
Saksbeh.: LISBET HANSEN

Gnr 14 bnr 201 - Kilbuvegen 10 - ferdigattest - garasje

Tiltakssted: Kilbuvegen 10

Tiltakshaver: Carl Christian Fjellstad, Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND
Pia Fjellstad, Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND
Søker: Carl Christian Fjellstad, Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND
Tiltakstype/-art: Tillatelse til å oppføre en ny garasje på bebygd boligeiendom.

Viser til søknad om ferdigattest for garasje på gnr 14 bnr 201 mottatt 12.03.2018.
Kommunen ga i vedtak 23.05.2012 tillatelse til å oppføre en ny garasje på gnr 14 bnr 201.
Tiltakshaver erklærer at tiltaket er ferdigstilt i henhold til gjeldende lover, regler og gitt tillatelse.

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 ferdigstillelse, 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. **1000,-**.
Faktura ettersendes til Carl Christian Fjellstad.

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

Kopi til: Pia Fjellstad



00197150

114 MVE4
R163
① 15400, 55700
② 15400, 55600
③ 15500, 55600
④ 15500, 55700

114 MVE4

UTARBEIDET AV:
Stark & Co. a.s.
REGULERINGSDIREKTØR

**sivilarkitekt
einar myraker a/s**
REGULERINGSDIREKTØR

DATO
26.03.99

FROLAND KOMMUNE
BEBYGGELSESPÅN FOR
BLAKSTADHEIA BOLIGFELT - FELT A
REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

TEGN. NR.
1446/01
ARKIV. NR.

PR. § 25 REGULERINGSPÅN

1. BYGGESOMRÅDER

- B BOLLER, B1 - B4
- BE EKSTISTERENDE BOLLER
- F/F FORRETNINGSLOKALER
- F/F/E EKSTISTERENDE FORRETNINGSLOKALER
- I INDUSTRI
- O OFFENTLIGE BYGNINGER, EKST.
- A/ANNDYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- J JORDBRUK - SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- K/KRVEI, TK1 - TK2
- G/GANGVEI/SYKKELVEI
- K/ØRREAR, GANGVEI
- T/TRAKKETRAKK, TAI - TAA

4. FROMRÅDER

- P/PARK, TURVEI, LEKSPASS
- V/VANN

5. FAREKOMRÅDER

- N/NØYSPENT

6. SPESIALOMRÅDER

- F/FROKTSONE
- V/VANN
- F/FANGSONE

TEGNFORKLARING

7. FELLESOMRÅDER

- F/FELLES AVKØRSSEL, FA1 - FA3
- F/FELLES GANGVEI
- F/FELLES LEKSPASS, FL1 - FL2

8. FORMYSELSOMRÅDER

- F/FORMYSELSOMRÅDER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS REGULERINGSOMRÅDE
- GRANSE FOR REGULERINGSPÅN
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TØFFEGRENSE
- TØFFEGRENSE, EKSTISTERENDE
- PROJEKTLINJE
- SENTERLINJE, REGULERT Vei
- STI
- STREKSGRENSE

- ØMØSS AV EKSTISTERENDE BYGG
- ØMØSS AV EKSTISTERENDE BYGG SOM IKKE ER I PLANEN
- ØMØSS AV BYGG I STRØ MED PLANEN
- VANN

0,00 = 0,000 = 1000 m
MÅLESTOKK 1:1000



Saksbehandling felles plan - og bygningssaken	DATO	Saksbehandler
Kommisjonen opparbeidet regulering	04.02.99	
Behandlet i det faste utvalg for plan saker		
Lagt ut til offentlig ettersyn		
Behandlet i bystyret		
Eggekorkslutning av bystyret (ev. stadsrådet av miljøvernkomiteen)		
Revisjoner	DATO	Saksbehandler
1. Revisjon	04.02.99	GJØ
2. Revisjon		
3. Revisjon		
4. Revisjon		
5. Revisjon		
6. Revisjon		
7. Revisjon		
8. Revisjon		
9. Revisjon		
10. Revisjon		
11. Revisjon		
12. Revisjon		
13. Revisjon		
14. Revisjon		
15. Revisjon		
16. Revisjon		
17. Revisjon		
18. Revisjon		
19. Revisjon		
20. Revisjon		

	Froland kommune Besøksadresse: Osedalen Postadresse: Osedalen Postnr./-sted: 4820 FROLAND Telefon: 37 23 55 00 Telefaks: 37 23 55 50 post@froland.kommune.no
---	--

Kommunale avgifter og gebyr

Dato: 16.12.2024

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	201	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Kilbuvegen 10, 4820 Froland						

1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer: **kr 15.414,-**.

Vannmåler: Ja ☐ Nei: ☒

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 5.786,-**

Restanser: 0,-

Kommentar:

2000 Legalpant

Restanser: 0,-



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 13.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kilbuvegen 10, 4820 FROLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	2 294,60 kr
Sum	2 294,60 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Mini Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr Mini	1 stk	1 686,56 kr	1/1	0 %	1 686,56 kr	1 686,55 kr
Fradrag Kompostering	-1 stk	722,79 kr	1/1	0 %	-722,79 kr	-722,80 kr
				Sum	2 409,35 kr	2 409,35 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Bebyggelsesplan for Blakstadheia boligområde felt A

- 114R1B3MVE4 27.12.1999 Endring av bebyggelsesplanen. Annet Trafikkformål TA2 og TA4 lagt inn for å lette snørydding. Justering av grensene på tomt 18, forlenget adkomstveien frem til TA2. Endringen fremkommer på arealkartet 114R1B3.

(bestemmelsene til flatreguleringsplanen planid. 114R1 gjelder i tillegg)

Bestemmelser til bebyggelsesplan for Blakstadheia felt A, Froland kommune.

1. Reguleringsplanen

- 1.1. Bebyggelsesplanen er en del av reguleringsplan for Blakstadheia, Froland kommune med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bebyggelsesplanen er dermed også underordnet denne reguleringsplan. Bebyggelsesplanens begrensinger er vist på plankartet.

2. Formål

2.1. Generelt

Innenfor bebyggelsesplanens begrensinger er det følgende formål:

Byggeområder:

B Boliger

Offentlige trafikkområder:

TK Kjørevei

Trafikkdeler, grøft

TA Annet trafikkformål

Fellesområder:

FA Felles avkjørsel

FL Felles lekeområde

3. Fellesbestemmelser

- 3.1. Reguleringsbestemmelsene er gjeldende for hele området.
- 3.2. Bebyggelsesplanen gjelder for boligområdet Blakstadheia, felt A, som er vist på reguleringsplanen.
- 3.3. Strøm-, teleforsyning og antenneanlegg skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig.

- 3.4. Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utforming av bygningene.
- 3.5. Der særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene når dette kan skje uten å bryte med bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene i kommunen.

4. Område for boliger, B1 - B3

- 4.1. Innenfor området B1 – B3 kan det oppføres 22 frittliggende boliger.
- 4.2. Bygningene skal plasseres som vist på plankartet. Mindre forskyvinger og utvidelser kan tillates.
- 4.3. Boligene kan oppføres med inntil det etasjetall som er vist på plankartet. Kotehøyde for nederste gulv er påført på plankartet for bolig og garasjer med betegnelsen K+. Endelig fastsettelse av kotehøyde gjøres når huset blir satt ut i terrenget. Garasjer/uthus kan oppføres med inntil en etasje. Etasjetallet kan vurderes i forbindelse med rammetillatelse/igangsettingstillatelse til kommunen.
- 4.4. Bygninger med 2 etasjer skal ha en harmonisk, sammenhengende utforming. Sokkeletasjer bør ha samme fasadekledning som huset for øvrig.
- 4.5. Bygningene skal ha saltak, men halvvalm kan aksepteres. Bygningens hovedmøneretning skal følge den som vist på plankartet. Takvinkelen skal være mellom 35° og 45°. Det kan tillates takoppbygg og mindre vinduer i takflaten.
- 4.6. Garasje/uthus bør plasseres som vist på planen. Utforming av bygningen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 4.7. Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det på tegning framgå forslag til behandling av de ubebygde deler av tomta. Det skal vises atkomst til hovedinngangsdører, forbindelser mellom ulike deler av hagearealene, fyllinger og skjæringer, plassering av opparbeidet uteplass, tørkeplass, avfallsstativer og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.
- 4.8. Ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal det følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering, nedløp fra tak, fordrøyningsmagesin og overløp til grøft.
- 4.9. Levegger for avskjerming av uteplasser tillates oppført med høyde på inntil 1,8 m. Levegger skal vises på tegning i forbindelse med søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse, og skal godkjennes av kommunen.

- 4.10. Situasjonskart som viser nåværende terreng og planlagte endringer i terrenget skal følge søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

5. Områder for offentlige trafikkformål

5.1. Kjørevei.

Som atkomstvei inn til området skal det bygges en offentlig vei med avkjørsel helt syd i planområdet. Veien bygges som en adkomstvei med bredde 4,5 m, inkludert 0,5 m skuldre på hver side. I tillegg avsettes en bredde på 2,5 m på hver side av veien til formål annen veigrunn.

- 5.2. Som fartsdempende tiltak skal det plasseres en fartsdump i forbindelse med krysset og lekeplass FL2, som vist på plankartet.

- 5.3. Før arbeidene med veibygging igangsettes skal det utarbeides lengde og tverrprofiler for disse.

- 5.4. Annen trafikkformål, områdene TA1 og TA2, skal benyttes som offentlig gangadkomst. Det skal opparbeides en sti innenfor hver av områdene med plassering som vist på plankartet.

6. Fellesområder

- 6.1. Felles avkjørsel, FA1 – 3 skal være felles avkjørsel for eiendommene etter følgende fordeling:

FA1 for tomt nr. 19, 20, 21 og 22

FA2 for tomt nr. 15, 16 og 17

FA3 for tomt nr. 7, 8 og 9

- 6.2. Felles lekeområder FL1 og FL2 skal opparbeides til lekeplasser.

FL1 skal opparbeides som en ball-løkke med grusdekke, plassering som vist på plankart og med mål ca. 20*40m. Det settes opp mål i hver ende av impregnert trevirke, rundstokk.

FL2 skal opparbeides som lekeplass for småbarn. Det skal minimum monteres sandkasse, huskestativ og en sittebenk. Området skal gjerdes inne med gjerde av impregnert trevirke.

7. Rekkefølge

- 7.1. Alle veier, felles gangareal, lekeplasser og øvrige fellesanlegg skal opparbeides før igangsetting av utbygging til boligformål kan starte.

MÅLEBREVuten grensejustering
☒ med grensejustering

Kommune

Froland kommune

Osedalen

4820 Froland.

(Org.nr 946 439 045)

STATENS KARTVERK

J.nr.

78/08

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	14	201, 202	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	74 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.10.2008
Rekvirent	Kirsten Blakstad Cappelen
Bestyrer	Kåre Trelidal
Forretning	Det ble foretatt en grensejustering på 74 m2 fra gnr 14 bnr 201 til gnr 14 bnr 202. Ved forretningen møtte Kirsten Blakstad Cappelen for 14/201-202, og Anne Cathrine Andersen for 14/202, men siden har også Johan Råna for 14/202 godtatt justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Froland, 15.10.2008		FROLAND KOMMUNE OPPMÅLINGSAVD	<i>Kåre Trelidal</i> Kåre Trelidal.

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 843886
17 OKT. 2008
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)*Jett*
Jorunn E. Hagen

 FROLAND KOMMUNE PLAN- OG UTVIKLINGSETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
19 APR 2000	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
	J.nr. 66/99
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 201	Festnr.
	Bruksnavn/adresse Kilbuvegen 10		
Areal	982 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.03.2000
Rekvirent	Gunnar Blakstad
Bestyrer	Kåre Trelidal
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av Gnr 14 Bnr 34.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Froland, 12.04.2000		FROLAND KOMMUNE OPPMÅLINGSAVD.	<i>Kåre Trelidal</i> Kåre Trelidal.

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel
TINGLYST 14 APR. 2000 NEDENES SORENSKRIVEREMBETE Dagbok nr. 3004

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



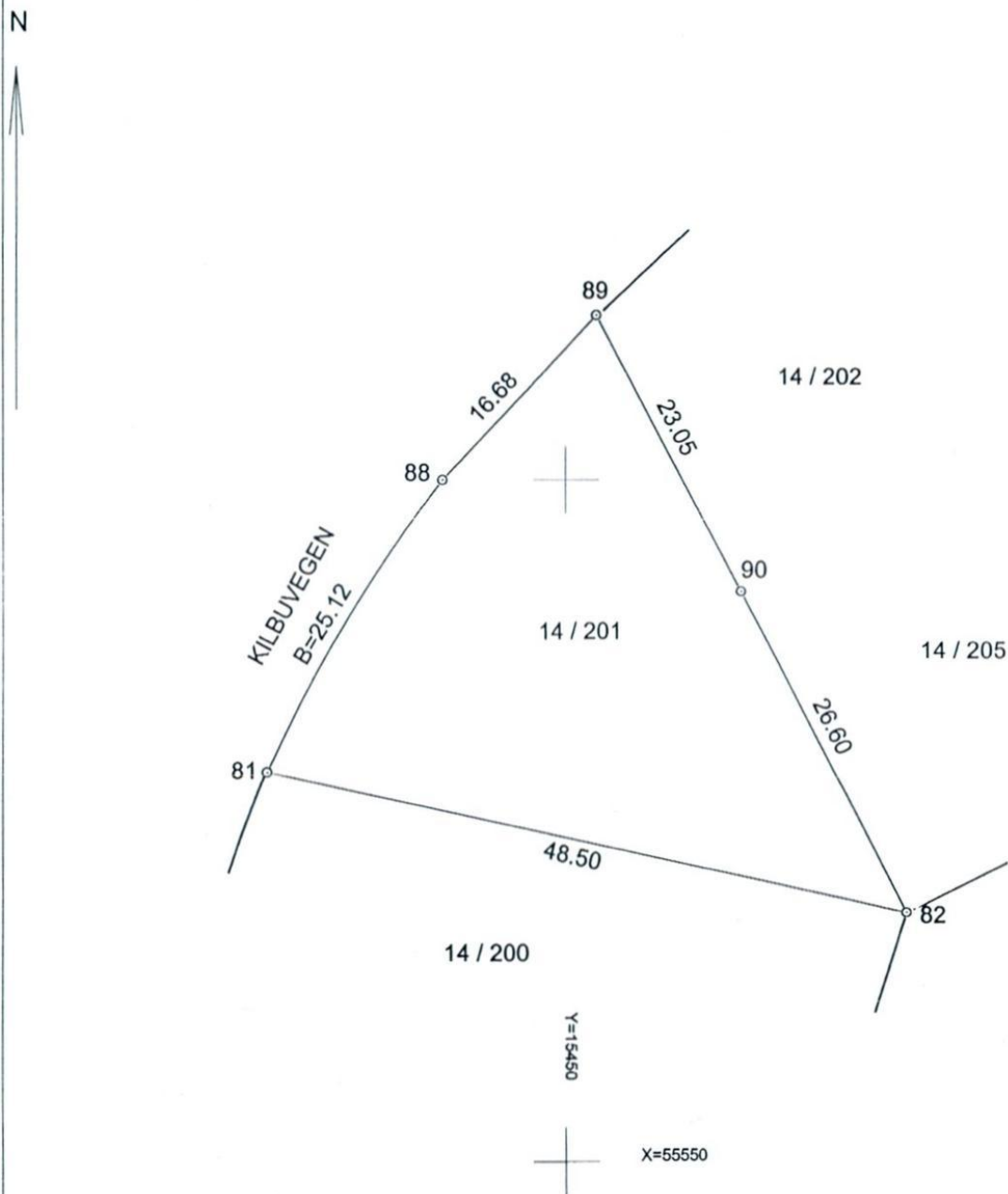
M O B o D / 36966685 Geomatikk

14/201 Målebrev

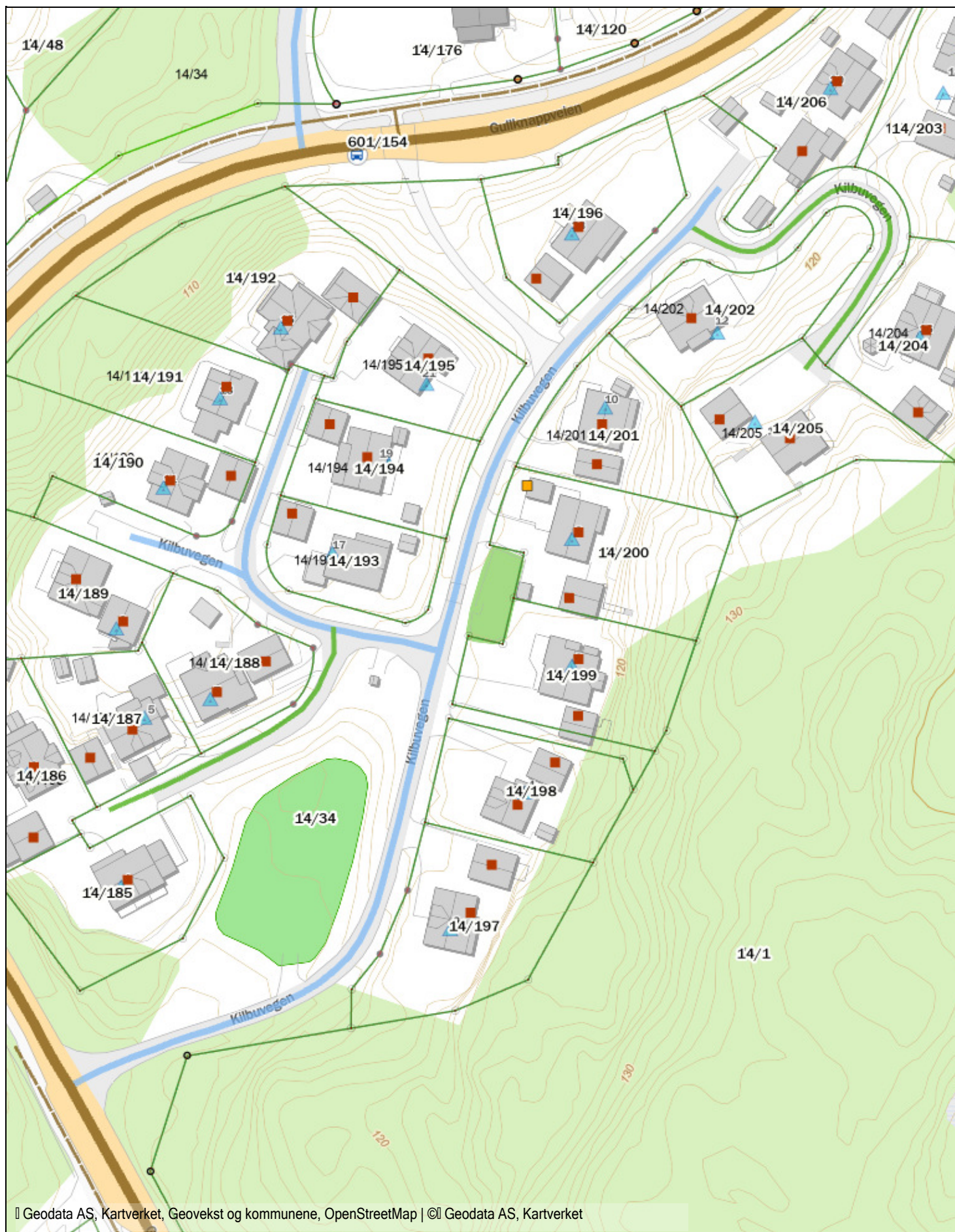
Gnr 14	Bnr 201	Festonr
Representasjonspunkt		
X 55590	Y 15452	Z
Kartblad BQ012-1-28	X	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 982	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr	66/99
Målebrev nr	2000



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
82	Off.gkj. grensemerke	55568.12	15475.33	48.50	100.00
81	Off.gkj. grensemerke	55578.52	15427.96	25.12	
88	Off.gkj. grensemerke	55600.00	15440.85	16.68	
89	Off.gkj. grensemerke	55612.11	15452.31	23.05	
90	Off.gkj. grensemerke	55591.72	15463.05	26.60	

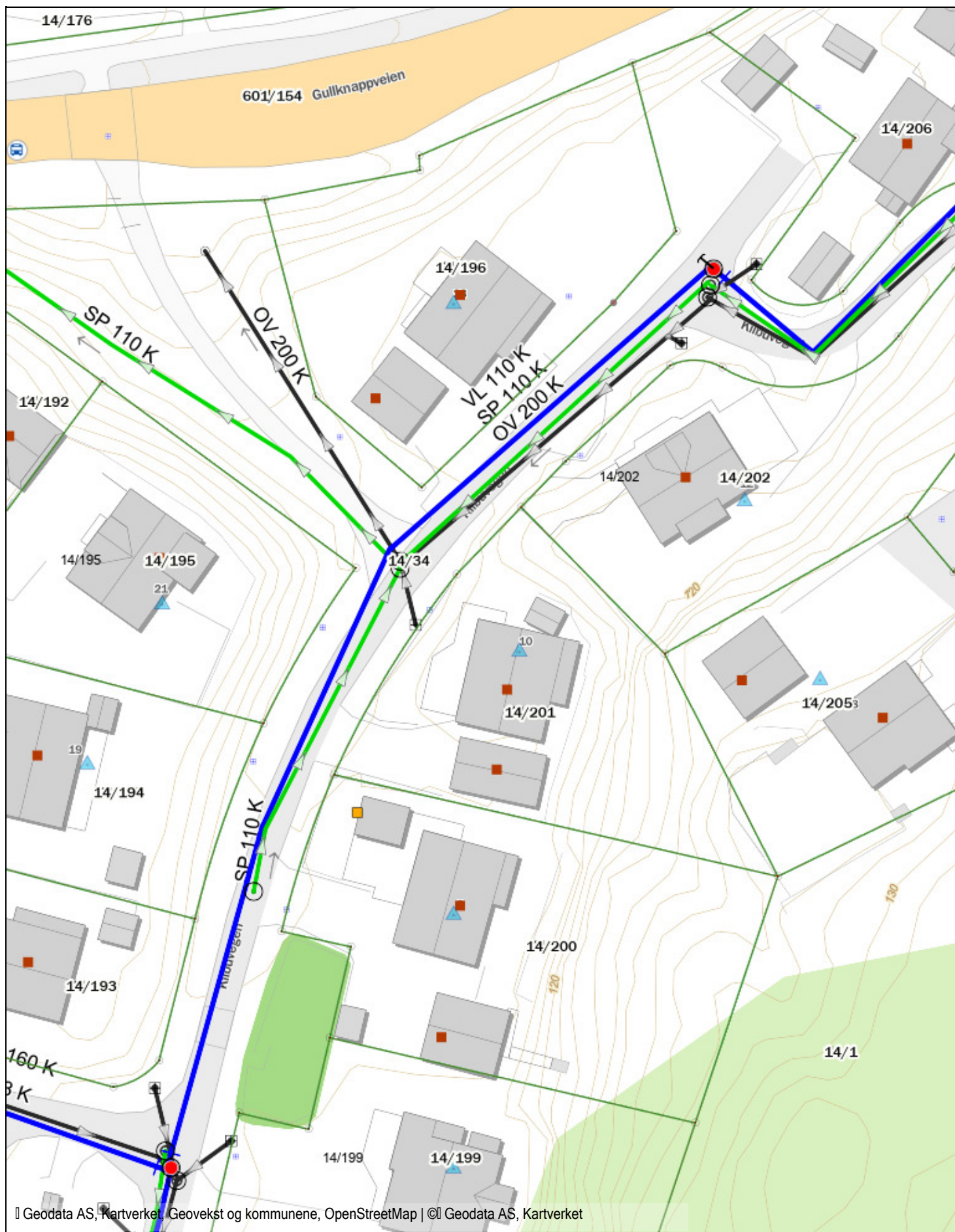


0 15 30
m

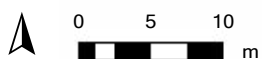
Målestokk 1: 1000

13.12.2024

Brun strek = Fylkesvei Blå strek = Kommunal vei



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket



Målestokk 1: 500

Gnr 14 bnr 201

13.12.2024



FROLAND KOMMUNE

Teknisk

Sandås Anlegg AS
Blakstadheia industriområde
4820 Froland

Deres ref:
28.08.2008

Vår ref:
08/867-0

Arkivkode
14/201/L42

Saksbehandler :
Svein Lauvrak Tlf. 37235508

Dato:
25.09.2008

Gnr. 14 Bnr. 201 - Kilbuveien 10 - søknad om sanitærabonnement

Under henvisning til søknad dat. 28.08.08 gis det tillatelse til å koble stikkledning fra bolig til Froland kommunes vann- og kloaknett.

Tilkoblingstillatelsen er gitt på følgende betingelser:

1. Det påhviler søkeren å innhente eventuelle gravingstillatelser fra vegvesen, kraftverk, televerk og andre som berøres av gravingsarbeidet.
2. Dersom tilkobling skjer via eksisterende privat ledning, er tilkoblingstillatelsen betinget av at søkeren innhenter tillatelse fra eieren av ledningen.
3. Vannledningen må legges med 32 mm diameter og være av kobber-, PEH- eller PVC-rør for driftstrykk 10 kg/cm² (NT10).
4. Kloakken legges med 110 mm diameter PVC-avløpsrør, utførelsesklasse T.
5. **Når ledningene er lagt skal kontrollerklæring sendes kommunen sammen med målsatt skisse av ledningstraceen. Stoppekrana skal måles inn i forhold til to faste punkter.**

Takvann og drenering må ikke tilkobles spillvannsledningen
For øvrig gjelder Froland kommunes forskrifter for vann- og kloakkavgifter.

Med vennlig hilsen

Svein Lauvrak
Utbyggingsrådgiver

Kopi: Carl Christian Fjellstad, Kilbuveien 7, 4820 Froland



S 0 5 5 E / 47035922 
14/201 Vedtak

INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO _____

GATENAVN

Kilburn

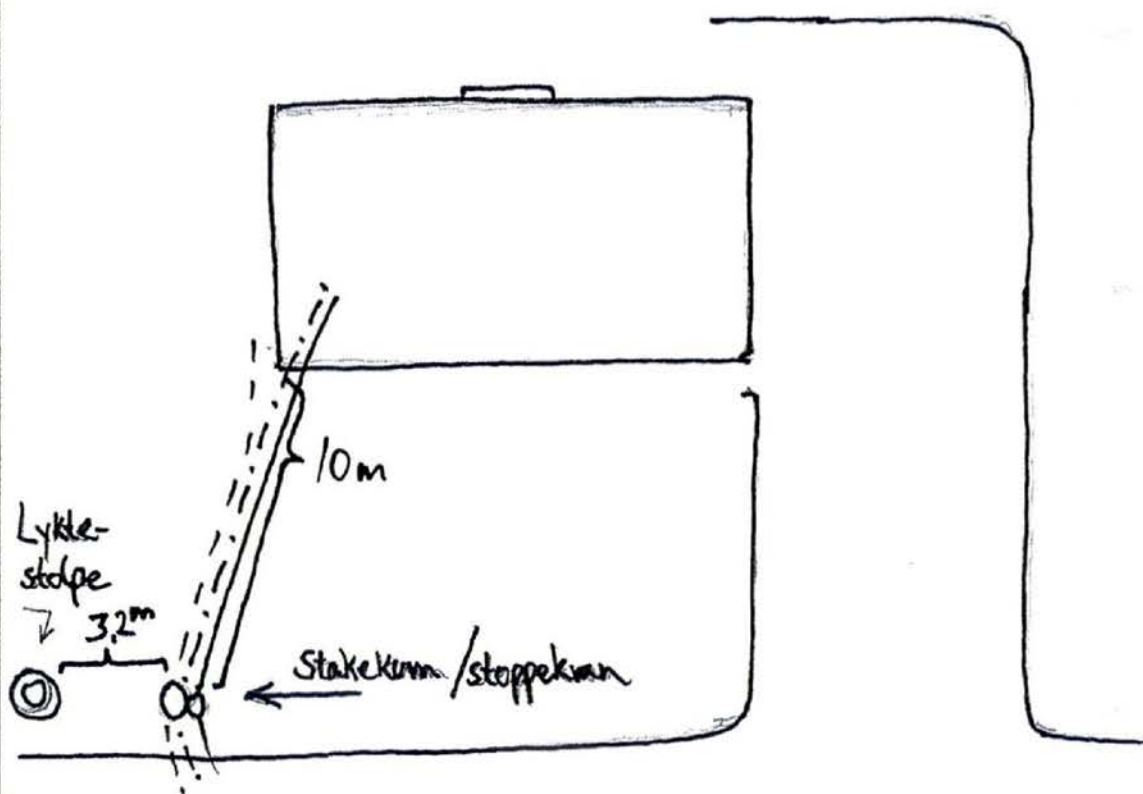
HUSNR. _____

7

GNR. 14 BNR. 201

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



KOPI: HUSEIER



S 0 5 5 D / 47035921

14/201 Ferdigat

Geomatikk

2010-06-14

MÅLINGEN UTFØRD FOR

Fjellstad, Pia

Kilbuvegen 10

NO-4820 FROLAND NORGE

TELNR. 97748596

RAPPORT ER SEND TIL:

Fjellstad, Pia

RAPPORTEN UTARBEIDET

2010-06-14

UTSKRIFTSDATO

Rapportside 1 (1)

KUNDENR.

3101565:1

Fjellstad, Pia

Kilbuvegen 10

NO-4820 FROLAND NORGE

Beskrivelse av målingen

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse, i 2005:01, fra Strålsäkerhetsmyndigheten i Sverige.

Sporfilmene ble eksponert mellom 2010-02-28 – 2010-06-07.

De ankom til Gammadata og ble forbehandlet 2010-06-11. De ble målt 2010-06-11.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling: , Kilbuvegen 10 , NO-4820 FROLAND

Gårdsnr: 14

Bruksnr: 201

Bygningsnr:

Boligtype: Frittliggende enebolig

Kjeller/sokkeletasje:

Byggemateriale grunnmur:

Type ventilasjon:

Byggeår:

Ingen kjeller

Støpt grunnmur

Naturlig

2009

Opplysningene er framskaffet av Pia Fjellstad, som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Målever. Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
75438		Stue	1 etasje	Ingen lufting	20 +/- 10	20
230658		Stue	2 etasje	Ingen lufting	mindre enn 20	mindre enn 20

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene.

Kommentar til målingen

Målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

Patrik Käll (Elektronisk signatur)

Signatur av laboratorieansvarlig ved Gammadata Mätteknik AB

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

For informasjon om grenseverdier, se baksiden.



gammadata

Box 15120, SE-750 15 Uppsala, Sverige

Tlf: 330 50 303 Faks: +46 (0) 18 555 888

E-post: info@gammadata.se Internet: www.gammadata.se

Returneres til

 Konsmo Fabrikker A/S
 4525 KONSOMO
 Org.nr. 950167866

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0919	Froland Kommune	14	201		
Beskaffenhets					
☐ 1 Bebyggd 1) ☒ 2 Ubebyggd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
240663 [redacted]	Kirsten Blakstad Cappelen	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
040474 [redacted]	Carl Cristian Fjellstad	1/2
141073 [redacted]	Pia Berg	1/2

4. Festeavgift pr. år	
kr	2.170,00 totusenethundeogsyttikroner

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
	15.12.2008



6. Panterett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
☒ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet ☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter.		

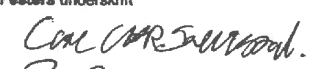
7. Supplerende tekst 4)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeavgiften betales forskuddsvis første gang 15.12.2008 og deretter hver 01.juli. Kommunen har vederlagsfri rett til å gå over eiendommen med ledningsnett i bakken samt stolpefeste. Det samme gjelder for Telenor, Kraftverk o.l. offentlig institusjoner. Festeavgiften reguleres hvert tiende år i samsvar med lov om tomtefeste.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i h.t. tomtefesteloven (§ 14). 4) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Utstederens underskrift
03.11.2008	Kirsten Blakstad Cappelen

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☒	Kartforretning/målebrev	Datert 15.10.2008
	☐	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☒	Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelses-tidspunktet til innløsningspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomte-verdien i festetiden som ikke skrives seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomte-feste, § 36.	
	☐	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.	
Overdra-gelse og pantset-telse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tilfagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pant-havere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthavere.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomte-feste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert tiende år i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle forskrifter. Regulering skjer i samsvar med endring i konsumprisindeksen pr. 15.09.2008 og senere med utgangspunkt i indekstallet ved siste regulering.		
	Melding om overdragelse sendes grunneier. Festeavgiften er beregnet etter 11.11% p.a. av tomteverdien som er kr 17.732,- pr. 15.09.2008.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted Froland	Dato 03.11.2008
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Kristen Blakstad Cappelen
Sted Arendal	Dato 30.10.08
Festerens underskrift  	Gjentas med blokkbokstaver Carl Cristian Fjellstad Pia Berg
Dato	Utstederens underskrift

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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. 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 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:

Kilbuvegen 10, 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