

# Lonaåsen 18

Lonaåsen



Prisantydning: **kr 4 300 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



Pant opparbeidet hage



# Stor enebolig med to boenheter på nydelig hjørnetomt selges samlet - Lonaåsen

## OMRÅDE

Lonaåsen

## ADRESSE

Lonaåsen 18, 4849 ARENDAL

## Prisantydning

kr 4 300 000,-

Omkostninger: kr 127 800,-

Totalpris: kr 4 427 800,-

Formuesverdi: kr 268 062,-

Kommunale avgifter: kr 12 876,- per år

Eiendomskatt: kr 4 319,-



BRA-i: 234 m<sup>2</sup>

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

BRA Total: 251 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2002

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 974 m<sup>2</sup>

## Helga Sverdrup Hvass

Eiendomsmegler MNEF

404 08 025

[helga.hvass@sormegleren.no](mailto:helga.hvass@sormegleren.no)

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# LONAÅSEN 18

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 25, bnr. 68, snr. 1

Gnr. 25, bnr. 68, snr. 2, ideell andel 1/1

i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 234 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 251 m<sup>2</sup>

TBA: 39 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 136 m<sup>2</sup> Seksjon 2 - underetasje inkl. Vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue og 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 98 m<sup>2</sup> Seksjon 1 - 1.etg inkl: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og vaskerom.

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Inkl. Bod med utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Inkl. 2 boder.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Bygningen er oppført som horisontaldelt tomannsbolig.

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

TBA: Terrasse og balkongarealer:

Det er det samlede arealet for terrassene i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av

rapporten. Tilkomstrapper, plattinger 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.

Snr 1:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Eksisterende terrasser fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Snr 2:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

Ja.

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

Det er utført utbedringer etter fuktskade i underetasjen, inneværende år.

Bod:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningen er ført over tilstøtende nabogrense.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

974 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Asfalterte adkomstveier og gruset gårdsplass. Nydelig solrik hjørnetomt. Usjenert fin hage med plenareal og fine blomsterbed. Frittstående bod i hagen.

### **Beliggenhet**

Fint beliggende innerst i blindvei i nyere boligfelt på Lonaåsen. Kort vei til Nesheim skole med barneskole og SFO. Gode bussforbindelser og fantastiske turområder i Bymarka og inn mot Granestue. Flere lekeplasser og skateboard bane i feltet.

### **Adkomst**

Raskeste vei fra Arendal er den nye E18 traséen fra Harebakken mot Tvedestrand. Ta av ved første avkjørsel til Tromøy og hold helt rundt i rundkjøringen til venstre. Følg veien til du kommer til en ny rundkjøring (gamle E18) og hold til høyre. Kjør forbi Bensinstasjon på din venstre side og fotoboks på din høyre side. Ta første vei deretter inn til venstre og første vei til høyre. Når veien deler seg tar du til høyre igjen og boligen ligger da innerst på din høyre hånd. Velkommen.

### **Bebyggelsen**

Det er hovedsakelig eneboliger og eneboliger med hybel i nærområde. Litt lenger inn i feltet er det flere 2 og 4 -mannsboliger.

Denne eiendommen er oppført i tre og den er oppdelt i to seksjoner. DVS seksjons nummer 1 og seksjons nummer 2 kan selges helt uavhengig av hverandre. Denne handelen forutsetter at seksjon nummer 1 og 2 selges samlet til samme eier.

**Skolekrets**

Nesheim.

**Offentlig kommunikasjon**

Kort vei til off kommunikasjon.

**Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæring for utdypende informasjon.

**Innhold**

Hovedetasjen (snr 1) med inngang direkte fra gårdsplassen inneholder: Vindfang, gang, åpen kjøkken stue/spisestueløsning med utgang til stor solterrasse, vaskerom med direkte utgang, Dusjbad m/wc og 3 soverom.

Underetasjen (snr2) har egen inngang på kortseiden og fremsiden av huset. Denne boenheten inneholder; stor entre/bod, gang, vaskerom, dusjbad m/wc, 3 soverom, bod og åpen kjøkken/stue/spisestue og inngang til påbygd hagestue med store glassflater. Frittstående redskapsbu inndelt i to rom.

**Standard**

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 27.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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:**

Horisontaldelt tomannsbolig fra 2002, oppført i to etasjer og tilhørende frittstående bod. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det er ikke utarbeidet forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) for boligen. Det ble registrert motfall i tilknytning til deler av våtromsgulvene. Det er nylig utført utbedring av skade etter tilbakeslag fra det kommunale avløpsanlegget. Videre blir det opplyst at arbeidene er utført i regi av eiers forsikringsselskap. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger som omfatter tiltakene. Byggtekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av kryploftet. Lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert misfarging i tilknytning til undertaksplatene ved pipegjennomføringen.

Tiltak

- Tiltak:

- Ettersyn med overgangstekking i tilknytning til pipegjennomføringen i yttertaket.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp i stål eller aluminum. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Normal solfalming og overflateslitasje. Det ble registrert opphopning av nedfall i renner.

Tiltak

- Tiltak:
- Rense nedfall i renner. Videre må det påregnes etterkontroll med funksjon i tilknytning til skjøter og overganger.

Snøfangere, TG3

Vurdering av avvik:

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

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. Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av kledningen står i nær kontakt med terrengnivå og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Kledningen er ikke skråkuttet i bunn.

Tiltak

- Tiltak:
- Normalt løpende vedlikehold. Anbefaler å etablere skråkutt i bunn av kledningen og overgangsbeslag mellom ytterkledning og tilstøtende terrassegulv.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av krypløftet. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom i 1.etasje. Tilbygget pulttak med tildekkede skråtak på den nordlige delen av underetasjen og tildekket flat takkonstruksjon med takterrasse, over den etterinnredede stuedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det ble registrert noe sammenklemte luftespalter ved takutstikkene. Misfarging fra kondensering og ufullstendig dampspærre i overgang mellom hovedtaket og bod med utvendig adkomst. Det mangler insektnetting i utstikket på den tilbygde nordlige delen. Det ble registrert noe muselort på krypløftet. Isolerte og/eller tildekkede konstruksjoner kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Utlufting av skråtak og krypløft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass. 2001. Vinduene i den etterinnredede delen av underetasjen er produksjonsmerket 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende grad av utvendig vedlikeholdsbehov for de opprinnelige vinduene. Normale aldringssvekkelser for tettpakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

Tiltak

- Tiltak:
- Løpende vedlikehold av vinduene i boligen. Tettpakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Hovedinngangsdør, TG2

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Overflateslitasje og utett pakning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overflatevedlikehold og utbedring av tettepakninger.

Boddører, TG2

Enkle tredører i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Normalt løpende vedlikehold.

Terrassedører, TG2

- Terrassedører fra byggeår (2001) i tilknytning til vaskerom og stue, 1.etasje. - Tofløyet tredør i malt utførelse i tilknytning til etterinnredet boligrom under terrasse. Døren er produksjonsmerket 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det ble registrert friksjon i tilknytning til vaskeromsdøren. Redusert tettepakning og utvendig vedlikeholdsbehov i tilknytning til stue, 1.etasje. Det mangler vassheller og terskelbeslag i tilknytning til tofløyet terrassedør i underetasjen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etterjustering, utvendige overflatevedlikehold og ettermontering av terskelbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Treterrasse / takterrasse over etterinnredet boligrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Slike konstruksjoner må generelt sett holdes under oppsikt. Nedfall må fjernes slik at vann kan ledes bort uhindret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2, TG2

Treterrasser i tilknytning til hovedinngang 1.etasje og treplattning mot terreng i tilknytning til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Treplattningen i tilknytning til underetasjen ligger mot terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Løpende vedlikehold. Det bør etableres avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

Utvendige trapper, TG2

Plassbygde trapper og rampe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på en side. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Tiltak

---



- Tiltak:
- Ettermontering av håndløpere. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.

Innvendig

#### Overflater, TG2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med laminat, belegg og lakkert tregulv. Veggflatene er utført med malte plater. Det er benyttet takesplater i tak / himlinger. Deler av overflatene i underetasjen (seksjon 2) er fornyet etter fuktskade, inneværende år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert tørkespalter og påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv i stue/kjøkken, 1.etasje. Lokal overflateskade i laminatgulv.

Tiltak

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

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre eller trefibermaterialer. Betonggulv mot grunnen i underetasjen. Ukjent oppbygning. Dimensjonering og utførelse av lyd/brannskille er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Radon, TG2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. - Peisovn i stue, 1.etasje. På befaringsstidspunktet var det gjenstående arbeid med etterinstallering av peisovnen i underetasjen, etter utskiftning av gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På befaringsstidspunktet var det gjenstående arbeid med etterinstallering av peisovnen i underetasjen, etter utskiftning av gulver. Det ble registrert redusert tettpakning i tilknytning ovnsdører. Det er felles røykrør for seksjonene. Løsningen må vurderes av østre agder brannvesen, ettersom det kan komme pålegg om forblending av et ildsted.

Tiltak

- Tiltak:
- Utskiftning av tettpakninger rundt ovnsdører. Etterinstallering av peisovn i underetasjen eller forblending av røykrørgjennomføringen i underetasjen. anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

#### Rom Under Terreng, TG2

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon. Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Det ble registrert noe høyt trefukttinnhold / vektprosent men ikke konstatert bygningskader i hulltakingsområdet. Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer over tid.

Våtrom

Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er våt-sone i tilknytning til utslagsvask som legges til grunn for vurderingen.

Tiltak

- Tiltak:

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

Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvbelegg med oppkant. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av opplagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler fall på deler av gulvet som er tilgjengelig for kontroll.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert varmgangmerke / misfarget belegg ved fryser.

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.

Seksjon 1 - 1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er etablert våtromsplater i dusjonen. Øvrige veggflater er utført med malte plater 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

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Det er våt-soner i tilknytning til dusjonen og servant som legges til grunn for vurderingen.

#### Tiltak

##### - Andre tiltak:

- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett for å unngå fuktbelastning direkte mot baderommets overflater.

#### Seksjon 1 - 1.etasje > Bad

##### Overflater Gulv, TG3

Gulvbelegg med oppkant.

##### Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

##### 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett som forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Seksjon 1 - 1.etasje > Bad

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

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

##### Vurdering av avvik:

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

- Det ble registrert hakk i gulvbelegg ved dusjdører.

##### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Inntil våtrommet skal renoveres, anbefaler ettermontering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen.

#### Seksjon 1 - 1.etasje > Bad

##### Sanitærutstyr og innredning, TG2

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert noe treg avrenning fra servant.

##### Tiltak

- Tiltak:

- Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

#### Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom

##### Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene i dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte plater 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

- Elektrisk avtrekksvifte og malte panelplater ligger innenfor våt-sone / dusjssonen.

##### Tiltak

##### - Andre tiltak:

- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Anbefaler å kontakte el-installatør for vurdering av ventilatorens egnethet innenfor våt-soner.

#### Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom

##### Overflater Gulv, TG3

Gulvbelegg med oppkant. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det ble registret motfall på deler av gulvet.

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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett som forebyggende tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe treg avrenning fra servant.

Tiltak

- Tiltak:
- Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod, mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i hulltakingsområdet, men ikke avdekket bygningsskader.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke registret behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Kjøkken

Seksjon 1 - 1.etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Avtrekkventilator tilknyttet fellesavtrekk på øverloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe friksjonsstøy i ventilatoren.

Tiltak

- Tiltak:
- Rekvirere service på ventilatoren og rens/vedlikehold av avkastslanger.

Seksjon 2 - Underetasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning: Over og underskaper med fronter i overflatebehandlet naturtre.

Heltre benkplate. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrrert koketopp. Det mangler komfyr. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen har noe skrap og slitasje. Det mangler integrert komfyr i innredningen.

#### Tiltak

- Tiltak:
- Overflatevedlikehold og ettermontering av integrert komfyr. 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.

### Seksjon 2 - Underetasje > Stue/kjøkken

#### Avtrekk, TG2

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken / kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

#### Tekniske installasjoner

#### Vannledninger, TG2

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og kobberforgreninger. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### Ventilasjon, TG2

- Det er etablert felles mekanisk avtrekksventilering for våtrommene i 1.etasje / Snr 1. Avtrekksventilatoren er plassert på kryploftet. - Underetasjen / Snr 2 er utført med periodisk mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Det er tilluftsspalter i vinduene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert noe friksjonslyd i avtrekksventilatoren på øverloftet. Det ble registrert sprekk i ventil på vaskerommet. Dørene mellom hoveddelen av rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.unntatt våtrom. Det mangler ventilering i enkelte rom og det mangler kjøkkenventilator i underetasjen.

#### Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må påregnes service / vedlikehold på avtrekksventilatoren på øverloft. Anbefaler ettermontering av kjøkkenventilator i underetasjen og 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.

#### Sentralstøvsugere, TG2

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

#### Varmepumper, TG2

Luft til luft varmpumper, produksjonsmerket 2013. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmpumpene.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i vaskerom, 1.etasje. Berederen er produksjonsmerket 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Varmtvannstank - 2, TG2

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i bodrom, underetasje. Berederen er produksjonsmerket 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- På befaringstidspunktet ble det registrert drypplekkasje fra avtappingsventilen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for ettersyn og eventuelle utbedringer, som følge av påvist drypplekkasje fra avtappingsventil. Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Elektrisk anlegg, TG2

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet separate tavleskap med egne strømmålere. Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelige kursfortegnelser. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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: 2001/2002.når de bygde huset.

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

Kommentar: alt i huset er gjort før 2015, har ingen papirer på noe ,da jeg har kastet alle permene på loftet under rydding,har ikke tenkt på og ta vare på noe. Unntatt siste perm på regninger for 2024.

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

Kommentar: huset ble bygd 2001/2002 så ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Kommentar: nei aldri merket noe.

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

Ukjent

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 sikringskap 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.

Branntekniske forhold, TG3

Brannslukningsapparat er over 10 år. Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og inst varslere Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarslere er hvert 8-10 år. Kostnadsestimat: 1500,-

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

Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Oppfylte masser som ligger over den vertikale fuktsikringen bør reduseres.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert lav rekkverkshøyde i tilknytning til støttemuren på den nordøstlige siden.

Tiltak

- Tiltak:

- Eventuelle behov for ytterligere sikringstiltak må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Forstøtningsmurer - 2, TG2

Enkel opparbeidet nivåforskjell med forblending av trematerialer. Det er uvisst om forstøtningen er oppført i tre eller murkonstruksjon med omsluttende forblending av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning fra terreng med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene.

Tiltak

- Tiltak:
- Løpende vedlikehold og utbedringer av trekonstruksjonen.

Terrengforhold, TG2

Boligen er oppført i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av den tilbakefylte terrengopparbeidelsen på boligens sydøstlige side kan være tidvis utsatt for overvannstilsig mot grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:
- Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Det er ikke registrert behov for tiltak på befaringstidspunktet.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det har vært tilfelle av tilbakeslag av avløpsvann inneværende år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom eiers forsikringsselskap har forestått utbedringstiltakene. Utfyllende opplysninger som omfatter det utvendige kommunale avløpsnett må eventuelt innhentes hos kommunens avdeling for avløp.

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Snr 1: - Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. - Eksisterende terrasser fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Snr 2: - Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

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

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

Det er utført utbedringer etter fuktskade i underetasjen, inneværende år.

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 eller byggemeldt. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningen er ført over tilstøtende nabogrense.

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

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

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

Tomannsbolig

Standard : Boligen har normal standard.

Vedlikehold : Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.



Bod

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen har løpende vedlikeholdsbehov.

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.

### **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.

Se vedlagt løsøreliste.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Rikelig med parkeringsmuligheter på egen eiendom.

### **Forsikringselskap**

Storebrand Forsikring AS-65

### **Diverse**

Drift og vedlikehold av fellesarealer og lekeplass utføres av lokal velforening. Felles privat adkomstvei vedlikeholdes solidarisk.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

peisovn og varmpumpe i begge etasjer

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 876

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 319

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 268 062

---

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 018 635

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/25/68/1:

09.01.2002 - Dokumentnr: 142 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

12.11.2001 - Dokumentnr: 9872 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

09.01.2002 - Dokumentnr: 144 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

12.11.2001 - Dokumentnr: 9872 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

4203/25/68/2:

09.01.2002 - Dokumentnr: 142 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

12.11.2001 - Dokumentnr: 9872 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

09.01.2002 - Dokumentnr: 144 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

12.11.2001 - Dokumentnr: 9872 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 04.06.2002. Ferdigattesten gjelder enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Snr 1:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Eksisterende terrasser fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Snr 2:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.06.2002.

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påberegnes.  
Tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Longum vest, datert 07.12.1998. 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.

Det foreligger planer under arbeid:

Eyde Material Park, Longum nord - Arendal kommune. Planid: 42032022-10. Området foreslås regulert til næring for bedrifter som bygger opp under batteriverdikjeden. Deler av områder tilrettelegges for Agder renovasjon IKS, når disse må flytte som følge av full utbygging av Batterifabrikken.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### **Prisantydning**

Kr 4 300 000

#### **Totalpris**

Kr 4 427 800

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 107 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 127 800,-

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.

#### **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.

### **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. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **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 avvike 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,70 % 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 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 114 600,00,- 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**

Vidar Terjesen

**Oppdragsansvarlig**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

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

**Ansvarlig megler**

Helga Sverdrup Hvass  
Eiendomsmegler MNEF  
helga.hvass@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 025

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

**Salgsoppgavedato**

21.10.2024

---



Kjøkken i 2. etasje



God plass til spisegruppe



Peisovn byr på stømbesparende oppvarming



Åpen stue/kjøkkenløsning



Fra stuen er det direkte adgang til veranda



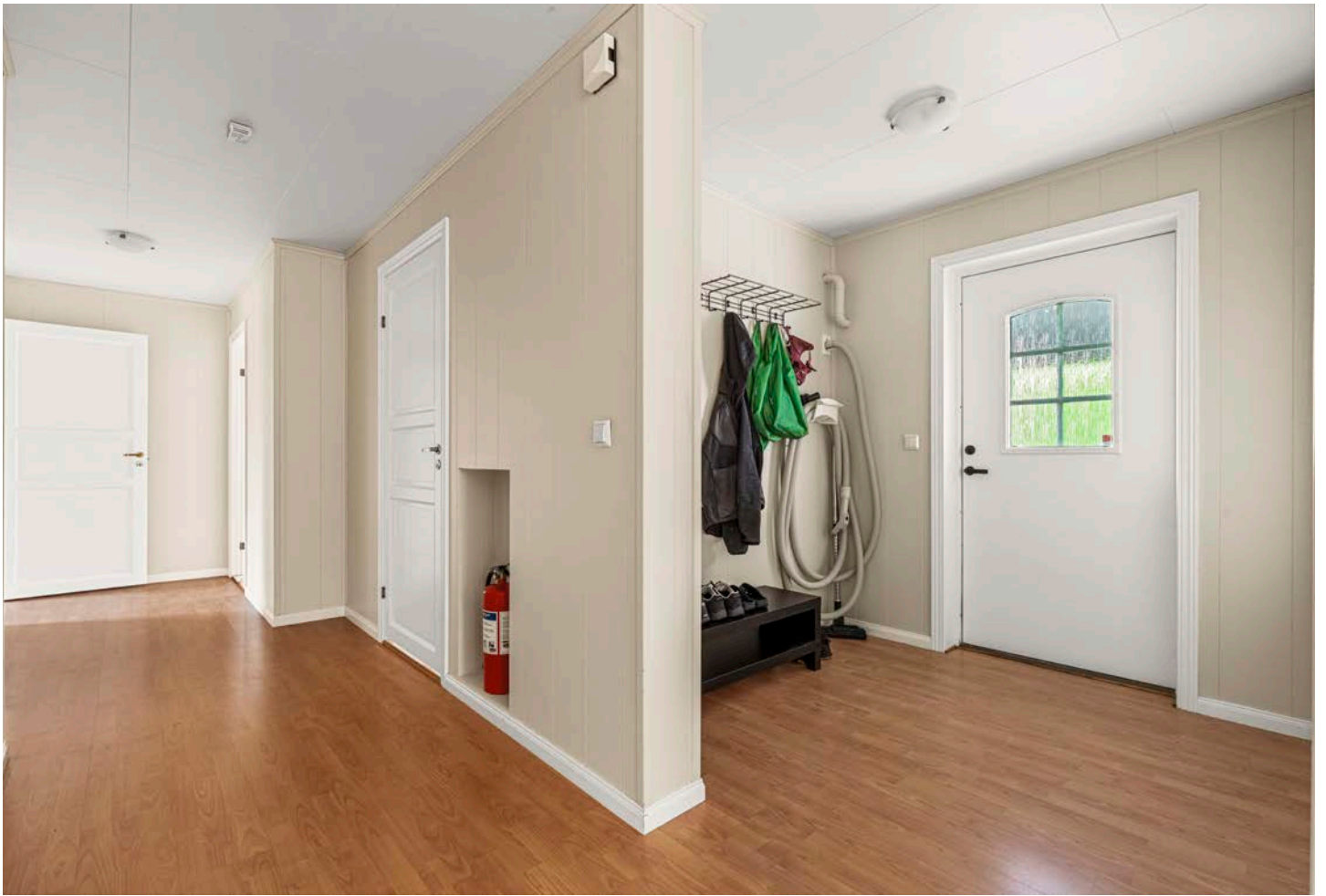
Soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning



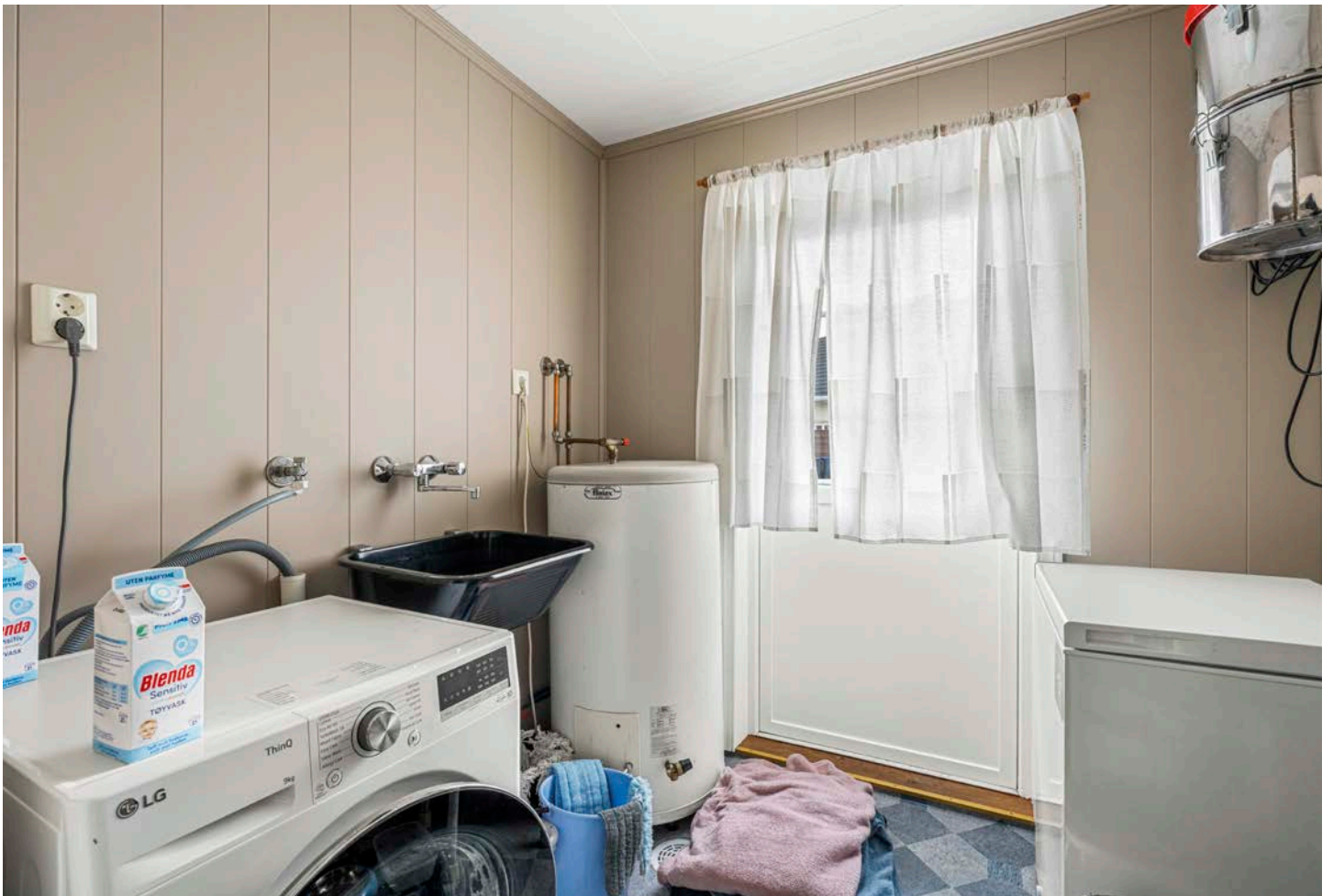




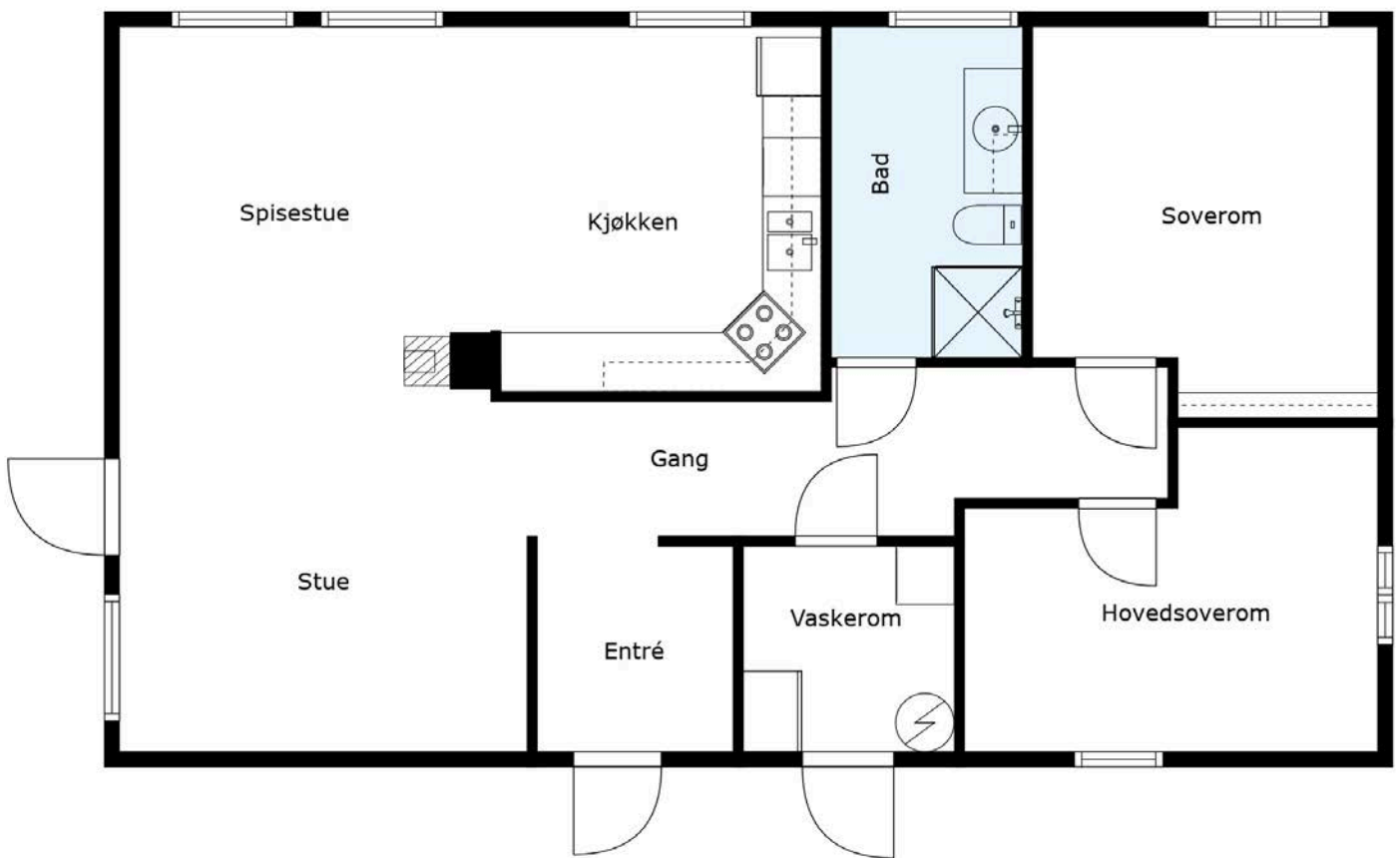
Dusjbad i 2. etasje



God plass til å henge fra seg yttertøy i gangen



Vaskerom



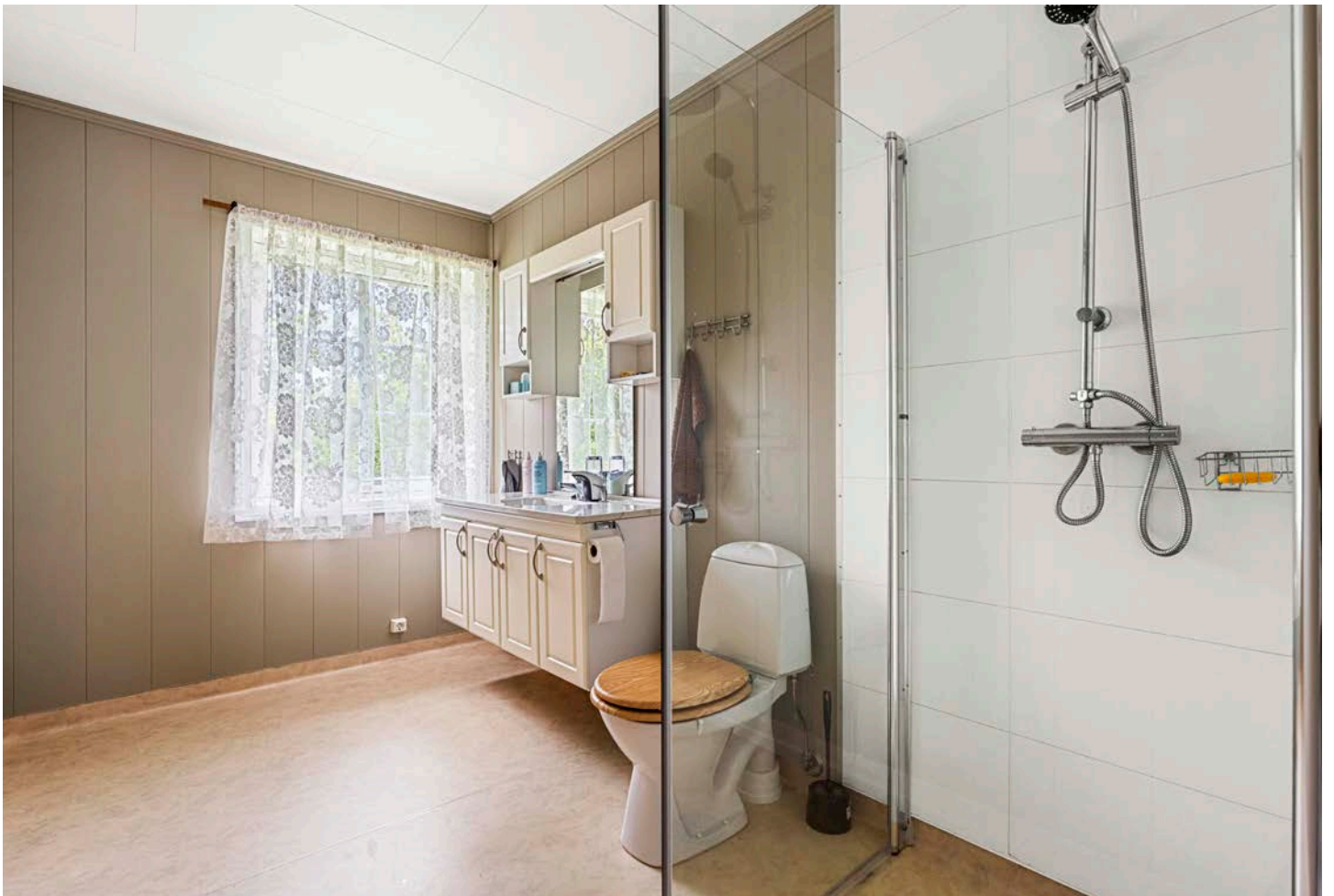


Kjøkken i 1. etasje



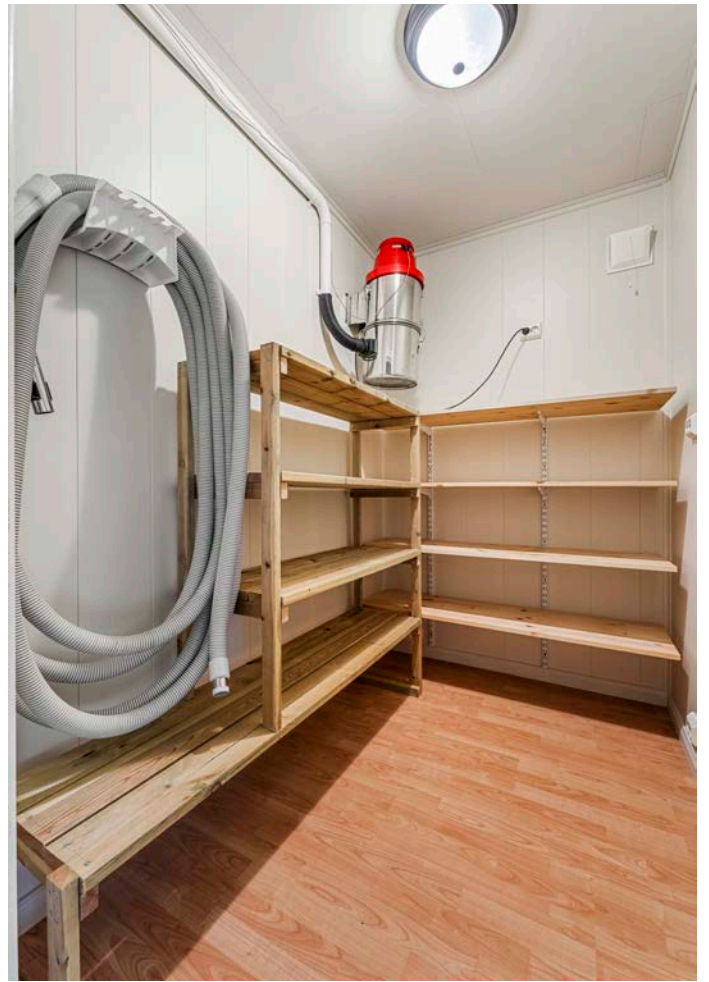
Også her er det åpen stue/kjøkkenløsning



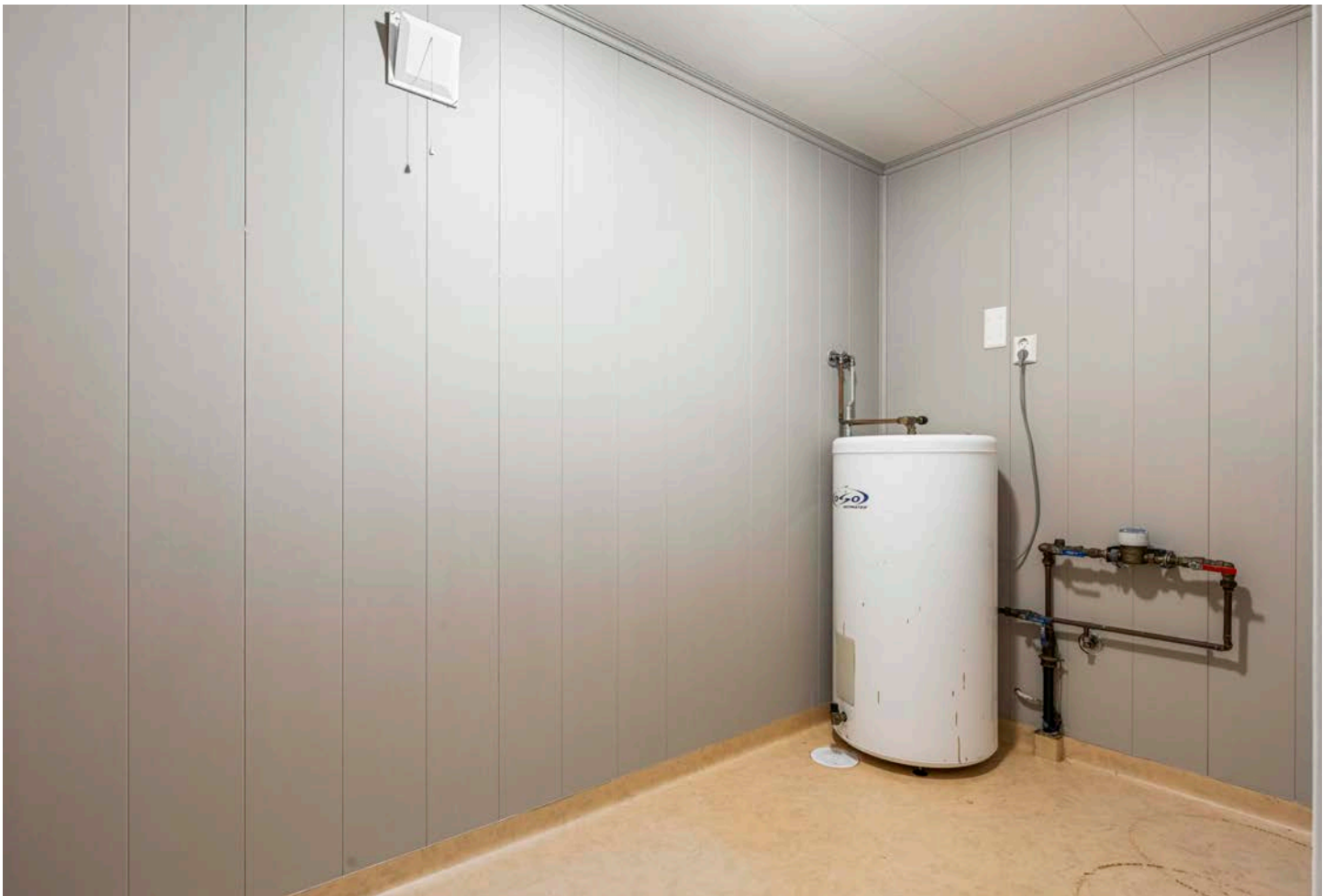


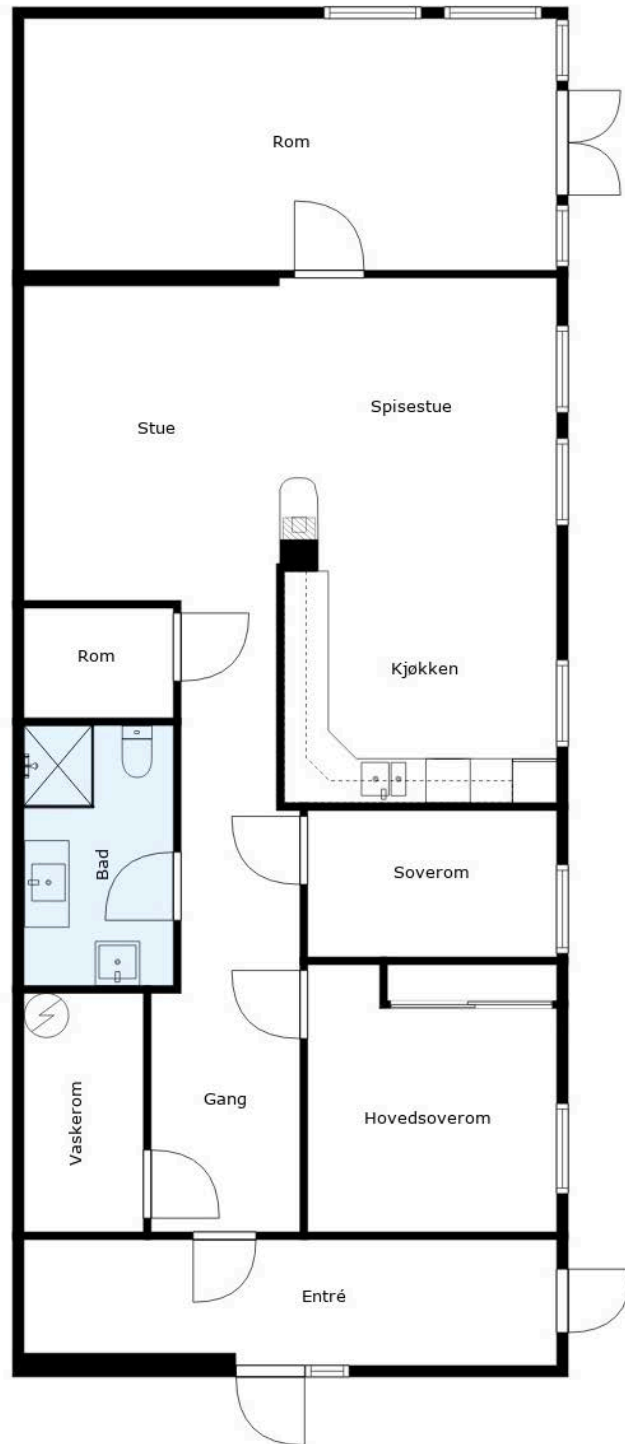
Dusjbad i 1.etasje





Gode oppbevaringsmuligheter i bod





Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.





Velkommen til visning!



# Nabolagsprofil

Lonaåsen 18

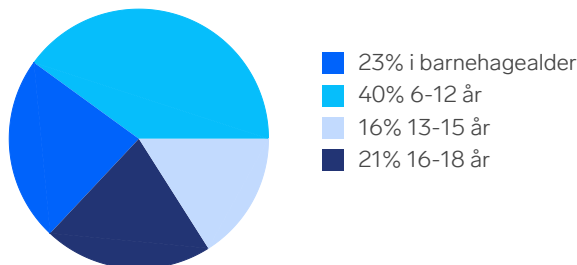
## Offentlig transport

 Bjornesveien Linje 102B, 158, 158B	5 min  0.4 km
 Harebakken senter Totalt 12 ulike linjer	6 min  5.4 km
 Vindholmen kai Linje 001	9 min  7.1 km
 Arendal stasjon Linje R50	9 min  7.3 km
 Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	10 min  7.6 km

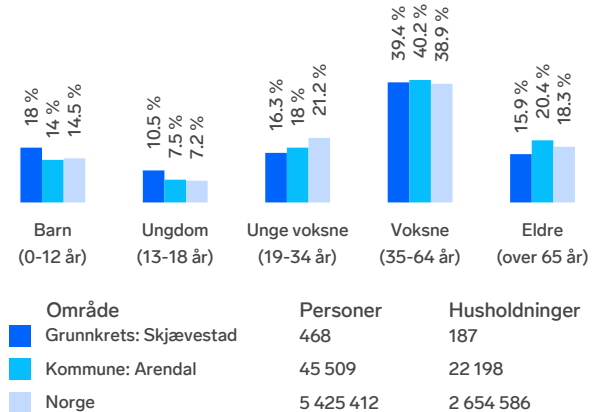
## Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	16 min  1.2 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	8 min  5.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	9 min  7.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min 


## Aldersfordeling barn (0-18 år)





## Aldersfordeling



## Barnehager

Dalen barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min  2.3 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	4 min  3.1 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min  5.1 km

## Dagligvare





Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	6 min  4.7 km
Meny Harebakken PostNord	7 min  5.6 km

## Sport

 Nesheim - Nesheim skole Aktivitetshall, ballspill	16 min  1.2 km
 Brekkabanen Fotball	6 min  5.4 km
 MOVA Krøgenes	8 min 
 Arendal Sport og Fitnessenter	10 min 



# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Lonaåsen 18, 4849 ARENDAL  
 ARENDAL kommune  
 # gnr. 25, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m<sup>2</sup> BRA-i: 234 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 20201-1530

Referansenummer: FX1969

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espmarti@live.no  
975 91 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven 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 straktiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig fra 2002, oppført i to etasjer og tilhørende frittstående bod.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Det er ikke utarbeidet forvaltning, drift og vedlikeholdsdokumentasjon (FDV) for boligen. Det ble registrert motfall i tilknytning til deler av våtromsgulvene.

Det er nylig utført utbedring av skade etter tilbakeslag fra det kommunale avløpsanlegget. Videre blir det opplyst at arbeidene er utført i regi av eiers forsikringsselskap.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger som omfatter tiltakene.

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

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

Snr 1:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
- Eksisterende terrasser fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Snr 2:

- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

## Bod

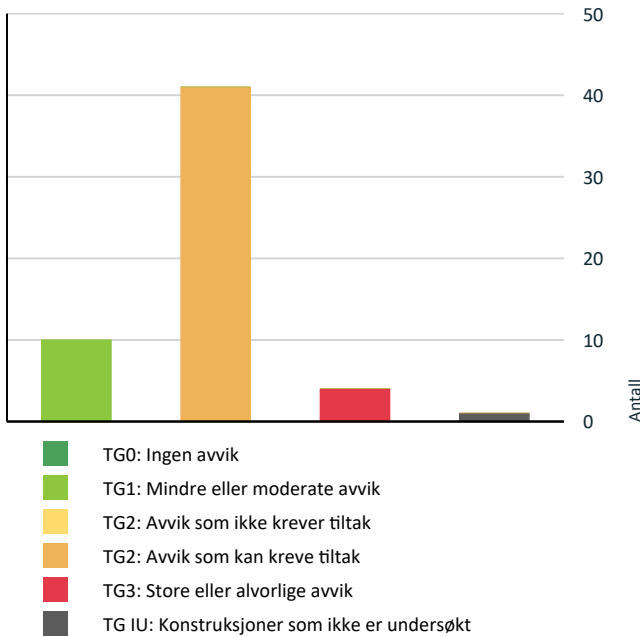
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningen er ført over tilstøtende nabogrense.



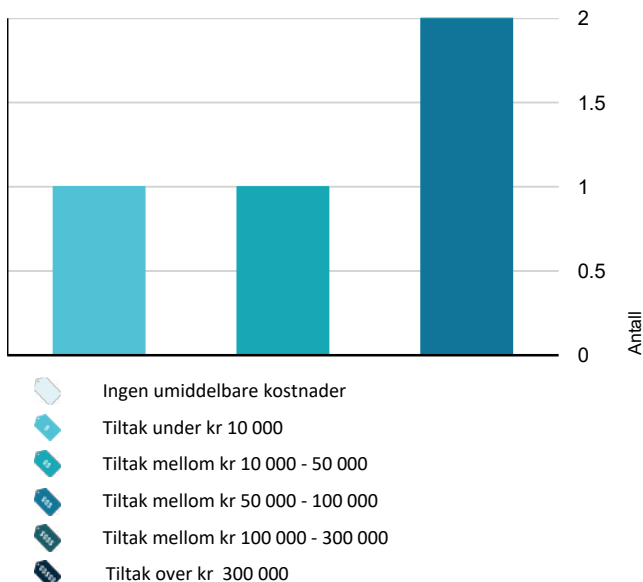
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

### Mandat:

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes 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.

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

Tomtearealet som fremkommer av rapporten er innhentet fra eiendomsregisteret [seeiendom.no](http://seeiendom.no) og omfatter sameiets felles tomt. Arealet er oppgitt til 974,6 m<sup>2</sup>

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Boddører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 1 - 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Seksjon 2 - Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Seksjon 1 - 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Seksjon 2 - Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Seksjon 2 - Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Sentralstøvsugere [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**

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

**Standard**

Boligen har normal standard.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av kryploftet.

Lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i tilknytning til undertaksplatene ved pipegjennomføringen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ettersyn med overgangstekking i tilknytning til pipegjennomføringen i yttertaket.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.

Fallforhold i renner er ikke vurdert.

Pipebeslag i plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal solfalming og overflateslitasje. Det ble registrert opphopning av nedfall i renner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense nedfall i renner. Videre må det påregnes etterkontroll med funksjon i tilknytning til skjøter og overganger.



## TG 3 Snøfangere

## Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøstoppere langs deler av takfoten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Datidens byggemåte medfører påregnelige utettheter i vindspærresjiktet. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen står i nær kontakt med terrengnivå og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Kledningen er ikke skråkuttet i bunn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Normalt løpende vedlikehold. Anbefaler å etablere skråkutt i bunn av kledningen og overgangsbeslag mellom ytterkledning og tilstøtende terrassegulv.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige deler av kryptaket.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom i 1. etasje. Tilbygget pulttak med tildekkede skråtak på den nordlige delen av underetasjen og tildekket flat takkonstruksjon med takterrasse, over den etterinnredede stuedelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert noe sammenklemt luftespalter ved takutstikkene. Misfarging fra kondensering og ufullstendig dampsperre i overgang mellom hovedtaket og bod med utvendig adkomst. Det mangler insektnetting i utstikket på den tilbygde nordlige delen. Det ble registrert noe muselort på kryptaket.

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

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utlufting av skråtak og kryptak er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonene må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.



## Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. 2001.

Vinduene i den etterinnredede delen av underetasjen er produksjonsmerket 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av utvendig vedlikeholdsbehov for de opprinnelige vinduene. Normale aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold av vinduene i boligen. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

## TE 2 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

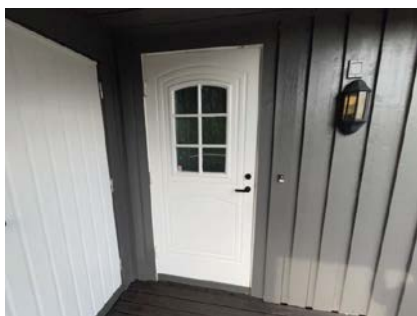
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Overflateslitasje og utett pakning.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og utbedring av tettepakninger.



## TE 2 Boddører

Enkle tredører i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

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



## TE 2 Terrassedører

- Terrassedører fra byggeår (2001) i tilknytning til vaskerom og stue, 1.etasje.
- Tofløyet tredør i malt utførelse i tilknytning til etterinnredet boligrom under terrasse. Døren er produksjonsmerket 2010.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble registrert friksjon i tilknytning til vaskeromsdøren. Redusert tettepakning og utvendig vedlikeholdsbehov i tilknytning til stue, 1.etasje. Det mangler vassheller og terskelbeslag i tilknytning til tofløyet terrassedør i underetasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etterjustering, utvendige overflatevedlikehold og ettermontering av terskelbeslag.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse / takterrasse over etterinnredet boligrom i underetasjen.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike konstruksjoner må generelt sett holdes under oppsikt. Nedfall må fjernes slik at vann kan ledes bort uhindret.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Treterrasser i tilknytning til hovedinngang 1.etasje og treplattung mot terreng i tilknytning til underetasjen.

### Vurdering av avvik:

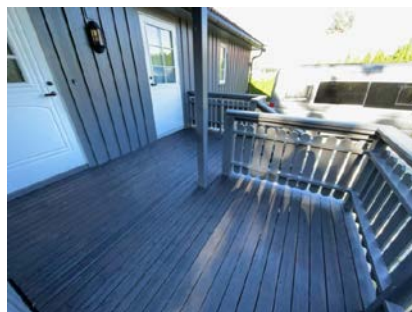
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Treplattingen i tilknytning til underetasjen ligger mot terreng og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Løpende vedlikehold. Det bør etableres avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.



## TG 2 Utvendige trapper

Plassbygde trapper og rampe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på en side. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontering av håndløpere. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### **Overflater**

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

Innvendige gulver er utført med laminat, belegg og lakkert tregulv.

Veggflatene er utført med malte plater.

Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Deler av overflatene i underetasjen (seksjon 2) er fornyet etter fuktskade, inneværende år.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert tørkespalter og påbegynt delaminering i tilknytning til laminatgulv i stue/kjøkken, 1.etasje. Lokal overflateskade i laminatgulv.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

### **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre eller trefibermaterialer. Betonggulv mot grunnen i underetasjen. Ukjent oppbygning. Dimensjonering og utførelse av lyd/brannskille er ikke tilgjengelig for vurdering.

#### **Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### **Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### **Radon**

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

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

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.  
- Peisovn i stue, 1.etasje.

På befaringstidspunktet var det gjenstående arbeid med etterinstallering av peisovnen i underetasjen, etter utskiftning av gulver.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringstidspunktet var det gjenstående arbeid med etterinstallering av peisovnen i underetasjen, etter utskiftning av gulver.

Det ble registrert redusert tettestpakning i tilknytning ovnsdører.

Det er felles røykrør for seksjonene. Løsningen må vurderes av østre agder brannvesen, ettersom det kan komme pålegg om forblending av et ildsted.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av tettestpakninger rundt ovnsdører. Etterinstallering av peisovn i underetasjen eller forblending av røykrørgjennomføringen i underetasjen.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vurderingen omfatter rommene i underetasjen. Etasjen er delvis utført med tildekkede overflater mot tilbakefylt ytterkonstruksjon.

Tildekkede overflater mot tilbakefylte grunnmurer og oppforede kjellergulv kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det ble registrert noe høyt trefukttinnhold / vektprosent men ikke konstatert bygningsskader i hulltakingsområdet.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer over tid.

# Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i innforet konstruksjon.

## Krypjkjeller

Det er etablert kryprom under den tilbygde bodromsdelen, i tilknytning til boligens 1.etasje / seksjon 1.

### Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypromskonstruksjoner kan være utsatt for skjult fuktproblematikk med erfaringsmessig høy skadefrekvens og betegnes derfor som risikokonstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypjkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## Innvendige dører

Malte speildører i tre. Moderat slitasje.



## VÅTROM

### SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår i boligens 1.etasje.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

# Tilstandsrapport



## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

### TE 2 Overflater vegger og himling

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er våt-sone i tilknytning til utslagsvask som legges til grunn for vurderingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

### TE 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av opplagrede gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler fall på deler av gulvet som er tilgjengelig for kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert varmgangsmærke / misfarget belegg ved fryser.

#### 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.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet etasjens felles mekaniske avtrekk. Det er etablert tilluftsspalte i dør.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### Generell

Baderom fra byggeår i boligens 1.etasje.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Det er etablert våtromsplater i dusjsonen. Øvrige veggflater er utført med malte plater og det er benyttet takesplater 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
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er våt-soner i tilknytning til dusjsonen og servant som legges til grunn for vurderingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett for å unngå fuktbelastning direkte mot baderommets overflater.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

## 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett som forebyggende tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

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

## Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert hakk i gulvbelegg ved dusjdører.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Inntil våtrommet skal renoveres, anbefaler ettermontering av dusjkabinett for å unngå unødig fuktbelastning mot overflatene i dusjsonen.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe treg avrenning fra servant.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

# Tilstandsrapport

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilknyttet etasjens felles mekaniske avtrekk. Det er etablert tilluftsspalte i dør.

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Kombinert bad / vaskerom i boligens underetasje.  
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene i dusjsonen er utført med våtromsplater. Øvrige veggflater er utført med malte plater 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

Elektrisk avtrekksvifte og malte panelplater ligger innenfor våt-sone / dusjsonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Anbefaler å kontakte el-installatør for vurdering av ventilatorens egnethet innenfor våt-soner.



## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppkant.  
Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert motfall på deler av gulvet.

## 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 våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Det kan med fordel ettermonteres dusjkabinett som forebyggende tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe treg avrenning fra servant.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Rense vannlås eller kontakte vvs-fagmann for vurdering av servantavløp.

## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte i dør.

## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod, mot dusjsonen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det ble registrert noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i hulltakingsområdet, men ikke avdekket bygningsskader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen må holdes under oppsikt.



Hulltaking - Fuktmåling - Noe høyt trefuktinnhold / vektprosent i hulltakingsområdet - Ikke påvist skade i hulltakingsområdet.

## KJØKKEN

## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

### Innredning:

Over og underskaper med fronter i overflatebehandlet naturtre. Heltre benkplate.

Innredningen har enkelte bruksmerker. Moderate slitasjesymptomer.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp og stekeovn. Utløpt garantitid for installasjonene.

Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

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

# Tilstandsrapport



## SEKSJON 1 - 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

Avtreksventilator tilknyttet fellesavtrekk på øverloft.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert noe friksjonsstøy i ventilatoren.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Rekvirere service på ventilatoren og rens/vedlikehold av avkastslanger.



## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Stue og kjøkken i åpen løsning.

#### **Innredning:**

Over og underskaper med fronter i overflatebehandlet naturtre. Heltre benkplate.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp. Det mangler komfyr.

Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Innredningen har noe skrap og slitasje.

Det mangler integrert komfyr i innredningen.

#### **Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Overflatevedlikehold og ettermontering av integrert komfyr.

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.



## SEKSJON 2 - UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

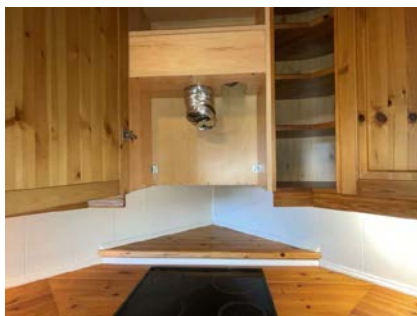
Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken / kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og kobberforgreninger. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

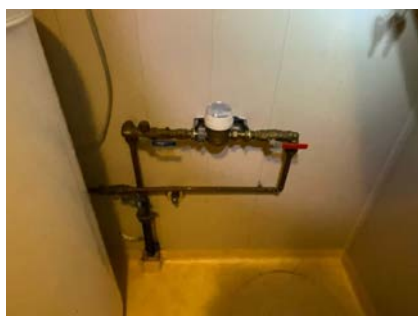
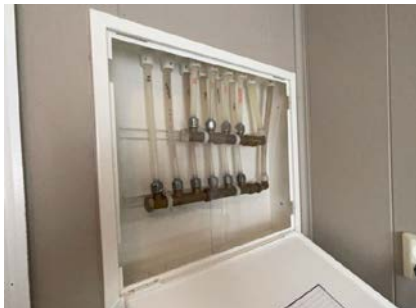
#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

## TE 2 Ventilasjon

- Det er etablert felles mekanisk avtrekksventilering for våtrommene i 1.etasje / Snr 1. Avtrekksventilatoren er plassert på kryploftet.
  - Underetasjen / Snr 2 er utført med periodisk mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.
- Det er tilluftsspalter i vinduene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble registrert noe friksjonslyd i avtrekksventilatoren på øverloftet. Det ble registrert sprekk i ventil på vaskerommet.

Dørene mellom hoveddelen av rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.unntatt våtrom.

Det mangler ventilering i enkelte rom og det mangler kjøkkenventilator i underetasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må påregnes service / vedlikehold på avtrekksventilatoren på øverloftet. Anbefaler ettermontering av kjøkkenventilator i underetasjen og 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.

## TE 2 Sentralstøvsugere

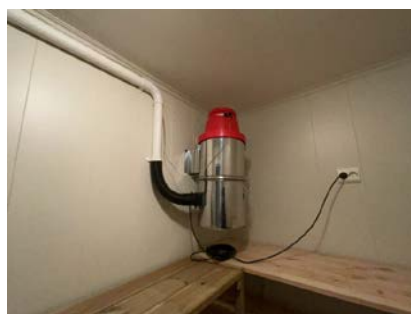
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## TE 2 Varmepumper

Luft til luft varmepumper, produksjonsmerket 2013.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicehistorikk på varmepumpene.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider (Ca 200 liter) er plassert i vaskerom, 1.etasje.  
Bereideren er produksjonsmerket 2002.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av bereideren må det påregnes etablering av fast tilkobling.

## TE 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereider (Ca 200 liter) er plassert i bodrom, underetasje.

# Tilstandsrapport

Berederen er produksjonsmerket 2002.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

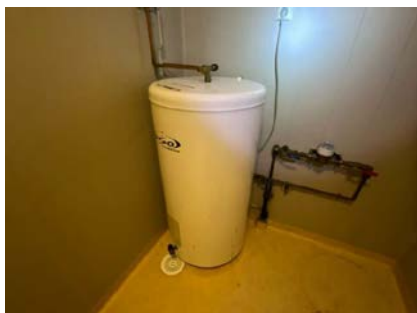
På befaringstidspunktet ble det registrert drypplekkasje fra avtappingsventilen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for ettersyn og eventuelle utbedringer, som følge av påvist drypplekkasje fra avtappingsventil.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet separate tavleskap med egne strømmålere.

Tavleskapene er utført med automatsikringer. Tilgjengelige kursfortegnelser.

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

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2001/2002.når de bygde huset.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**alt i huset er gjort før 2015, har ingen papirer på noe ,da jeg har kastet alle permene på loftet under rydding,har ikke tenkt på og ta vare på noe. Unntatt siste perm på regninger for 2024.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**huset ble bygd 2001/2002 så ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**nei aldri merket noe.**
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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.



## 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.*

Brannslukningsapparat er over 10 år.  
Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og inst varslere  
Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1500,-

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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



## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drenerør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

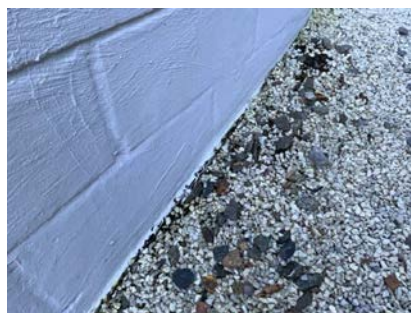
### Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Konstruksjonen må holdes under oppsikt. Oppfylte masser som ligger over den vertikale fuktsikringen bør reduseres.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av betongblokker og blokker lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betongblokker.

### Vurdering av avvik:

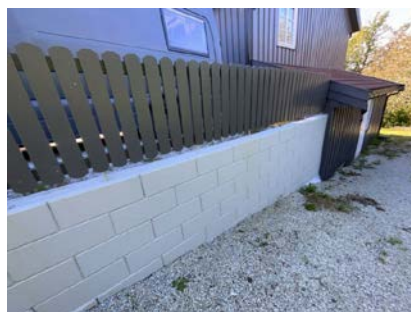
- Det er avvik:

Det ble registrert lav rekkverkshøyde i tilknytning til støttemuren på den nordøstlige siden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle behov for ytterligere sikringstiltak må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



## Forstøtningsmur - 2

Enkel opparbeidet nivåforskjell med forblending av trematerialer. Det er usikkert om forstøtningen er oppført i tre eller murkonstruksjon med omsluttende forblending av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning fra terreng med påfølgende raskere nedbrytning av trematerialene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer av trekonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## Terrenghold

Boligen er oppført i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av den tilbakefylte terrengopparbeidelsen på boligens sydøstlige side kan være tidvis utsatt for overvannstilsig mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Det er ikke registrert behov for tiltak på befaringstidspunktet.

## 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.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært tilfelle av tilbakeslag av avløpsvann inneværende år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom eiers forsikringsselskap har forestått utbedringstiltakene. Utfyllende opplysninger som omfatter det utvendige kommunale avløpsnett må eventuelt innhentes hos kommunens avdeling for avløp.

## Oljetank

Det er ikke nedgravet brensel tank for oljefyring på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Tilgjengelige historiske flyfoto tilsier at bygningen ble oppført mellom 2014 og 2018.

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen har løpende vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Bjelkelagskonstruksjon mot terreng. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for fuktbelastning fra terreng. Den nordlige siden fremstår med synlig slitasje / vedlikeholdsetterslep. Bygningen er ikke tilstrekkelig utluftet mot kondensfukt. Taket er en pulttakskonstruksjon med tildekkede overflater. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Det er behov for etterkontroll og utbedring av el-anlegget i bygningen. Bygningen er utført med 2 stk plassbygde tredør i malt utførelse. Det må påregnes etterjustering av dørene. Det mangler takrenne og nedløp på den nordlige siden. Bygningen er ikke tilstrekkelig fundamentert og kan være utsatt for setninger / sig, hovedsakelig på den vestlige siden.

# 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

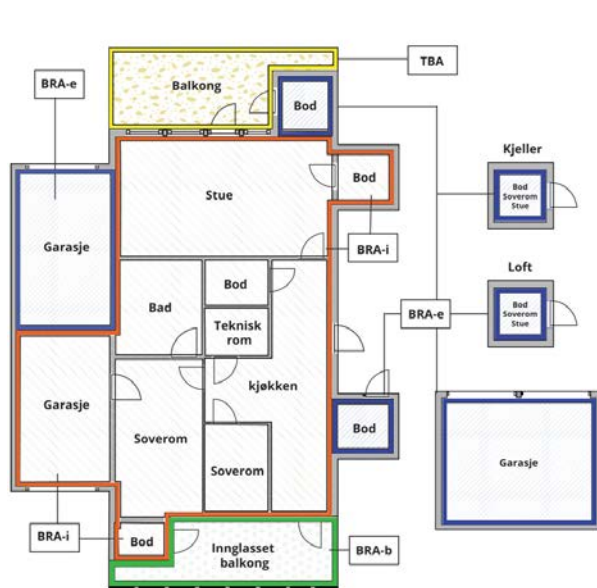
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Seksjon 1 - 1.etasje	98	8		106	39
Seksjon 2 - Underetasje	136			136	
<b>SUM</b>	<b>234</b>	<b>8</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>242</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 1 - 1.etasje	Entré , Vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	
Seksjon 2 - Underetasje	Vindfang , Gang , Bod , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod 2, Stue/kjøkken , Stue		

### Kommentar

Bygningen er oppført som horisontaldelt tomannsbolig.

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

TBA: Terrasse og balkongarealer:

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Snr 1:  
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.  
- Eksisterende terrasser fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Snr 2:  
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at den tilbygde inngangen til underetasjen og den innredede delen under terrassen ble etablert i perioden rundt 2010. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at tiltakene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Det er utført utbedringer etter fuktskade i underetasjen, inneværende år.

### 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger eller øvrige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt. Tilgjengelige digitale kartløsninger tilsier at deler av bygningen er ført over tilstøtende nabogrense.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	224	18
Bod	0	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2024	Vidar Terjesen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	25	68		0	974.6 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Lonaåsen 18

### Hjemmelshaver

Terjesen Vidar

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

### Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

### Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten er innhentet fra eiendomsregisteret seeiendom.no og omfatter sameiets felles tomt. Arealet er oppgitt til 974,6 m<sup>2</sup>

## Siste hjemmelsovergang

### År

2002

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Registrert 10.09.2001.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 04.06.2002.			Gjennomgått		Nei
Befaringsrapport - Polygon - Skade - Underetasje. Datert 29.02.2024			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 brukeren 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 befaringstidspunktet. 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 dampspærren 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 tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. 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/FX1969>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Lonaåsen 18, 4849 ARENDAL

04 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lonaåsen 18	Lonaåsen 18	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2002

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2002/2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

Hovedselger

Terjesen, Vidar

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94052286**

# Egenerklærings skjema

Name: Terjesen, Vidar      Date: 2024-10-04

Identification:  
 Terjesen, Vidar



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Terjesen, Vidar

04/10-2024  
12:58:08

BANKID

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 vanlig 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/kommenter):
2.
  - Kjøleskap / kombiskap
  - Frysenskap / -boks
  - Komfyr/stekeovn/køketopp
  - 
  - Oppvaskmaskin       Annet:
3. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
4. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
5. TV, radio og musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/ dekode/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.
6. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
7. 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.
8. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
9. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
10. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.

11. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
12. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
13. 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.
14. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
15. Postkasse medfølger.

Vidar Terjerøn

Solens prosjekt

forts. neste side

16. 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.
17. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
18. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. 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.
22. 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.
23. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
24. 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:



Stort middags Bord & stoler  
følger med 11 Hk snøscooter følger med  
må HA klutcheVAier KR 1100. Motor Belter-Jul  
Div er Nytt. Nytt BATTERI VIST MAN VIL BRUKE  
STARTER ca 300/400 KR BILTEMA. Dobbel Stige Aluminium  
følger med. Gress klipper følger med.

18.09.2024

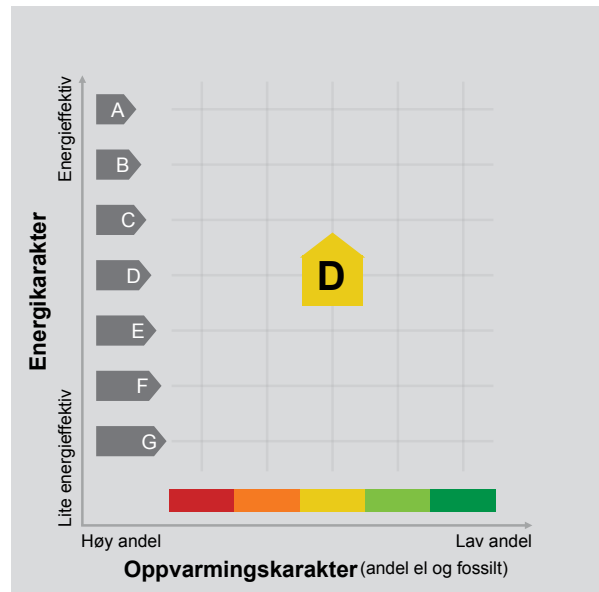
Sted / Dato

Vidar Tenjeren

Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Lonaåsen 18
Postnummer	4849
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21620386
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24628
Dato	13.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2002
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	240
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: 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: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: 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: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg**

### **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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 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 dørblad 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.



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

25

Bruksnummer:

68

Utskriftsdato / klokkeslett: 01.10.2024 kl. 10:11

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TOMT NR.15  
Etableringsdato: 01.03.2001  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 68 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	974 m2	
Beregna areal for 25 / 68 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	974 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 25 / 68 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 4203 - 25 / 68 / 0 / 2			1 / 2

## Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6485553	486857		974 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing  
Endret dato  
Matrikkelføring  
Signatur  
Data

Omnummerering v/ kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 25/68		
		Omnummerert fra:	0906 - 25/68		
		Omnummerert til:	4203 - 25/68/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 25/68/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 25/68/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 25/68/0/2		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Data
Seksjonering Seksjonering	01.11.2001				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 25/68		0
		Mottaker	0906 - 25/68/0/2		0
Seksjonering Seksjonering	01.11.2001				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 25/68		0
		Mottaker	0906 - 25/68/0/1		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	01.03.2001 PM1/183				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 25/54		-974,6
		Mottaker	0906 - 25/68		974,6

### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresse Koord.syst.	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lonaåsen	13490	18		Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6485550	486862	1103 Skjævestad 2 Nesheim 05070404 Moland 4849 ARENDAL 3512 Longum	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 21 620 386  
**Løpenr:** 12.10.2001  
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6485550 Øst: 486862  
Bygningsendingskode:  
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt  
Næringsgruppe: Bolig  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Energikilder: Elektrisitet  
Oppvarming: Elektrisk  
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 2  
Bruksareal bolig: 239 Ant. etasjer: 2  
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
Bruksareal totalt: 239 Avløp: Offentlig kloakk  
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
Bruttoareal annet: 0  
Alternativt areal: 14  
Alternativt areal 2: 0

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	104	0	104	0	0	0	0	0
U01	1	135	0	135	0	0	0	14	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13490 Lonaåsen 18	H0101	Bolig	104	3	Kjøkken	1	1	25/68/0/1
13490 Lonaåsen 18	U0101	Bolig	121	3	Kjøkken	1	1	25/68/0/2

**Kontaktpersoner**  
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver 300 824 227 TERIESEN VIDAR

**Bygningsnr:** 300 824 227  
**Løpenr:** 04.06.2002  
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6485561 Øst: 486865  
Bygningsendingskode:  
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
Bygningsstatus: Tatt i bruk  
Energikilder:  
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
Bruksareal annet: 9 Vannforsyning: Igangsettingsstillatelse:  
Bruksareal totalt: 9 Avløp: Tatt i bruk:  
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
Bruttoareal annet: 0  
Alternativt areal: 0  
Alternativt areal 2: 0

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	9	9	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse

Bruksenhetsnummer

Bruksenhetstype

Unummerert bruksenhet 0

Bruksareal 0

Ant. rom 0

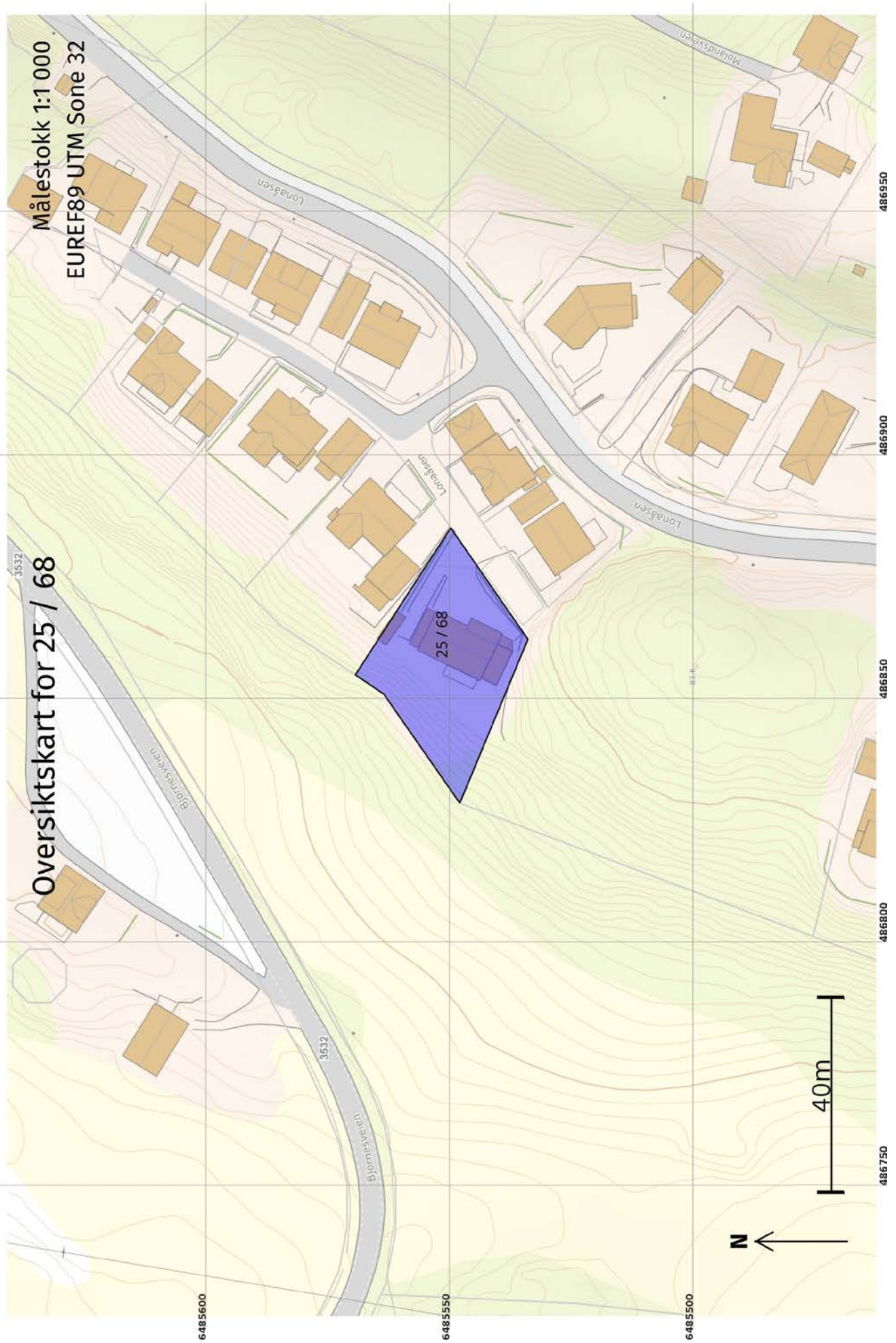
Kjøkkentilgang

Bad 0

WC 0

Matrikkelenhet

25/68

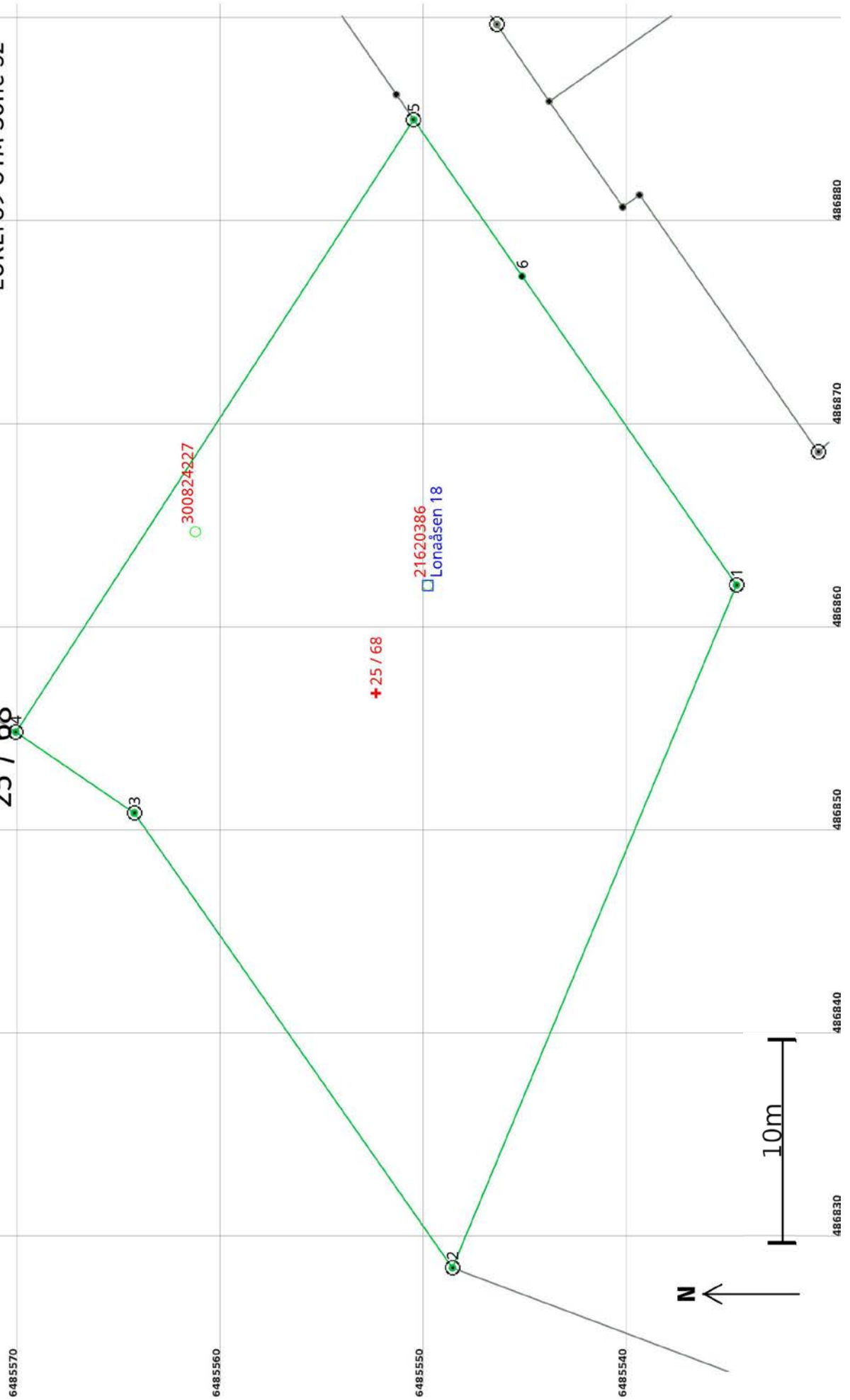




# Teig 1 (Hovedteig)

25 / 68

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 974

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6485553

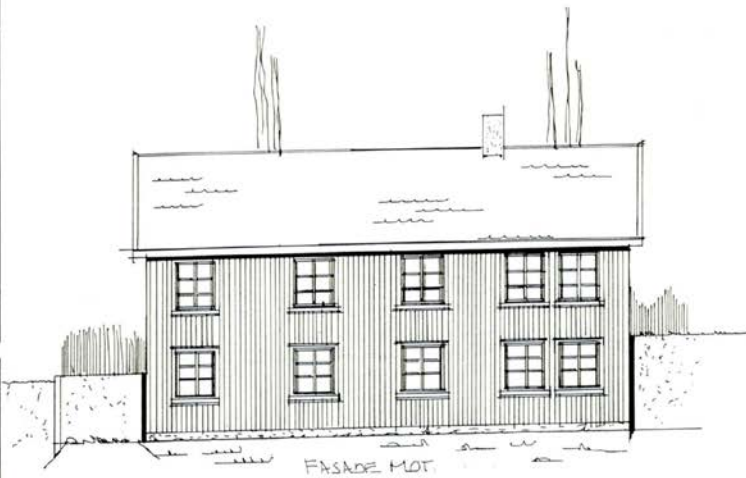
Øst: 486857

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6485534,81	486862,02	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6485548,78	486828,43	36,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
3	6485564,43	486850,81	27,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
4	6485570,26	486854,79	7,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
5	6485550,70	486884,92	35,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
6	6485545,36	486877,21	9,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14
			18,49	Umerket	10 Terrengmålt	14	

VEOLISS D-4



FASADE MOT.



FASADE MOT.



FASADE MOT.



E O O W D / 22616789  
26.98

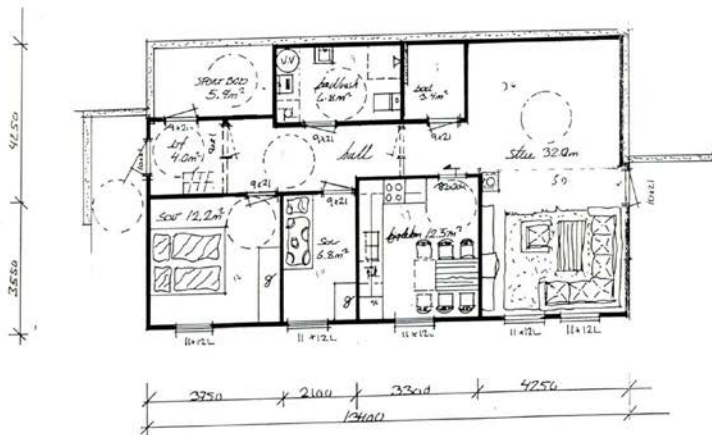
10 SEPT. 2001  
Jnr. 033305/01

Sak:	
SEKSIONERT ENERGI	
PBO SEKT :	M&L
HERLAND NGED 4/5	1/200
KLOPPENE BAKKEN 12	1/200
SFED	1/200
LONGO HJEST	1/200
TOHT NR 15	1/200

Plan U.erg. SEKSON II



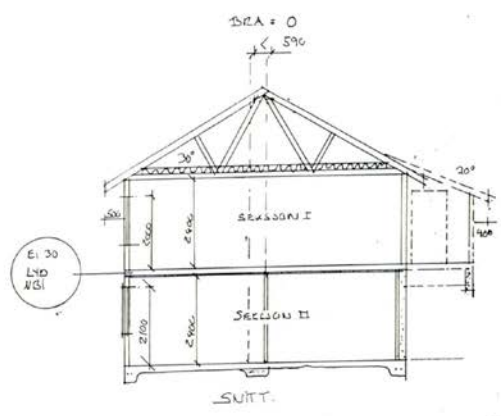
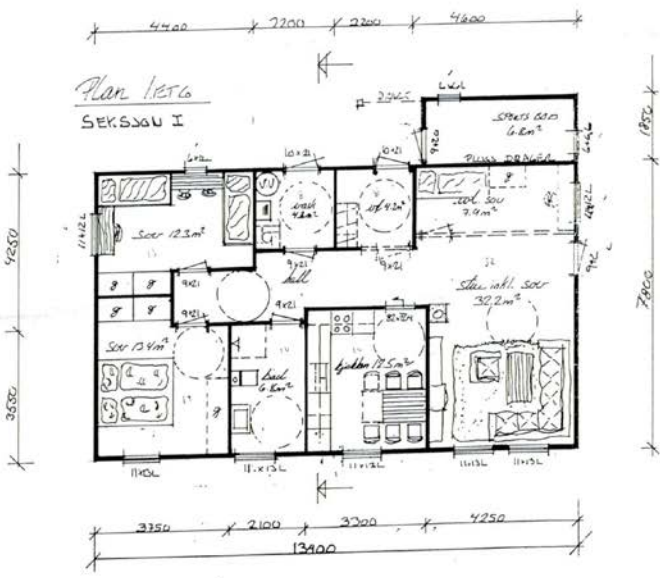
FASADE NOT



10 SEPT. 2001  
Jnr. 033305/01

SÅK:		SEKSONERT ENEBOLIG	
PROSJEKT:	HERLAND ARBEJDE MS	NR:	1700
KLOPPENE BÅNKEN 12	BILLOE STED:	LOOSE:	6211 00
LONG UM UDST	TOMT NR. 15.	TEKNIK:	Low Sørsk

Plan 1:250  
SEKSSØU I

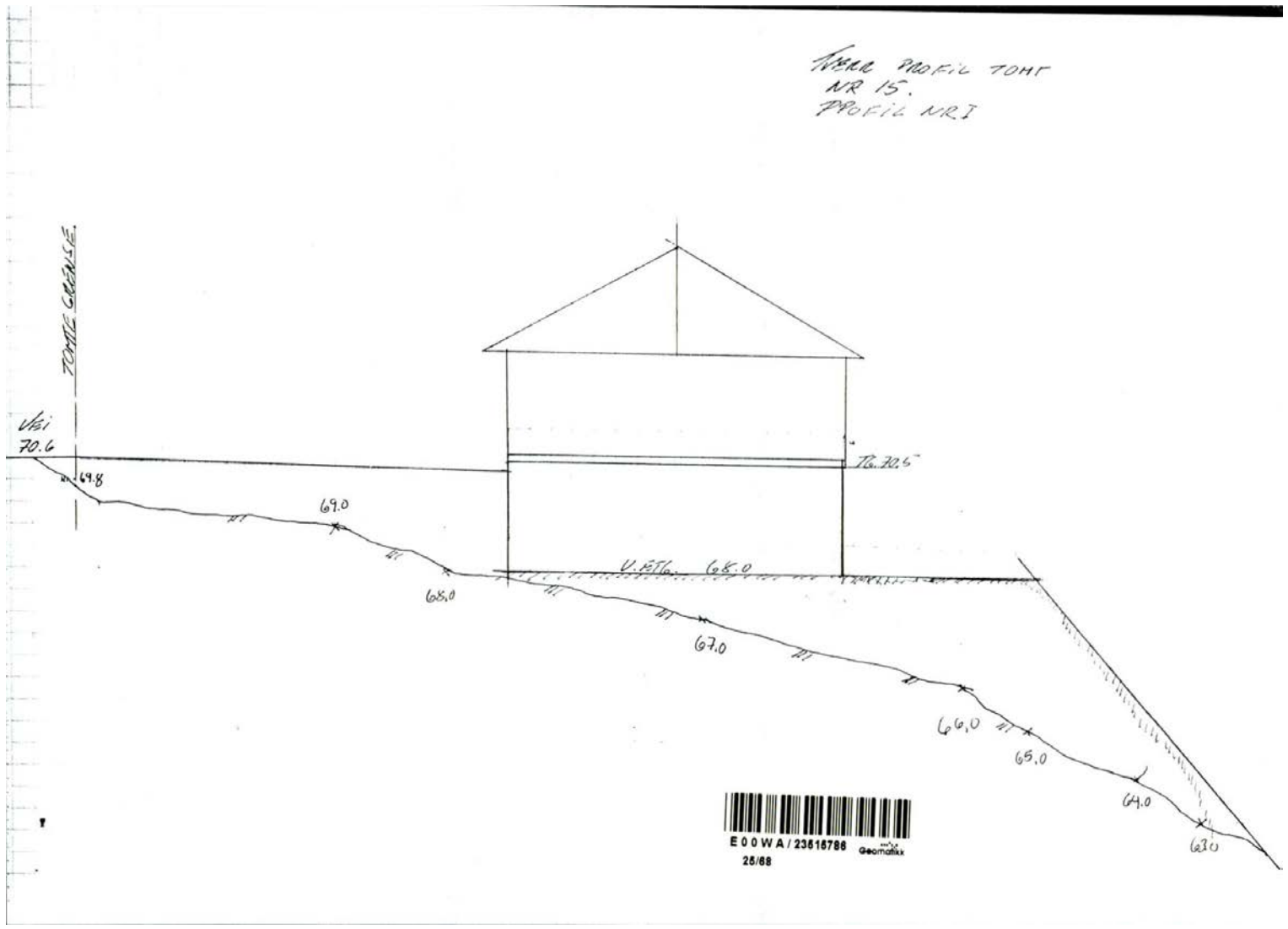


	BRÅ F	ISA	
BRÅ	104.2	104.2	SEKSSØU I
BRÅ	95.3	95.3	SEKSSØU II

10 SEPT. 2001  
Jnr. 033305/01

SAR: SEKSSØUERT ENEBOLIG	
PROSJEKT: HETLAND AGDER ALS KLOPPENE BAKKEN 12 STED: LONGUM VEST TOMT NR.	ARK: DATO: 1:100 TEGNER: Lone Samuelsen

PROFIL PROFIL TOHT  
NR 15.  
PROFIL NRI



VADNÆG C-3

10 SEPT. 2001

Jnr. 033305/01

SITUASJONS PLAN FOR

Anni Larsen og  
Vidar Terjesen

Seksjonert tomt nr. 15

Longum vest Arendal komm.

Mål : 1 : 500

Dato : 030101





**Arendal kommune**  
**Plan, oppmåling, byggesak, landbruk**  
**Byggesak**

Hetland Agder AS  
Stoa

4848 ARENDAL

Dato: 04.06.02

Vår ref:  
L.nr: 023543/02  
Arkivsaksnr: 01/06211

Arkivkode: BS 25/68  
Saksbeh: Tor Follinglo  
Saksbeh.tlf: 37013739  
Deres ref:

## FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 12.10.01.

*Gjelder:*

*Nybygg. Enebolig med hybelleilighet,  
sokkelleilighet e.l.*

*Byggested:*

*Lonaåsen 18,4849 Arendal*

*Gnr/Bnr:*

*25/68*

*Tiltakshaver:*

*Anni Larsen og Vidar Terjesen*

*Ansvarlig samordnende*

*Hetland Agder AS*

*Ansvarlig kontrollerende for prosjektering*

*Hetland Agder AS*

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 31.5.02. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Follinglo  
avdelingsingeniør

Kopi til: Anni Larsen og Vidar Terjesen, Solberg, 4848 ARENDAL

Postadresse: Postboks 10, 4801 Arendal  
Besøksadresse: Nedre Tyholmsvei 13  
Org.nr.: 940493021

Telefon: 37013743

Telefax: 37013201

Bankgiro: 2800.05.15991

Postgiro: 825 0168080





# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	25	Bnr.:	68	Fnr.:		Seksj. nr.:	1
Adresse:	Lonaåsen 18					Dato:	17.09.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

#### **Formål:**

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2123r1	Longum vest <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	07.12.1998

#### **Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

NEI

JA

#### **Merknader:**

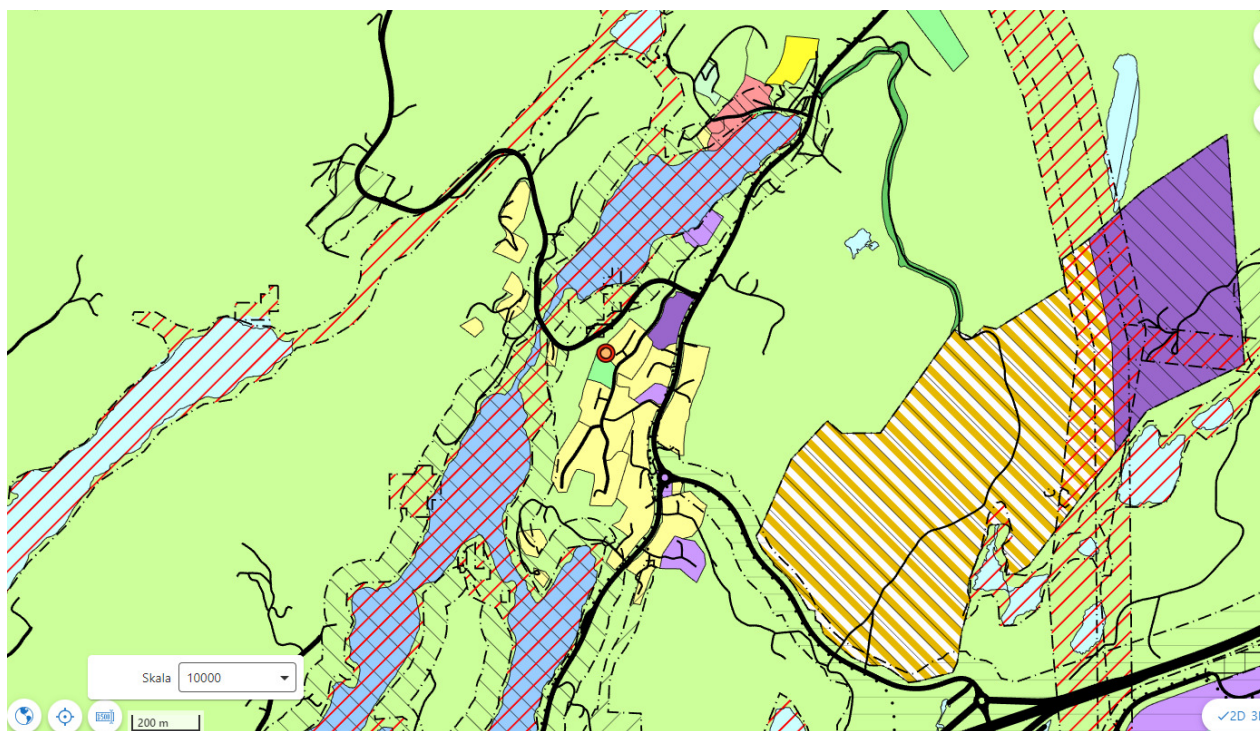
[Eyde Material Park, Longum nord - Arendal kommune](#)

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

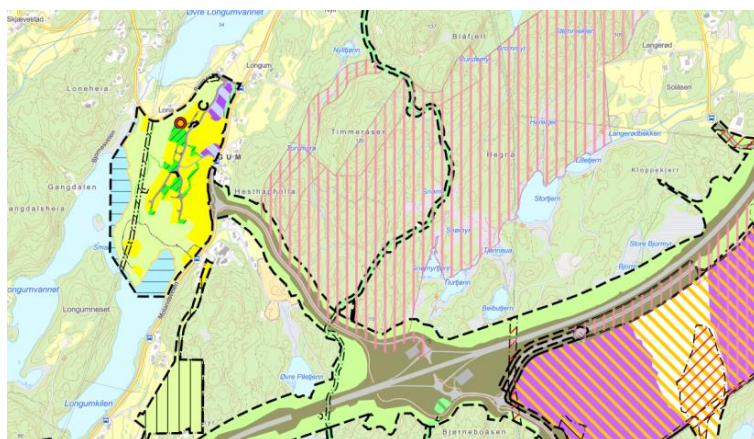
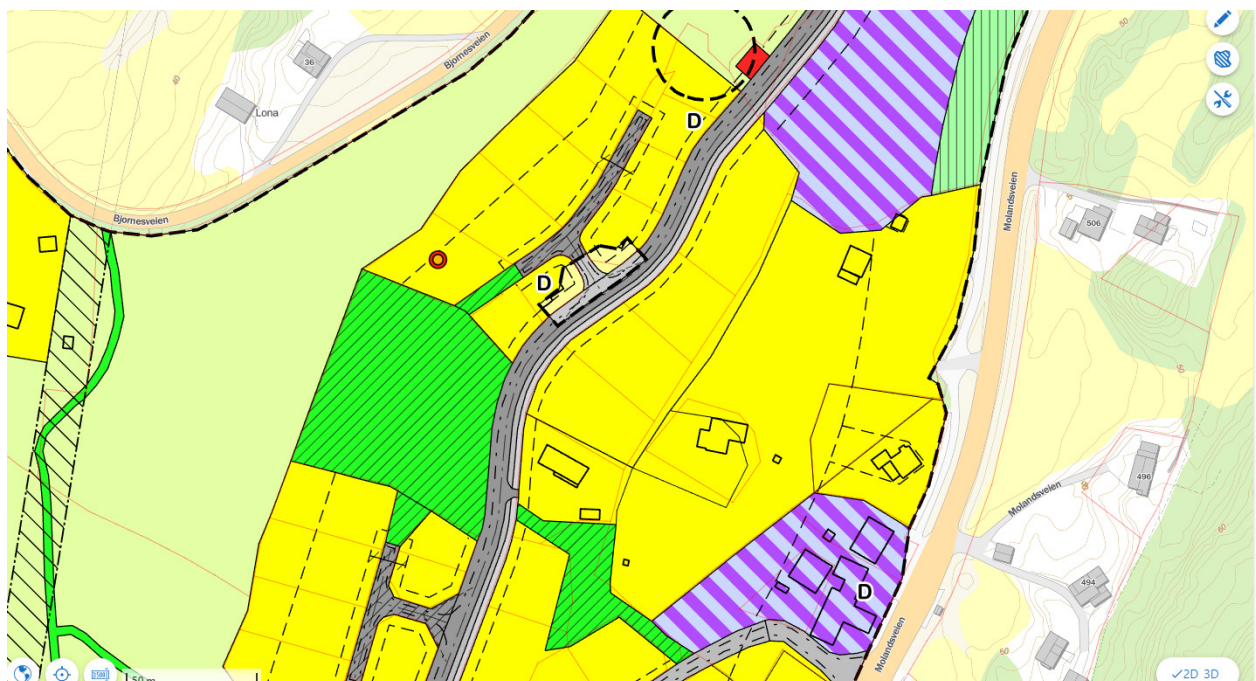
# Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033




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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

## MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	25	Bnr.:	68	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Lonaåsen 18, 4849 Arendal				Dato:	01.10.24 HT	

### Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

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

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

	Ja	Nei
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 9 743,96

Herav eiendomsskatt pr år kr. 4 319,-

I tillegg blir det fakturert for et forbruk på vann/avløp og målerleie felles for begge seksjonene, som er kr. 3 872,16 pr. år.

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 13.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Lonaåsen 18, 4849 ARENDAL								

### 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	2 983,20 kr
<b>Sum</b>	<b>2 983,20 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	2 stk	1 445,58 kr	1/2	0 %	1 445,58 kr	1 084,16 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/2	0 %	1 686,13 kr	1 264,61 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 131,71 kr</b>	<b>2 348,77 kr</b>

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.

**ARENDALE KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**FOR**  
**LONGUM VEST**

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 07.12.98  
Plankartets dato, 19.09.97, sist endret 31.01.2017

Mindre endring av kart: 25.08.2005, planident 2123r1e1

Mindre endring av kart: 29.11.2010  
Kort beskrivelse: Tilrettelegge for kjøreadkomst, redusere B12, eksist F/1 er utvidet

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 10.07.2013, sak 2013/5108  
Kort beskrivelse: Frisiktlinje endret fra 15x15 til 3x20 m.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 16.03.2017, sak 17/2198  
Kort beskrivelse: Deler av boligområde B8 er endret til formålet offentlig veg, o\_del av TK2 og o\_TK3. Deler av felles lekeområde Lek 4 er endret til boligformål, del av B8.  
Tatt inn formål jf. plan- og bygningsloven av 2008. Innhold i bestemmelsene er ikke endret.

§ 1  
GENERELT

- 1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i m 1:1000, dat. 19.9.97
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 25 (1985):

**Byggeområder:**

Boliger (B1 – B13)  
Boliger, eksisterende (B)  
Forretninger/industri (F/11)  
Forretninger/industri, eksisterende (F/1)  
Offentlige bygg, trykkøkningsstasjon (O1)  
Offentlige bygg, eksisterende kloakkpumpestasjon (O).

**Landbruksområder**

Jordbruk/skogbruk (J1 – J5)

**Trafikkområder**

Kjørevei/parkering (TK1 – TK3)  
Gang-/sykkelvei, fortau (TG1)  
Kjørbar gangvei (TKG1 og TKG<sup>2</sup>)

**Friområder**

Turvei/sti (Fs1 - Fs4)

## **Fareområder**

Høgspenninglinje

## **Spesialområde**

Vann (SF1 – SF2)

Adkomstvei, turvei (SP1 – SP3)

Vegetasjonsbelte (SV1 – SV2)

Parkbelte, forretning, industri (SB)

## **Fellesområder: (Privat med skravering)**

Felles adkomstvei, parkering (TK1 – TK4)

Felles lekeområde (LEK1 – LEK6)

Felles naturområde (NAT1 – NAT5)

## **Det er regulert inn følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):**

### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**

Boligbebyggelse, del av B8 (sosi-kode 1110)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**

Veg, del av TK2 og del av TK3 (sosi-kode 2010)

## § 2

### FELLESTEMMELSER

- 2.01 Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge en godkjent detaljert tomtedelingsplan for hele, eller deler av området. Avgrensingen av området bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, støyskjermer, lekeplasser, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing samt terrengmessig behandling.

- 2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.
- 2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v., eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen.
- 2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.

Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst 1 m fra veikant.



- 2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller grupper får en harmonisk utforming som ivaretar området's særpreg.
- 2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av byggtneren i samråd med teknisk sjef.
- 2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- 2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.
- 2.09 Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

### § 3

#### BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende garasje- og uthus.
- 3.02 Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige angitt BYA på flateplanen.
- 3.03 Bebyggelsen kan maks. oppføres i 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22 – 42 grader.
- 3.04 Boligarealer beliggende i støysonen mot E-18 kan ikke utbygges før E-18 er flyttet.

### § 4

#### BYGGEOMRÅDE FOR EKSISTERENDE BOLIGER

- 4.01 Eksisterende boliger med tilhørende garasje og uthus som inngår i planen kan istandsettes/påbygges.
- 4.02 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeider.
- 4.03 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.
- 4.04 Nye boliger kan tillates bygd der forholdene ligger til rette for dette. Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge en godkjent tomtedelingsplan av et avgrenset område angitt av bygningsrådet. Boligarealer beliggende i støysonen mot E.18 kan ikke utbygges før E-18 er flyttet.
- 4.05 Istandsettelse og påbygg av eksisterende boliger innenfor angitt støysone, 55 dba, skal støyskjermes og isoleres slik at maksimalt støynivå i boligrom ikke overskrides, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T/8 – 79.

## § 5

### BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNINGER, INDUSTRI

- 5.01 Området skal nyttes til forretningsvirksomhet, lett industri og mindre håndverksbedrifter tilpasset området og som ikke er til sjenanse for boligene.

Bygningsrådet skal godkjenne lokalisering av den enkelte bedrift innenfor området. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper på planområdet henvises til andre industriområder.

- 5.02 Tillatt bebyggd areal må ikke overstige 40% av tomtens areal, inklusive lagring under tak.
- 5.03 Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring og skal gis en tiltalende form og terrengbehandling.

## § 6

### BYGGEOMRÅDE FOR EKSISTERENDE FORRETNINGER, INDUSTRI

- 6.01 Eksisterende bygninger som inngår i planen kan istandsettes/påbygges.
- 6.02 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.
- 6.03 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

## § 7

### BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 7.01 Område O1 skal benyttes til tomt for trykkøkningsstasjon.
- 7.02 Område O er tomt for eksisterende kloakkpumpestasjon.

## § 8

### JORDBRUK – SKOGBRUK

- 8.01 Området skal nyttes til jordbruk – skogbruk.
- 8.02 I området kan oppføres bygninger knyttet til jord- og skogbruk.

## § 9

### TRAFIKKOMRÅDER

- 9.01 Områdene TK1 – TK3 skal nyttes til kjøreveier og fortau. Del av o\_TK2 og del av o\_TK3 er regulert til offentlig vei.
- 9.02 Områdene TKG1 og TKG2 skal nyttes til kjørbare gangveier
- 9.03 Området TG1 skal nyttes til gangvei.

§ 10  
FRIOMRÅDER

- 10.01 Områdene SF1 – SF4 skal nyttes til turvei/sti.

§ 11  
FAREOMRÅDE

- 11.01 Området er i planen avsatt til fareområde for høyspentlinje.

§ 12  
SPESIALOMRÅDER

- 12.01 Område SP1 – SP3 er adkomstvei til eksisterende boliger og landbruksområder samt turvei fra E-18 og fra kulvert under E-18. Turveien skal være åpen for alminnelig ferdsel.
- 12.02 Området SF1 og SF2 er en del av Longumvannet. Strandsonen skal være tilgjengelig for alminnelig ferdsel for friluftsliv i henhold til gjeldene lov om ferdsel i utmark.  
  
Longumvannet er kommunens reservevannkilde. Tiltak/aktiviteter som kan medføre forurensing tillates ikke.
- 12.03 Området SV1 og SV2 er vegetasjonsbelte i strandsonen langs Longumvannet og skal i størst mulig grad bevares.
- 12.04 Området, SB, parkbelte forretning, industri, skal gis en parkmessig utforming. Området kan benyttes til parkering. Egen plan for området utarbeides sammen med byggemeldingen for området F/i-1.

§ 13  
FELLESOMRÅDER

- 13.01 Områdene er i planen vist med skråkravur.
- 13.02 Felles adkomstveier skal etableres i samsvar med planen.
- 13.03 Felles lekeplasser skal etableres i samsvar med planen.

13.04 Fellesområdene er felles for de eiendommer og nærområder som naturlig grenser inntil/benytter fellesområdene.

13.05 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene.

#### § 14

14.01 Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og fra disse bestemmelsene.

Reguleringsplankart og tilhørende reguleringsbestemmelser er vedtatt av Arendal bystyre, sak 147/98, i møte 07.12.98.

Bjorbekk 17.03.99

Alf E. Tengs  
Teknisk sjef

**MÅLEBREV**x uten grensejustering  
med grensejustering

Kommune
0906 Arendal

J.nr.
38/01
Målebrev nr.
P 82/130
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
1/3-2001

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr. 25	Bnr. 68	Festenr.
	Bruksnavn/adresse Lonaåsen 18		
Areal	974,6 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	1/6-2004
Rekvirent	Lars Lona
Bestyrer	Svein Birkeland
Forretning	Kartforretning over gnr. 25, bnr. 68. Parsellen er tidligere fradelt fra gnr. 25, bnr. 54 ved midlertidig forretning den 1/3-2001.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Arendal, 29/10-2004			Svein Birkeland

**ARENDALE KOMMUNE**

Oppmålingsmyndigheten

**GAB**

Registreringsstempel
----------------------

**Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)**

Dagboksstempel
----------------

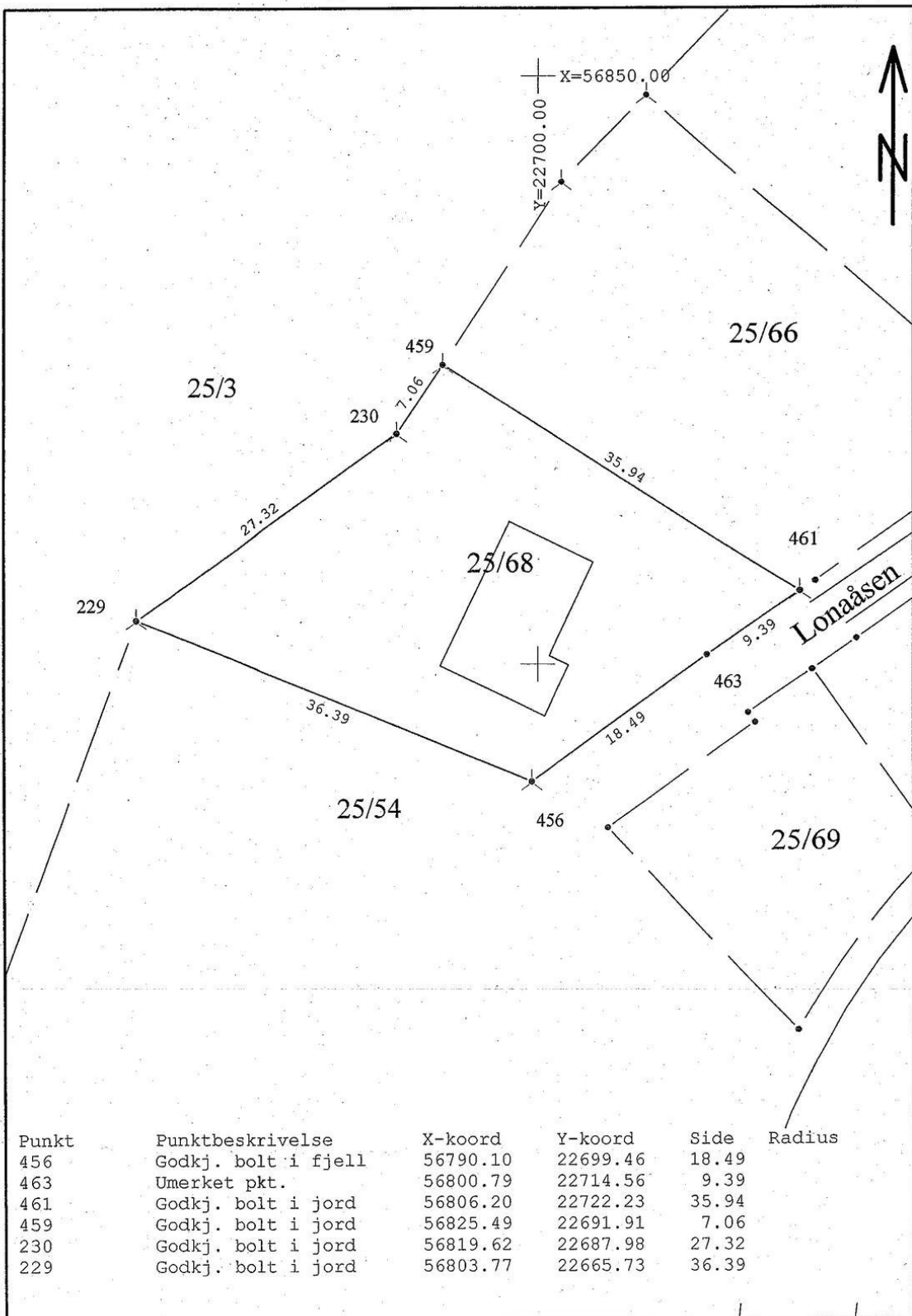
**Påtegninger (rettelser o.l.)**

--

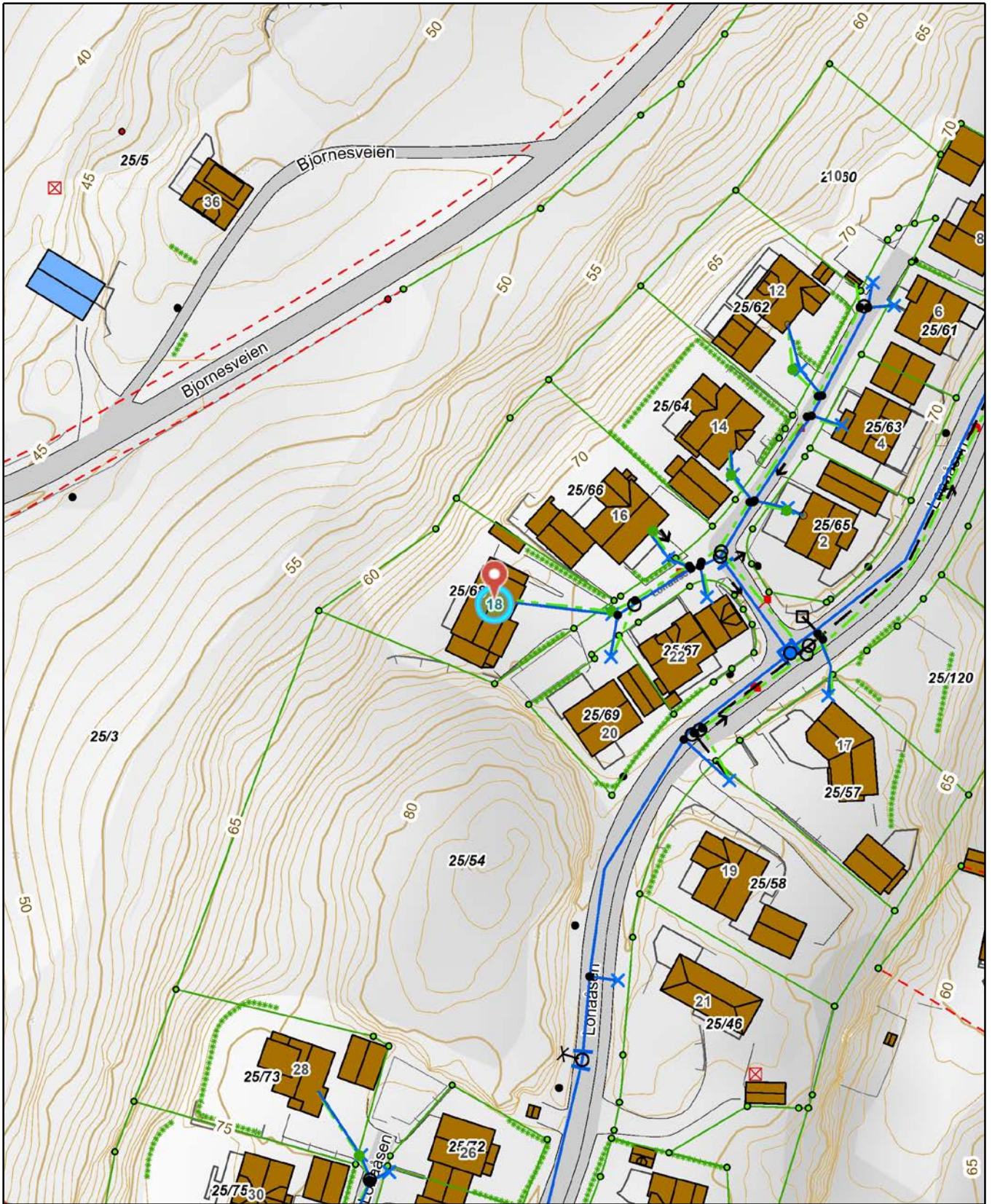
Gnr 25	Bnr 68	Festenr
Representasjonspunkt X 56808		Y 22694
Kartblad BR012-1-13		X Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 974.6 m <sup>2</sup>	




### MÅLEBREVKART

Jnr 38/01
Målebrev nummer P 82/130

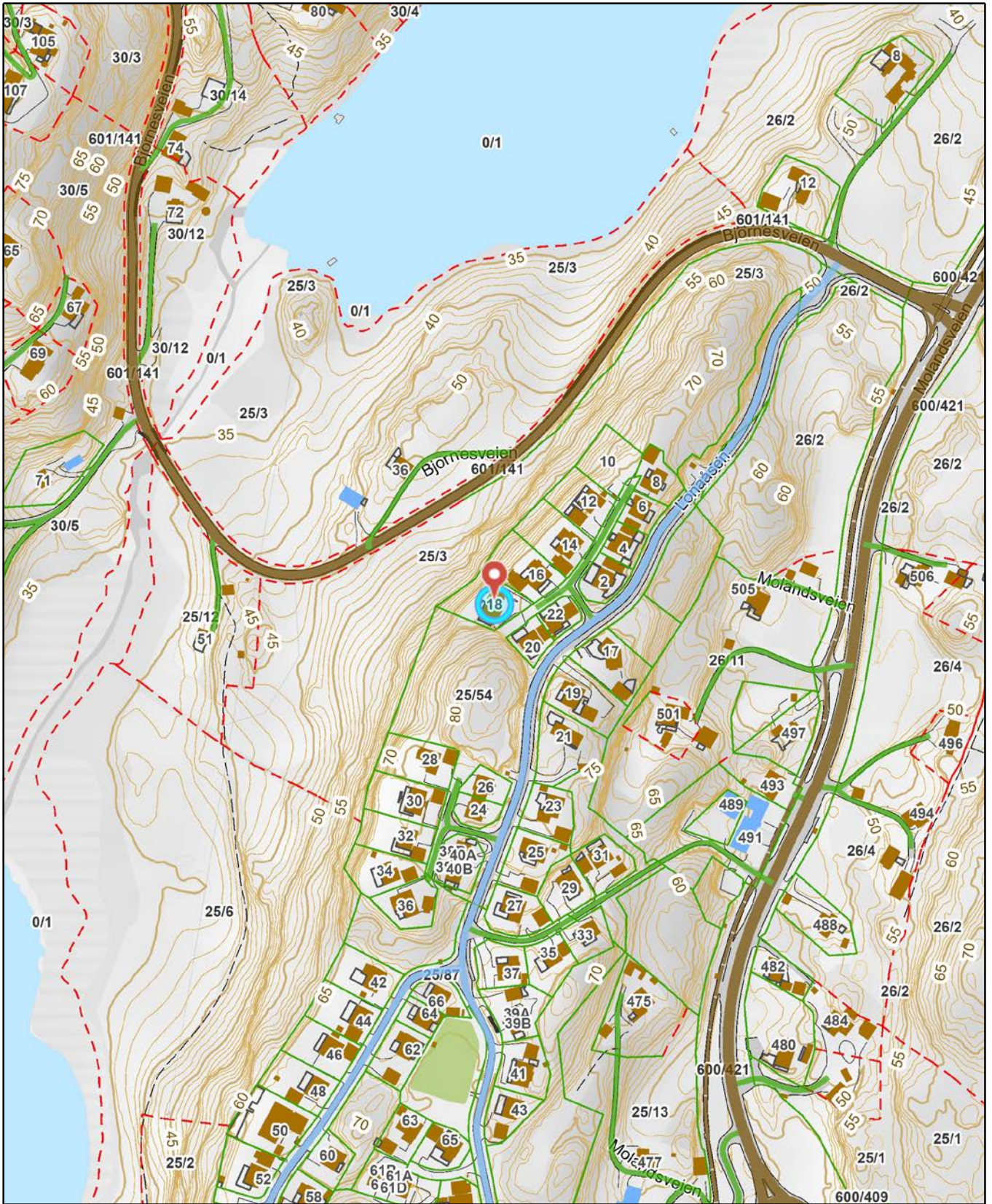





Punkt	Punktbeskrivelse	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
456	Godkj. bolt i fjell	56790.10	22699.46	18.49	
463	Umerket pkt.	56800.79	22714.56	9.39	
461	Godkj. bolt i jord	56806.20	22722.23	35.94	
459	Godkj. bolt i jord	56825.49	22691.91	7.06	
230	Godkj. bolt i jord	56819.62	22687.98	27.32	
229	Godkj. bolt i jord	56803.77	22665.73	36.39	



 <p><b>ARENDAL KOMMUNE</b></p>	<b>25/68/1 Ledningskart</b>		
	Dato: <b>01.10.2024</b> Sign: hital		

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



 <p><b>ARENDA KOMMUNE</b></p>	<b>25/68/1 Vegstatuskart</b>		
	Dato: <b>01.10.2024</b> Sign: hital		

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




Returneres til

**Skjøte<sup>1)</sup>**
**TINGLYST**

09.01.2002

 NEDERES TINGHETT  
 DAGBOKNR.: 111

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festnrr	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906 ARENDAL	25	68		2	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtelesteven § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets					
<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd					
Bruk av grunn					
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industr. <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rækkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 120.000,-					Utløst til salg på det frie marked
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte/oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>					
Kr 120.000,-					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer) <sup>4)</sup>	Navn				Ideell andel
060346 [redacted]	LARS LONA				1/1
 Doknr 144 Tinglyst: 09.01.2002 Emb 036 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (11 siffer) <sup>4)</sup>	Navn				Fast bosatt i Norge
040145 [redacted]	ANNI LARSEN				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Drift og vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser utføres av lokal vel-forening.					
Felles privat adkomstvei vedlikeholdes solidarisk					
Heltland Asder 1/3 betinger seg rett til å levere minimum komplett byggesett for bolig på tomten.					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**<sup>5)</sup>

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato  
**Arendal, 20.11.2001.**

Kjøpers/erverters underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver:  
*Anni A.N. Larsen* | **Anni A.N. Larsen**

**8. Erklæring om sivilstand m.v.**<sup>6)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
**Skodje 3/5-01**

Utstедers underskrift<sup>7)</sup> | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver:  
*Lars Andreas Lona* | **LARS ANDREAS LONA**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver:  
*Ingunn Austnes* | **INGUNN AUSTNES**

Adresse  
**6260 Skodje**

2. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver:  
*Marit S. Beite* | **MARIT S BEITE**

Adresse  
**6260 Skodje**

Bortfesters underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
B) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

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

Returneres til

TINGLYST

- 9 JAN. 2002

Skjøte<sup>1)</sup>

NEDENES TINGRETT

Dokumentene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup> /142		Gnr	Bnr	Festet	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	25	68		1	
0906	ARENDALE					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1. Bebygd	<input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd					
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. verk	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> Fnttigg. FB enebolig	<input checked="" type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus/RK kjede	<input type="checkbox"/> Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 178.000,-		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fntt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropnasjon
<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Skilteoppgjør	<input type="checkbox"/> 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr 178.000,-

4. Overdras fra		Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 4)		LARS LONA	1/1
06.03.46			



Doknr 142 Tinglyst 09.01.2002 Emb. 036  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 4)		VIDAR TEBJESSEN	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
1.3.01.66				

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Drift og vedlikehold av fellesarealer og lekeplasser utføres av lokal vel-førning.
Felles privat adkomstvei vedlikeholdes solidaritisk. Heltland Agder & betinger seg rett til å levere minimum komplett byggesett for bolig på tomten.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Sted, dato  
**Arendal, 20.11.2001.**

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
*Vidar Terjesen* | **Vidar Terjesen**

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato  
*Skodje 3/5-01*

Utsteders underskrift <sup>7)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
*Lars Andreas Lona* | **LARS ANDREAS LONA**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>6)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
*Ingunn Austnes* | **INGUNN AUSTNES**

Adresse  
*6260 Skodje*

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
*Marit S Beite* | **MARIT S BEITE**

Adresse  
*6260 Skodje*

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsv verdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsv verdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsv verdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsv verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sloyles dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåt egningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autonsert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig
- i)  del er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

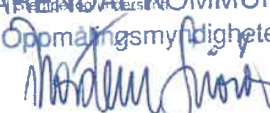

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner i Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres:
Skjøte 30/8-01	X Lars Lønn	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>*)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>*)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
25	68
Arendal kommune	
Dato	
1/11-2001	
ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten  	

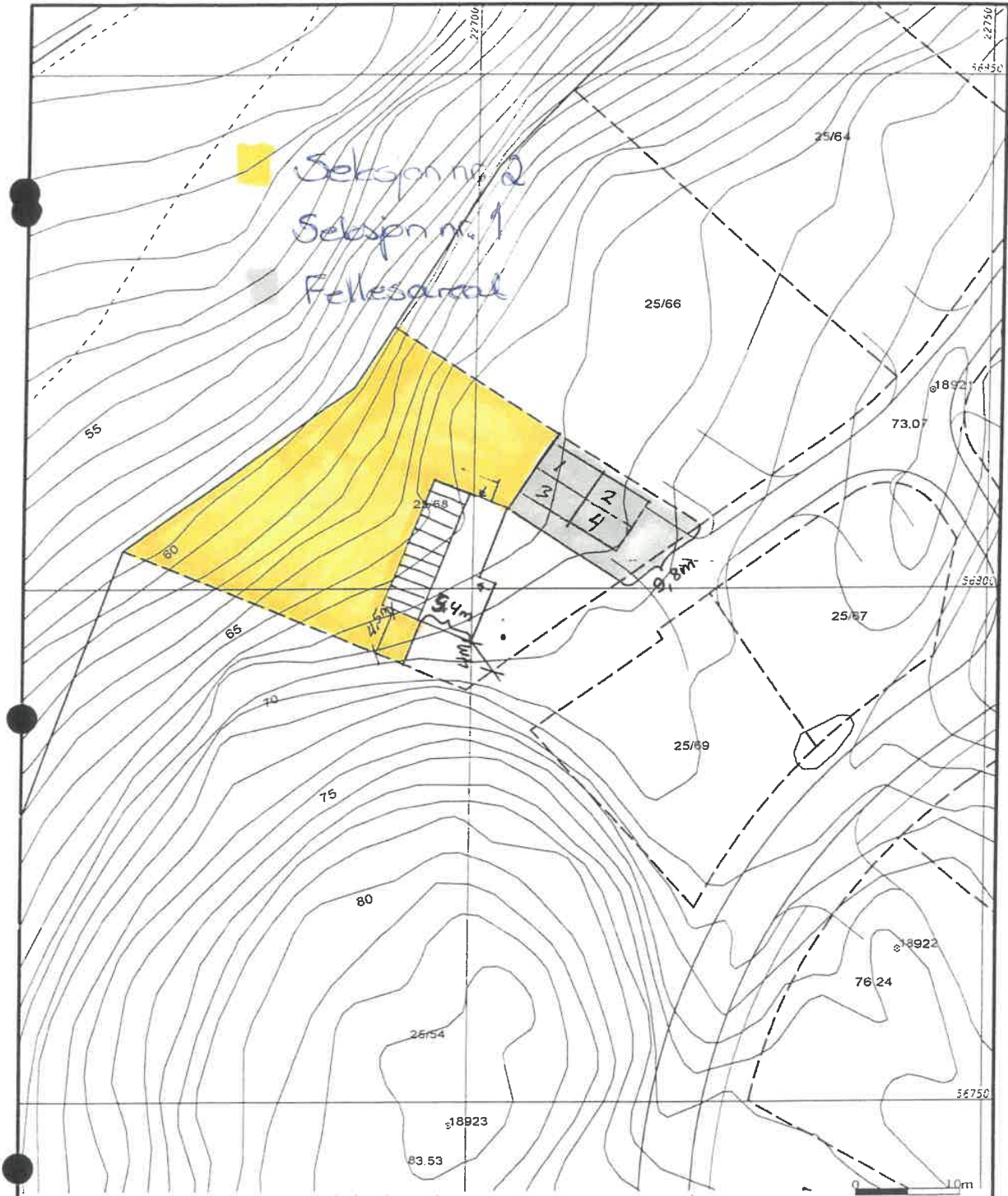
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrok med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsslifelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiømetets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST

12.11.2001

 SØTT  
 Registrert

Side 1



ARENDALE KOMMUNE

Sit. PLAN-LONAÅSEN 18  
4849 ARENDAL  
GNR. 25, BNR. 68

ANNI LARSEN OG VIDAR TERJESEN

Dato 2001:09:06

Sign: t.sn

Tegnforklaring:

Seksjoneringsforslag

Oppmåling/geodataavdeling



Målestokk

1:500

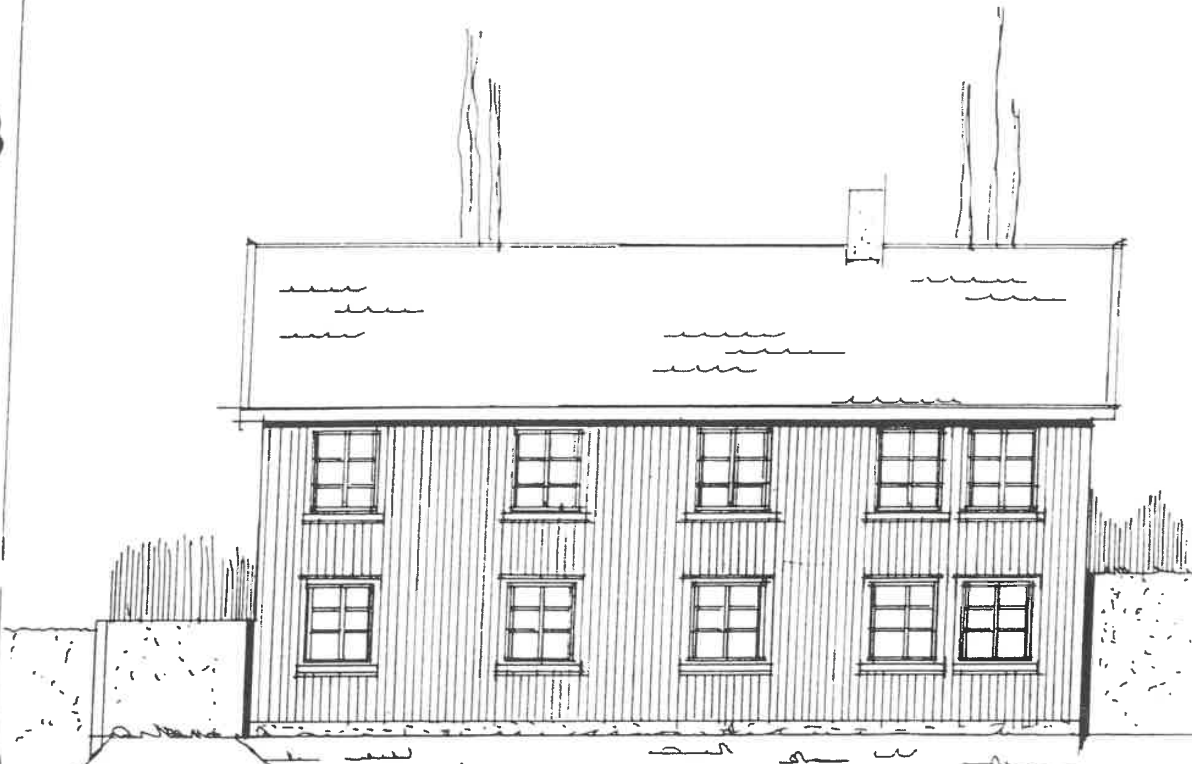
5.2



FAJADE MOT:

SAK:		
SEKSJONERT ENEBOLIG		
PROSJEKT:	M&L	DATE:
HETLAND NEDER A/S	1400	0211 00
KLOPPENE BAKKEN 12	11.11.	TEGNER:
STED:		IVAR SAUHA.
LONGUHLVEST		
TOMT NR 15		

2. EGG B.S.3

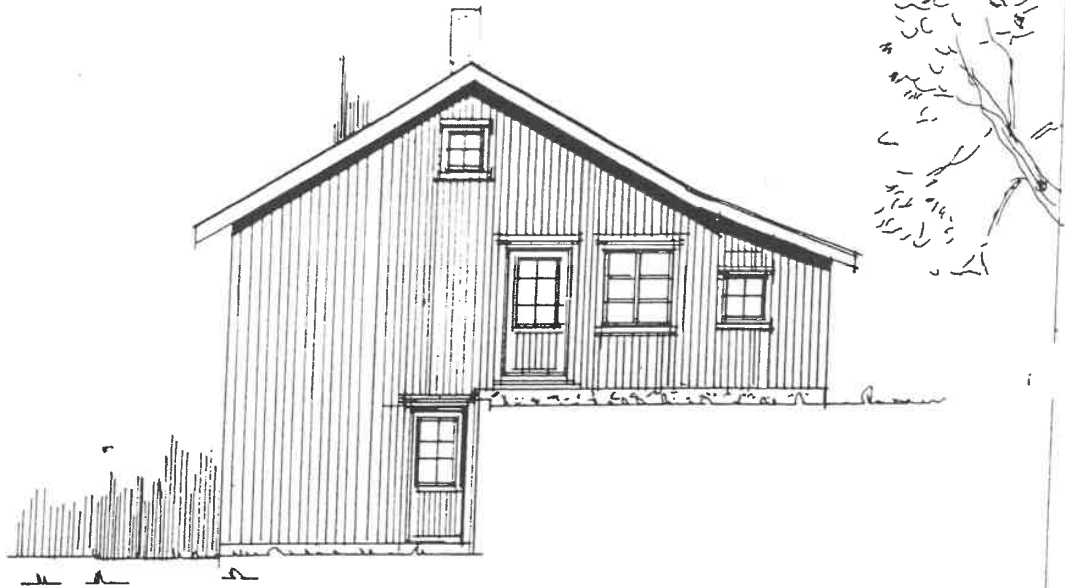


FASADE MOT.



FASADE MOT :

5.4

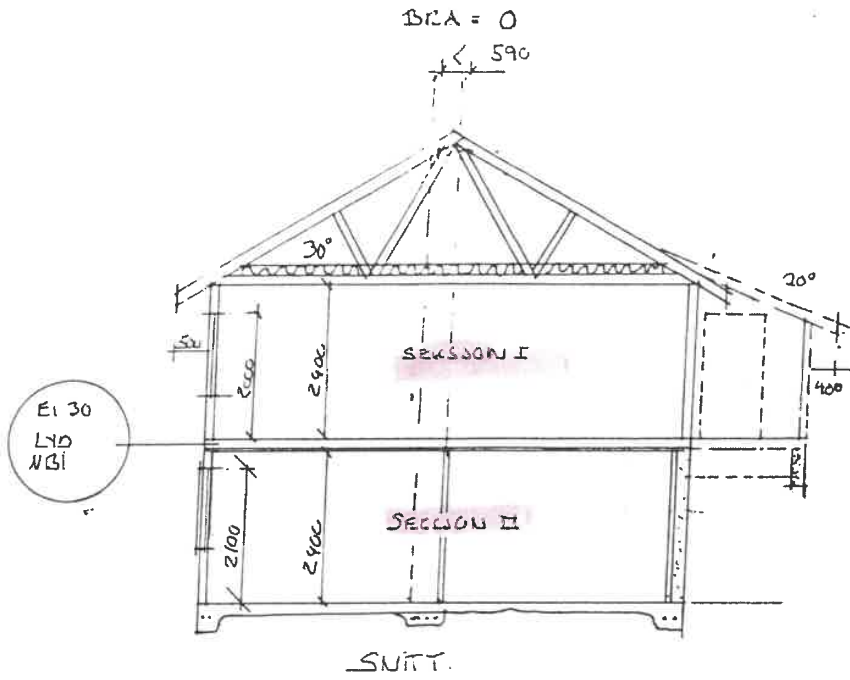


FASADE MOT:

10x21

SAK:		
SEKSJONERT ENEBOLIG		
PROSJEKT:	ARK	LOSBET
	1:100	0211 00
HERLANG AGDER AS		TEKNI
KLOPPENE BARKEN 12		IAN SAURIK
BILGE STED:		
LONG UMVEST		
TOMT NR. 15.		

S 5



7800

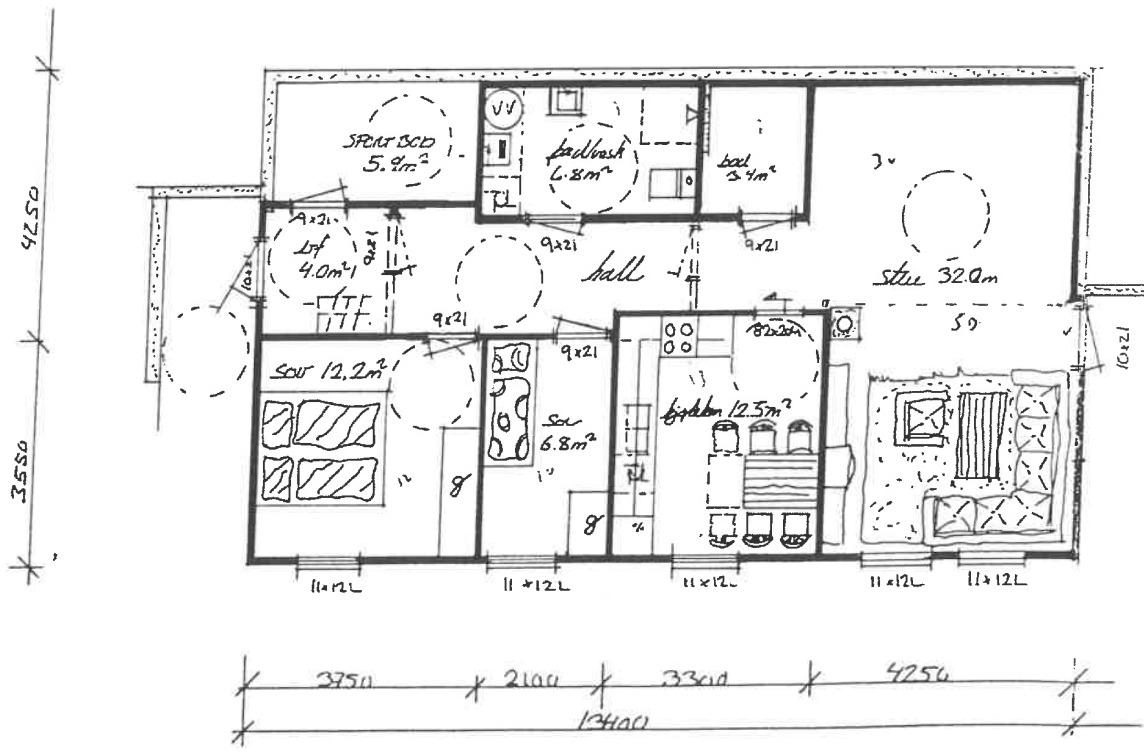
	BRA	F	DA	
1. ETG	104.2	1.0	104.2 m <sup>2</sup>	SEKSSON I
0. ETG	95.7	1.0	95.7 m <sup>2</sup>	SEKSSON II

SAR:	
SEKSSONERT, ENERSOLIG	
PROSJEKT:	MAL
HETLAND AGDER ALS	1:100
KLOPPENE BARKEN 12	DATA:
STED:	12.11.00
LANGUM VEST	TEG:
TOTT NR.	lura Samrke



s.7

Plan U. ETG. SEKSJON II







# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

[janerik.kristensen@sor.no](mailto:janerik.kristensen@sor.no)



**Mette Fidje Andersen**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

[mette.fidje.andersen@sor.no](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 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](http://help.no)

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Lonaåsen 18, 4849 ARENDAL

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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	Dato/sted

Signatur

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 AVTALERETTLIGE 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**

**HELGA SVERDRUP HVASS** | Eiendomsmegler MNEF | **404 08 025**

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