

Skarkollheia 16

Innhold

5

Velkommen til Skarkollheia 16

8

Nøkkelinformasjon

28

Plantegninger

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Skarkollheia 16



Boligen ligger nesten på toppen av boligfeltet med flott utsikt. Fra tomten kan man bl.a se Boråsknuten, Blåfjell og helt til Jomåsknutene.

Stor og innholdsrik familiebolig på Ovelandsheia - Dobbel garasje - Gode solforhold og flott utsikt

Velkommen til Skarkollheia!

Eiendommen ligger høyt og flott til i et etablert og barnevennlig boligfelt på Ovelandsheia like nord for Froland sentrum. Herfra er det kort vei til skole, barnehage, kommunesentrum, Frolandia mv. Fine badeplasser i nærmiljøet med bl.a. Ovelandstjenna og Osevollen fritidspark. Opparbeidede lekeplasser og fotballbane i boligfeltet samt aktiv velforening.

Boligen ligger nesten på toppen av boligfeltet med flott utsikt til områdene rundt. Fra tomten kan man bl.a se helt til Hovdefjell og Jomåsknutene. Solforholdene er optimale med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Stor og innholdsrik bolig med hele 6 soverom, 3 stuer og 2 bad. Boligen holder gjennomgående normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Bolig over 2 plan med hele 6 soverom, 3 stuer og 2 bad

Skarkollheia 16

Prisantydning	5 190 000
Omkostninger	131 100
Totalpris	5 321 100

Bruksareal	265
BRA-i	205 m ²
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	818 m ²
Byggeår	2009





Kontakt vår megler

Meglerhuset & Partners, Arendal



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

942 77 766

phong@arendalpartners.no

**&MEGLERHUSET
PARTNERS**

Vestre gate 3, 4836 Arendal



Velkommen inn!



Lys og fin stue med god plass til mange gjester





Fra eiendommen er det flott utsikt til områdene rundt



Fra tilbygget er det utgang til hagen.

Tilbygg 2 fra 2019



Deler av stuen. Tilbygget del til venstre. Rom benyttet som stue.
Ett av soverommene til høyre.



Tilbygg 2 innredet som tv-stue. Herfra er det også utgang til hagen







Kjøkkenet med hvite slette fronter.



Her er det god skap- og benk plass





Tilbygget innredet som soverom - Herfra er det flott utsikt til området rundt





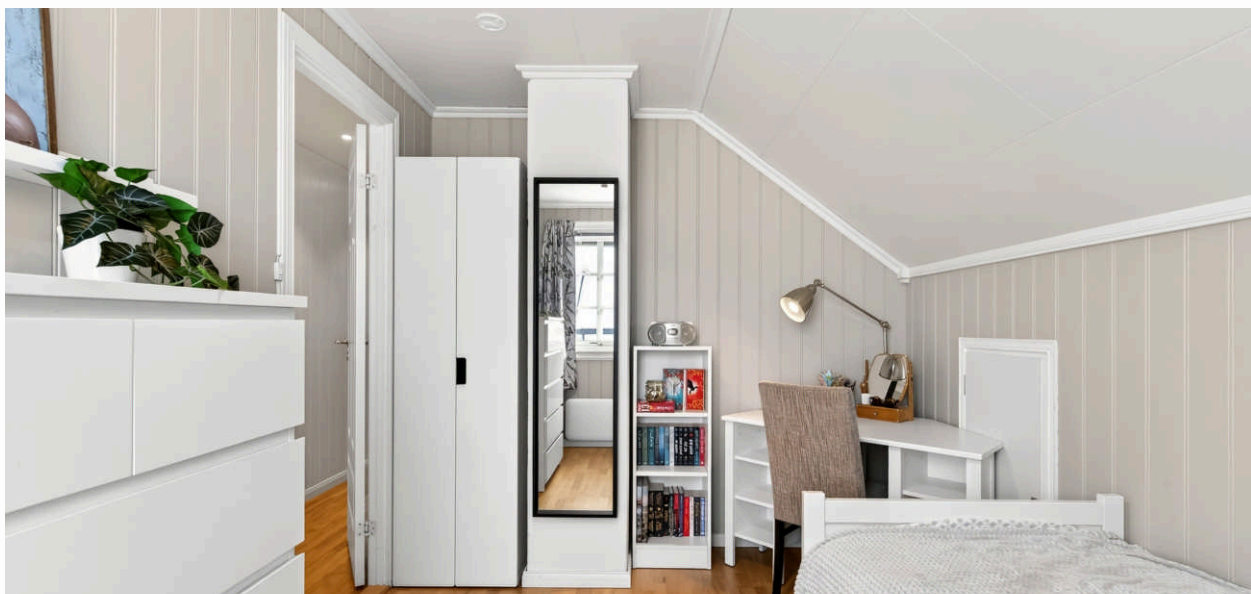


I 2. etg. er det hele 5 soverom





Det er totalt 6 soverom
i boligen





I 2. etg. er det hele 5 soverom





Flislagt bad i 1. etg.



Flislagt bad i 2. etg. fra 2014



Utvendig

Høyt og frittliggende





Velkommen til Skarkollheia 16 - Stor og innholdsrik enebolig i godt etablert og barnevennlig område



Stor dobbelgarasje med elektrisk portåpner, innredet loft og 2 elbil-lader

Plantegning

Stor og innholdsrik familiebolig på Ovelandsheia

Dobbel garasje - Gode solforhold og flott utsikt

205 m² (internt bruksareal)





1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 265,0 m²

- BRA-i: 205,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

Garasje: BRA-e: 46 m²

Bod: BRA-e: 14 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Skarkollheia!

Eiendommen ligger høyt og flott til i et etablert og barnevennlig boligfelt på Ovelandsheia like nord for Froland sentrum. Herfra er det kort vei til skole, barnehage, kommunesentrum, Frolandia mv. Fine badeplasser i nærmiljøet med bl.a. Ovelandstjenna og Osevollen fritidspark. Opparbeidede lekeplasser og fotballbane i boligfeltet samt aktiv velforening.

Boligen ligger nesten på toppen av boligfeltet med flott utsikt til områdene rundt. Fra tomten kan man bl.a se helt til Hovdefjell og Jomåsknutene. Solforholdene er optimale med sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Stor og innholdsrik bolig med hele 6 soverom, 3 stuer og 2 bad. Boligen holder gjennomgående normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og flott til i et etablert og barnevennlig boligfelt på Ovelandsheia like nord for Froland sentrum. Herfra er det kort vei til skole, barnehage, kommunesentrum, Frolandia mv. Fine badeplasser i nærmiljøet med bl.a. Ovelandstjenna og Osevollen fritidspark. Opparbeidede lekeplasser og fotballbane i boligfeltet samt aktiv velforening.

Innhold

Bolig:

1. etg.: Entré, vaskerom, bad, soverom, stue/spisestue, kjøkken og to stuer.
Loftsetasje: Gang, bad og fem soverom.

Garasje:

1.etg.: Garasje.

Loftsrom. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Bod/anneks: Bod

Standard

Boligen holder gjennomgående normal standard, og fremstår som godt vedlikeholdt. Det er utarbeidet en byggeteknisk tilstandsrapport i forbindelse med salget. Rapporten inneholder en beskrivelse om bygningsmassens tekniske stand.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og til flere biler på tomten.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det p.t. kun foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Arbeidet som gjensto var badet i 2. etasje. Badet ble innredet og slutført i 2013, men det ble ikke sendt inn melding til kommunen om arbeidet og søknad om utstedelse av ferdigattest. Selger undersøker muligheten for utstedelse av ferdigattest, men gjør oppmerksom på at det er muligheter for at det ikke vil foreligge før et evt. salg. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg og kostnader relatert til dette. Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente bygningstegninger. Det bemerkes følgende avvik: Loftstue/gang på tegning er nå innredet som soverom.

Garasjen er søkt og godkjent, men sluttmelding med søknad om ferdigattest ble ikke sendt inn, og foreligger derfor ikke. Selger undersøker muligheten for utstedelse av ferdigattest, men gjør oppmerksom på at det er muligheter for at det ikke vil foreligge før et evt. salg. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg og kostnader relatert til dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Ja. Nytt arbeid i 2014. Faglært. Badet oppe ble

innredet. Alt arbeidet ble gjort av fagfolk. Trygve Jensen AS hadde totalentreprise. Rørlegger Centrum VVS og Centrum Elektro var underleverandører. Badet nede, som var helsveis med belegg fra 2009, ble oppgradert med fliser. Det ble også smørt på ny membran over helsveis før flislegging. I 2025 ble det satt inn nytt dusjhjørne på badet nede. Før dette var det dusjkabinett. Trygve Jensen. Dokumentasjon: Ja.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Luftingshatt til badet opp var feilmontert, og ved et kraftig snøsmelting i vinteren 2020 ble det noe fuktgjennomgang via kott over kjøkkenet fra taket i kjøkkenet over natta. Da forsikringsselskapets fagfolk kom og åpnet opp, var det ingen tegn til fukt og i orden. Den feilmonterte luftehatten ble utbedret umiddelbart og alt vel siden.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid 2019. Faglært. Utbygging av huset. Alt dokumentert og utført av faglærte. Tore Pettersen AS hadde totalentreprise. Tore Pettersen AS. Dokumentasjon: Ja.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid 2013. Faglært. El-arbeider knyttet til garasjen. Lagt til ekstra stikkontakter på kjøkkenet. Andreassen Aastveit AS. Dokumentasjon: Ja.

Nytt arbeid 2020. Faglært. Nytt sikringsskap i garasjen 400 V 3-fas. Montering av elbil-lader. Richard Andersen Elektro AS. Dokumentasjon: Ja.

Nytt arbeid 2023. Faglært. El-lader montert 3-fas. Richard Andersen AS. Dokumentasjon: Ja.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Ved montering av vedovn påpekte montør fra Varmefag AS at det ikke var montert ildfast plate mellom ildsted og vegg ved oppføring av huset. Utbygger utbedret dette til korrekt stand før montering av ildstedet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Noen sesonger har det kommet inn noen sukkermaur i 1.etasje. Ikke noe av betydning.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. Nytt arbeid 2019. Faglært. Utbygging i 2019 - som beskrevet under punktet Andre opplysninger. Tore Pettersen AS. Dokumentasjon Ja. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Dobbelgarasje satt opp av Grimstad Garasje (nå Igland Garasjen) i 2013. Garasjeloft isolert, gulvlagt

og innredet ved egeninnsats av erfarne folk. Det elektriske arbeid ble utført av fagfolk (Andreassen Aastveit AS). Boden i hagen er også satt opp i 2011 ved egeninnsats. El-arbeidet i boden ble utført av fagfolk (Andreassen Aastveit AS). Boligen ble bygget ut i 2019, med to stuer nede, loftstue, samt utvidelse av gang/garderobe/lagring i 2.etasje, samt et ekstra soverom i 2.etasje i tillegg. Alt utført av fagfolk. Tore Pettersen AS hadde prosjektledelse og totalentreprise. Uteområdet vesentlig oppgradert i 2016: Skifertrapp, skiferrampe og smijernsrekkeverk ved inngangsparti, belegningsstein og annet steinarbeid utført av Trygve Jensen AS. Uteområdet ytterligere oppgradert i 2022, med gangvei med belegningsstein rundt utbygg og uteplassen i hagen mot vest.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 9 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Våtrom - Bad loftsetasje :

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vann tett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg:

- Varmepumper: Det er mer enn fem år siden varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for

fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Misfarging som kan indikere svertesoppvekst er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vannbord og omramminger viser tegn til slitasje. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Vurdering av øvrige sjekkpunkter er foretatt på bakgrunn av observasjoner fra uinnredet loft, byggets alder og synlige forhold fra bakkeplan.

- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

- Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende: Misfarging som kan indikere svertesoppvekst er observert på deler av vindskier. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av

materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Enebolig oppført i 2009. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt

Denne tomten er eiet.

818,80 kvm. Pent opparbeidet tomt med belegningsstein rundt deler av boligen, plen med diverse beplantning og hekk. Gode solforhold og flott utsikt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 31.07.2009. Midlertidig brukstillatelse gjelder for boligen. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: slutføre bad i 2. etg. Arbeidet ble slutført i 2014 av fagfolk/firma. Men det ble ikke sendt inn søknad om utstedelse av ferdigattest. Selger undersøker muligheten for utstedelse av ferdigattest, men gjør oppmerksom på at det er muligheter for at det ikke vil foreligge før et evt. salg. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg og kostnader relatert til dette.

Garasjen er søkt og godkjent, men sluttmelding med søknad om ferdigattest ble ikke sendt inn, og foreligger derfor ikke. elger undersøker muligheten for utstedelse av ferdigattest, men gjør oppmerksom på at det er muligheter for at det ikke vil foreligge før et evt. salg. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg og kostnader relatert til dette.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert stue/spisestue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, og varmepumpe plassert i stue/spisestue. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og

eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Energikarakter: C - Lys grønn

Andre utgifter

Velforeningsavgift kr. 200,- pr. år.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 190 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

129 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 341 000,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 35 354,- for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

200

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 302 500,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 210 001,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening

200 kr. pr. år.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Frittstående garderobeskap følger ikke med. Trådkurvsystemene som står i skyvedørsgarderobene følger ikke med.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte

hvitvarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og

budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Reidun Brinchmann og Roger Brinchmann.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skarkollheia 16.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 503 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260104.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 13 900,00

Oppgjørshonorar : 6 100,00

Markedspakke standard: 12 900,00

Annonsering: 16 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Prod. dato: 04.03.2026

Tekniske dokumenter

Skarkollheia 16

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Neset	12 min	🚶
Linje 105, 146, 175	1.1 km	
Blakstad stasjon	7 min	🚆
Linje R50	3.5 km	
Kristiansand Kjevik	56 min	🚆

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.)	22 min	🚶
435 elever, 21 klasser	2 km	
Froland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
266 elever, 11 klasser	3 km	
Sam Eydes videregående skole	18 min	🚶
951 elever	11.4 km	
Arendal vgs - Mølleheia	24 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	18 min	🚶
------------------	--------	---

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

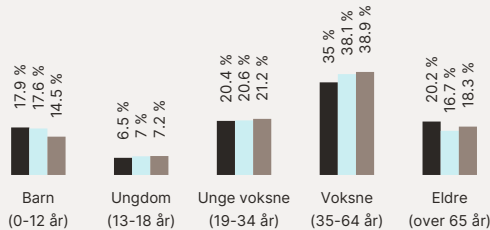


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Osedalen	2 196	1 026
Blakstad	3 845	1 743
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bliksåsen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
60 barn	2.4 km	
Eikely barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
108 barn	3.3 km	
Froland musikkbarnehage (0-5 år)	6 min	🚶
54 barn	3.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Froland	18 min	🚶
Post i butikk	1.7 km	
Spar Blakstad	18 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

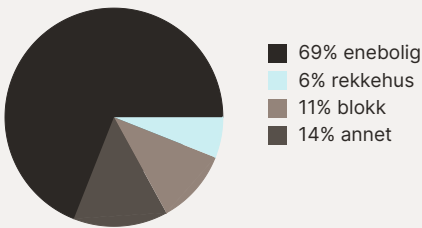
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Gateparkering
Lett 86/100
-  Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

-  Osedalen aktivitetssenter - Ballbin..16 min 
Ballspill 1.5 km
-  Blakstad yrkesskole, balløkke 19 min 
Ballspill, sandvolleyball 1.8 km
-  NEXT Froland 10 min 
-  Family Sports Club Arendal 16 min 

Boligmasse



«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

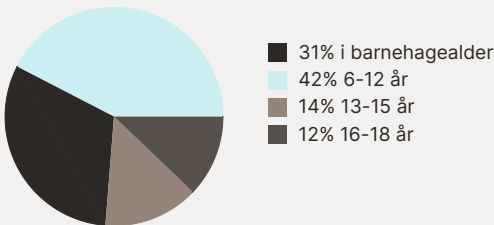
Sitat fra en lokalkjent



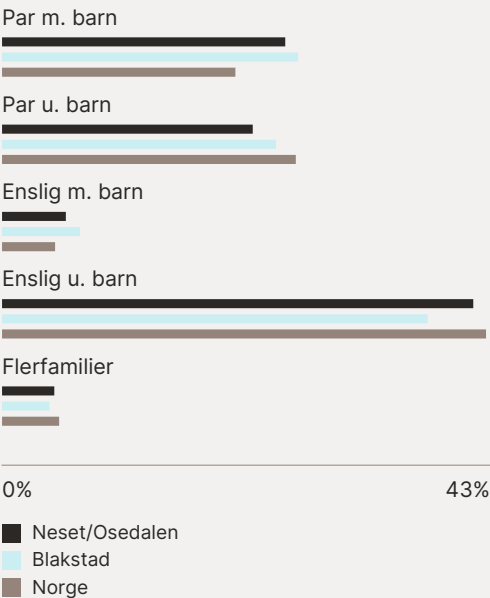
Varer/Tjenester

-  Stoa Kjøpesenter 16 min 
-  Vitusapotek Froland 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

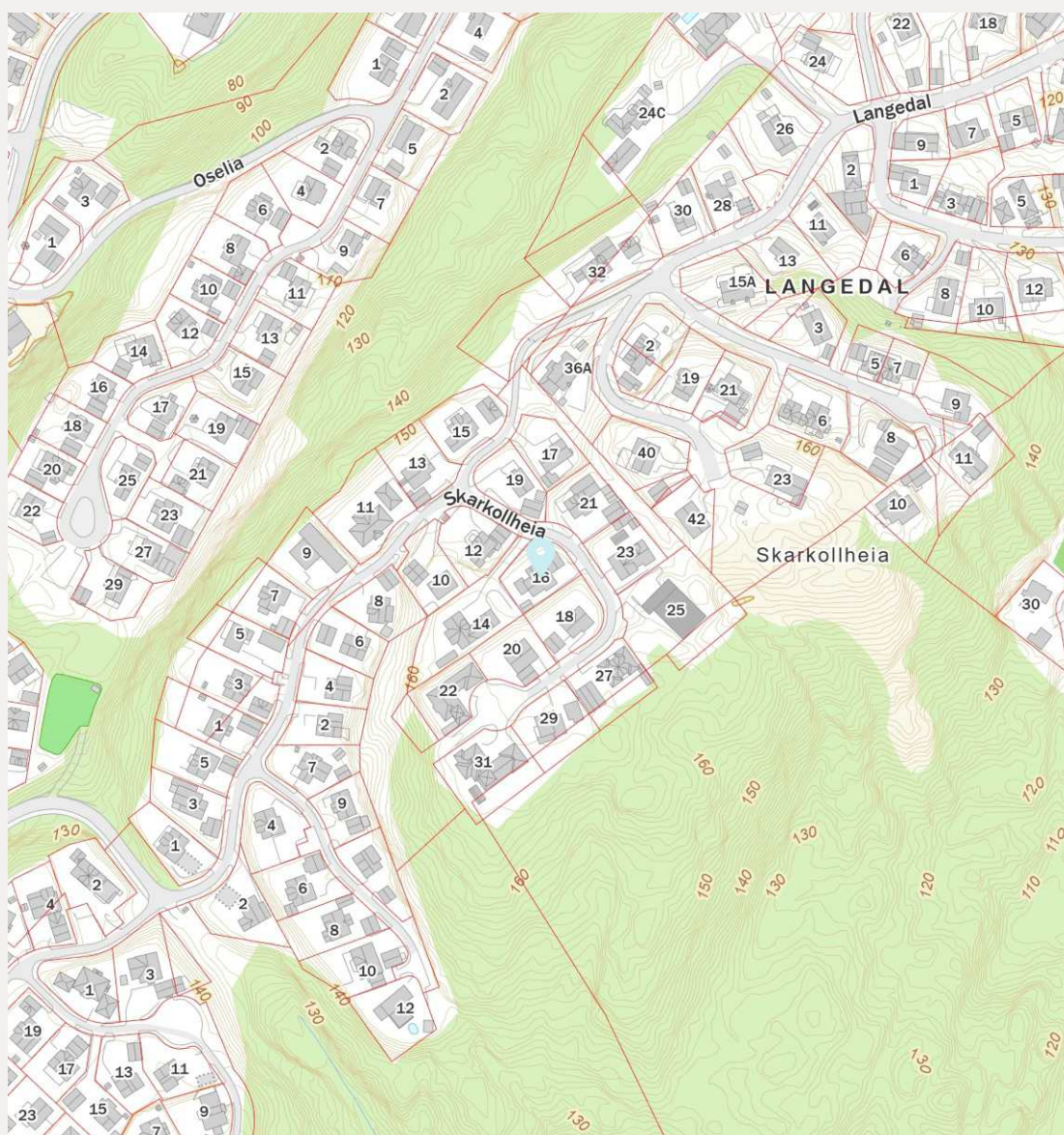
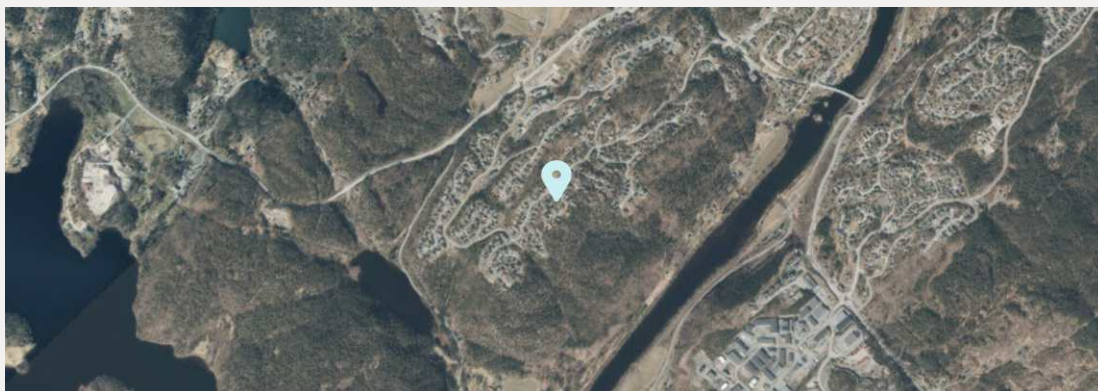


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Skarkollheia 16
4820 FROLAND
Gnr./Bnr.: 18/503
Froland kommune

Rapportdato: 24.02.2026
Befaringsdato: 18.02.2026
Referansenummer: 15079600

Areal

Enebolig
Bruksareal: 205 m² (BRA-i: 205 m²)
Garasje
Bruksareal: 46 m² (BRA-i: 0 m²)
Bod
Bruksareal: 14 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 265 m² (BRA-i: 205 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Halvard Grina



90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppar, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.02.2026
Referansenummer	15079600
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0104
Hjemmelshaver/selger	Reidun Brinchmann/Roger Brinchmann
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Roger Brinchmann
Utvendige snødekte flater	Ja, 20cm.
Utetemperatur	-9°C
Rapportdato	24.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skarkollheia 16
Postnummer/sted	4820 FROLAND
Kommune	4214 - Froland
Gnr./Bnr.:	18/503
Tomt	Eiet tomt: 819 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2009	2019	
Garasje	2013		
Bod	2011		

Tomtebeskrivelse

Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert innkjørsel, belegningsstein, plenareal og diverse beplantning.

Byggemåte

Enebolig oppført i 2009. Støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert stue/spisestue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom, og varmepumpe plassert i stue/spisestue.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, vaskerom, bad, soverom, stue/spisestue, kjøkken og to stuer.
Loftetasje: Gang, bad og fem soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
Våtrom - Bad loftsetasje		Lekkasjesikkerhet	10	
Tekniske anlegg		Varmepumper	11	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Gnagersikring	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommernes bruk kan være i strid med byggtetnisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Side 6/19

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	125			125	
	Entré, vaskerom, bad, soverom, stue/spisestue, kjøkken og to stuer.				
Loftsetasje	80			80	
	Gang, bad og fem soverom.				
SUM	205			205	
Total bruksareal: 205 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		46		46	
		Garasje.			
SUM		46		46	
Total bruksareal: 46 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		14		14	
		Bod.			
SUM		14		14	
Total bruksareal: 14 m²					

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 82m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 80m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2m2. Arealer bak knevegger og lignende (som ikke er måleverdige) er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH) eller totalt gulvareal (GUA). Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema, signert og datert 18.02.2026
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning for opprinnelig del av boligen, for tilbygg og for garasje.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt plantegning for opprinnelig del av boligen, for tilbygg og for garasje.
Godkjent snittegning	Fremlagt plantegning for opprinnelig del av boligen, for tilbygg og for garasje.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg og midlertidig brukstillatelse vedrørende nybygg/enebolig.
Situasjonsplan	Situasjonsplan/oversiktskart er fremlagt.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra byggeår. Oppgradert med nytt tettesjikt og flislagte overflater i 2014, samt nye dusjvegger og dusjarmatur i 2025. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Vindusventil. Luftpalte for overstrømning under dør.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tillegg til konstruksjon
-  **TG 1** Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt.
- Utført kontroll i tillegg til konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,3 prosent, ved 21,6 celsius med duggpunkt på 7,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  **TG 2** Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.



Utført kontroll i tillegg til konstruksjon - Fuktmåling i vegg mot dusjsone bad 1.etasje

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Oppkant med belegg og panelplater på vegger. Takplater i himling. Utslagsvask med vegghengt ett-greps armatur. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Vindusventil. Luftpalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereider. (Fordelerskap og varmtvannsbereider er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  **TGIU** Kontroll i tillegg til konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i områder som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være der hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader.

Våtrom - Bad loftsetasje

Røropplegg fra byggeår. Tettesjikt, overflater og innredning fra 2014. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8,0 vektprosent (fuktindikasjonsinstrument viser ingen utslag ved målt vektprosent på under 8,0, se bilde). Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling i etasjeskille mot våtsone gulv bad loftsetasje

Kjøkken - 1.etasje

Fra byggeår. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Integrert oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte panelplater på vegger. Nedsenket himling med takplater og downlights. Tilluft via vindusventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg er hovedsakelig fra byggeår, luft til luft varmepumpe fra 2018. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør på vaskerom. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200L er plassert på vaskerom. Varmepumpe i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder
-  TG 2 Varmepumper
- Det er mer enn fem år siden varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2 -3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. Malte panelplater på vegger. Takplater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - innredet

Lofet er innredet med knevegger mot uinnredet loft/kneloft. Gulvflater belagt med parkett. Malte panelplater på vegger. Takplater i himling, downlights i gang og på ett soverom (tilbygg). Profilerte innerdører, glassdør til ett soverom (tilbygg). Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon
-  TG 1 Konstruksjonsoppbygging
- Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av konstruksjonsoppbyggingen fra uinnredet loft (kneloft og møneloft). Disse observasjonene tyder ikke på feil ved oppbyggingen. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Kneloft:Adkomst via luke/dører i knevegger. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige isolerte taksperrer. Møneloft:Adkomst via luke med nedfellbar trapp fra soverom. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufterventiler i gavlvegger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre
- Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår, ildsted plassert i stue/spisestue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipelep).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand	
	HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

1. etasje: Støpt gulv mot grunn. Loftsetasje: Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etasje - Loftsetasje	
	TG 1	1. etasje	I stue/spisestue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
		Loftsetasje	I gang og soverom (tilbygg) er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufthing av ytterkledning
-  TG 2 Overflatebehandling Det er stedvis slitasje på ytterklednings overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Misfarging som kan indikere svertesoppvekst er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Malingslitasje.



Gnagersikring - Manglende sikring bak hjørnebord.

Vinduer og ytterdører

Fra byggeår i opprinnelig del av boligen, fra 2019 i begge tilbygg. Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Terrassedører med karm/ramme av tre. Vinduer med karm/ramme av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Ytterdører og omramming
-  TG 2 Vinduer og omramming Enkelte vannbord og omramninger viser tegn til slitasje. Konsekvens er redusert fuktbeskyttelse av vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.



Vinduer og omramming - Malingslitasje.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)
	TG 2	Inspeksjonsmulighet Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. Vurdering av øvrige sjekkpunkter er foretatt på bakgrunn av observasjoner fra uinnredet loft, byggets alder og synlige forhold fra bakkeplan. Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende Misfarging som kan indikere svertesoppvekst er observert på deler av vindskier. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på kledningsoverflaten siden symptomene i hovedsak observeres på boligens skyggeside. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og potensiell nedbrytning av materialet. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark med grunnmursplater. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur og fundament
--	------	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Tilnærmet flat tomt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann
---	------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
---	------	---

Andre byggverk

Frittstående bod fra 2011. Støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon utvendig belagt med betongtakstein.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Andre byggverk

Frittstående garasje fra 2013. Støpt plate på mark med ringmur av betong. Yttervegger i trekonstruksjoner, kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjon utvendig belagt med betongtakstein. Oppbevaringsplass på loft. Elbillader. Elektrisk garasjeport.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vaskerom og i garasje.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder soverom tilbygg loftsetasje (stue på byggetegning). Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtetnisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtetnisk forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549

Egenerklæring

Skarkollheia 16, 4820 FROLAND

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skarkollheia 16

Postadresse

Skarkollheia 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

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.

Vi flyttet inn på Kristi Himmelfartsdag i 2009 da boligen var ferdig innredet og har bodd der siden den gang.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 100765498

Informasjon om selger

Selger

Brinchmann, Reidun

Selger

Brinchmann, Roger

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet oppe ble innredet. Alt arbeidet ble gjort av fagfolk. Trygve Jensen AS hadde totalentreprise. Rørlegger Centrum VVS og Centrum Elektro var underleverandører. Badet nede, som var helsveis med belegg fra 2009, ble oppgradert med fliser. Det ble også smørt på ny membran over helsveis før flislegging. I 2025 ble det satt inn nytt dusjhjørne på badet nede. Før dette var det dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trygve Jensen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Luftingshatt til badet opp var feilmontert, og ved et kraftig snøsmelting i vinteren 2020 ble det noe fuktgjennomgang via kott over kjøkkenet fra taket i kjøkkenet over natta. Da forsikringsselskapets fagfolk kom og åpnet opp, var det ingen tegn til fukt og i orden. Den feilmonterte luftehatten ble utbedret umiddelbart og alt vel siden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utbygging av huset. Alt dokumentert og utført av faglærte. Tore Pettersen AS hadde totalentreprise.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tore Pettersen AS
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2013
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-arbeider knyttet til garasjen. Lagt til ekstra stikkontakter på kjøkkenet.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Andreassen Aastveit AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**



2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap i garasjen 400 V 3-fas. Montering av elbil-lader.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-lader montert 3-fas.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Richard Andersen AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv feilen eller endringen

Ved montering av vedovn påpekte montør fra Varmefag AS at det ikke var montert ildfast plate mellom ildsted og vegg ved oppføring av huset. Utbygger utbedret dette til korrekt stand før montering av ildstedet.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noen sesonger har det kommet inn noen sukkermaur i 1.etasje. Ikke noe av betydning.

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2019



25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Utbygging i 2019 - som beskrevet under punktet Andre opplysninger.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tore Pettersen AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Dobbelgarasje satt opp av Grimstad Garasje (nå Igland Garasjen) i 2013.

Garasjeloft isolert, gulvlagt og innredet ved egeninnsats av erfarne folk. Det elektriske arbeid ble utført av fagfolk (Andreassen Aastveit AS).

Boden i hagen er også satt opp i 2011 ved egeninnsats. El-arbeidet i boden ble utført av fagfolk (Andreassen Aastveit AS).

Boligen ble bygget ut i 2019, med to stuer nede, loftstue, samt utvidelse av gang/garderober/lagring i 2. etasje, samt et ekstra soverom i 2. etasje i tillegg. Alt utført av fagfolk. Tore Pettersen AS hadde prosjektleidelse og totalentreprise.

Uteområdet vesentlig oppgradert i 2016: Skifertrapp, skiferrampe og smijernsrekkeverk ved inngangsparti, belegningsstein og annet steinarbeid utført av Trygve Jensen AS.

Uteområdet ytterligere oppgradert i 2022, med gangvei med belegningsstein rundt utbygg og uteplassen i hagen mot vest.



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 71025060

Egenerklæringsskjema

Name

Brinchmann, Roger

Date

2026-02-18

Name

Brinchmann, Reidun

Date

2026-02-18

Identification

 **bankID** Brinchmann, Roger

Identification

 **bankID** Brinchmann, Reidun



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brinchmann, Roger	18/02-2026	BANKID
Brinchmann, Reidun	14:32:52	BANKID
	18/02-2026	
	13:47:46	

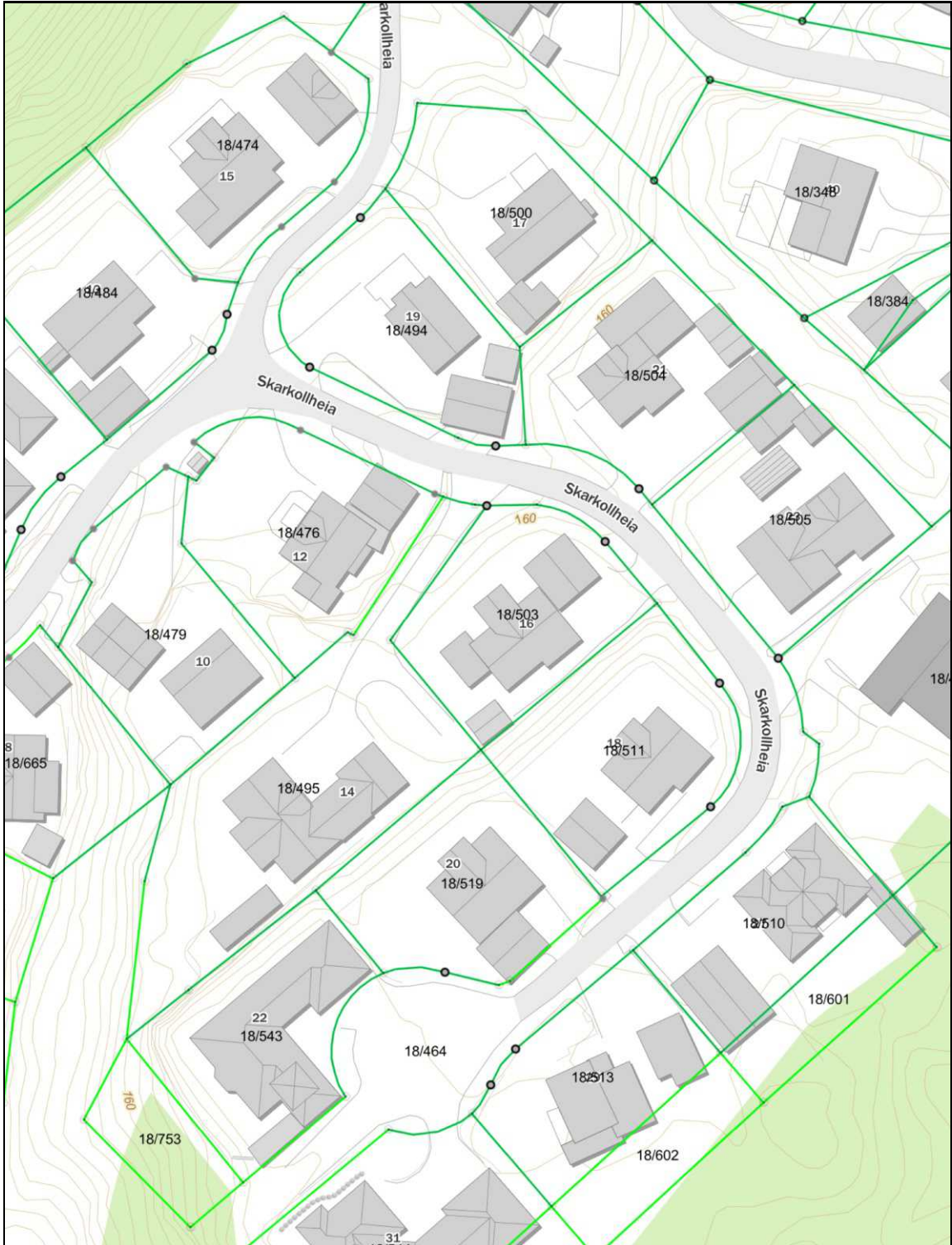


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 25.02.2026 Omtrentlig målestokk: 1:748 Koordinatsystem: UTM-32N



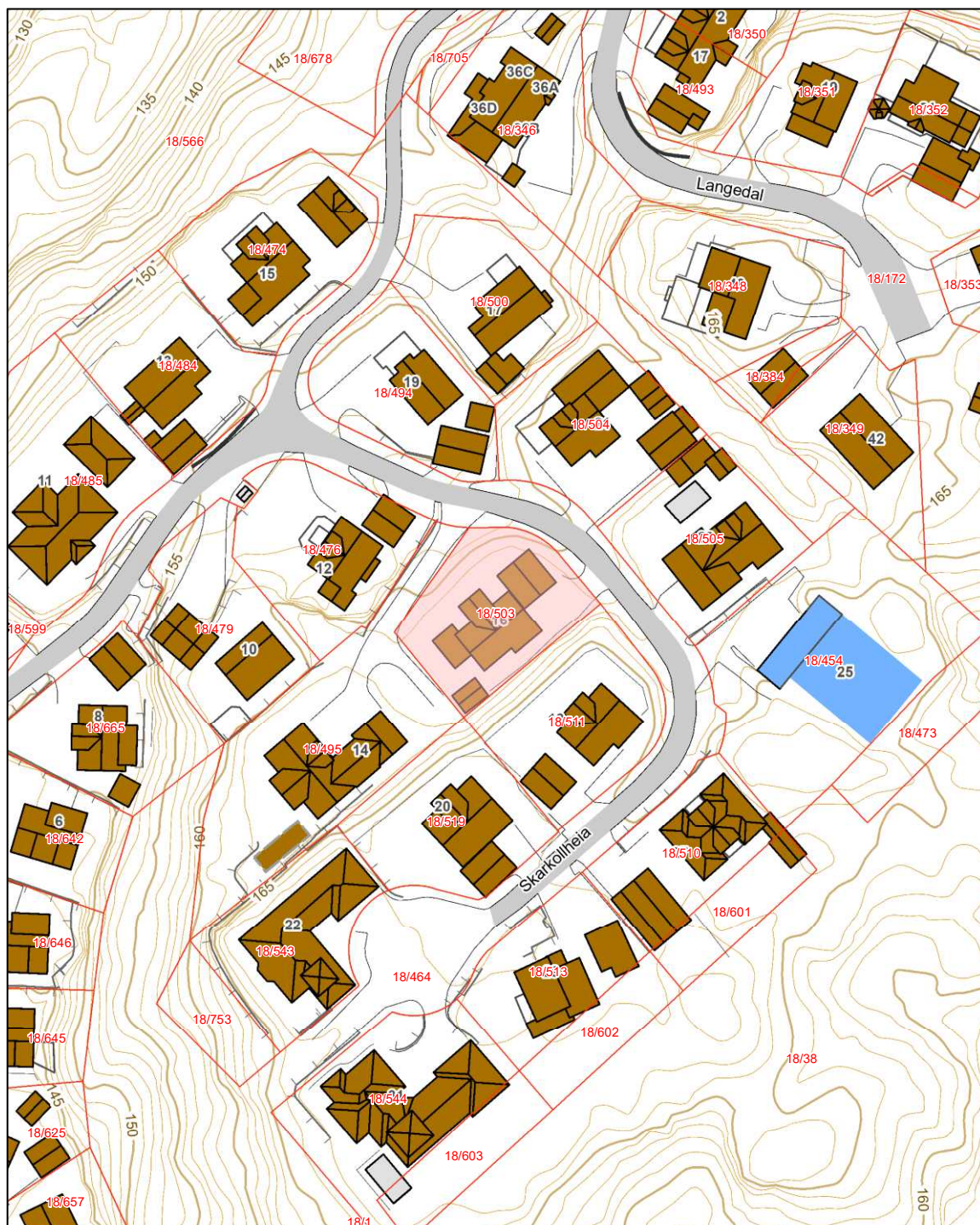
Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Adresse: Skarkollheia 16, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/503/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 819 m²
Dato: 2026-02-17



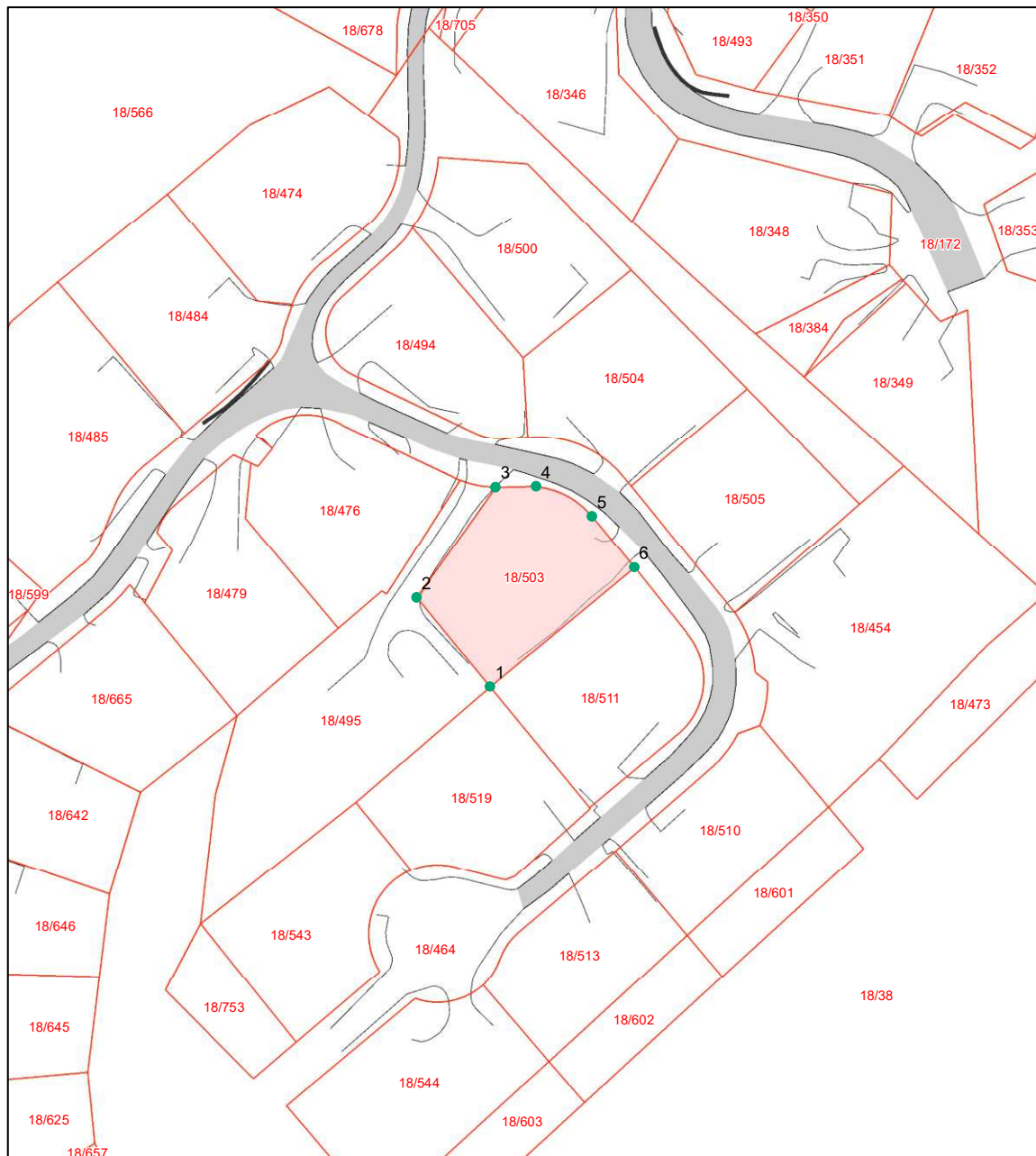
Adresse: Skarkollheia 16, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/503/0/0



Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 819 m²
Dato: 2026-02-17



Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-18/503/0

Bruksnavn	Skarkollheia 16	Beregnet areal	818.8
Etablert dato	26.03.2008	Historisk oppgitt areal	819.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROGER BRINCHMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
REIDUN BRINCHMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	26.03.2008			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	28.03.2008	818.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23822679	0	111 - Enebolig	MB - Midlertidig brukstillatelse
300368830	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23822679: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	205.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	205.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.09.2008	16.09.2008
IG - Igangsettingstillatelse	10.10.2008	22.10.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	31.07.2009	26.01.2010
DO - Data fra bygningsendring overført	28.03.2022	28.03.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	205.0	9	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	122.0	0.0	122.0	0.0
H02	0	83.0	0.0	83.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
23822679-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	07.12.2023

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	33.0	0.0	33.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	15.0	0.0	15.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.03.2019	04.03.2019
IG - Igangsettingstillatelse	04.03.2019	04.03.2019
TB - Tatt i bruk	23.12.2021	28.03.2022
FA - Ferdigattest	04.12.2023	07.12.2023

Bygning 300368830: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	47.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	47.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	07.05.2013	07.05.2013
TB - Tatt i bruk	15.10.2013	30.10.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	47.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	47.0	47.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skarkollheia	16		4820 FROLAND

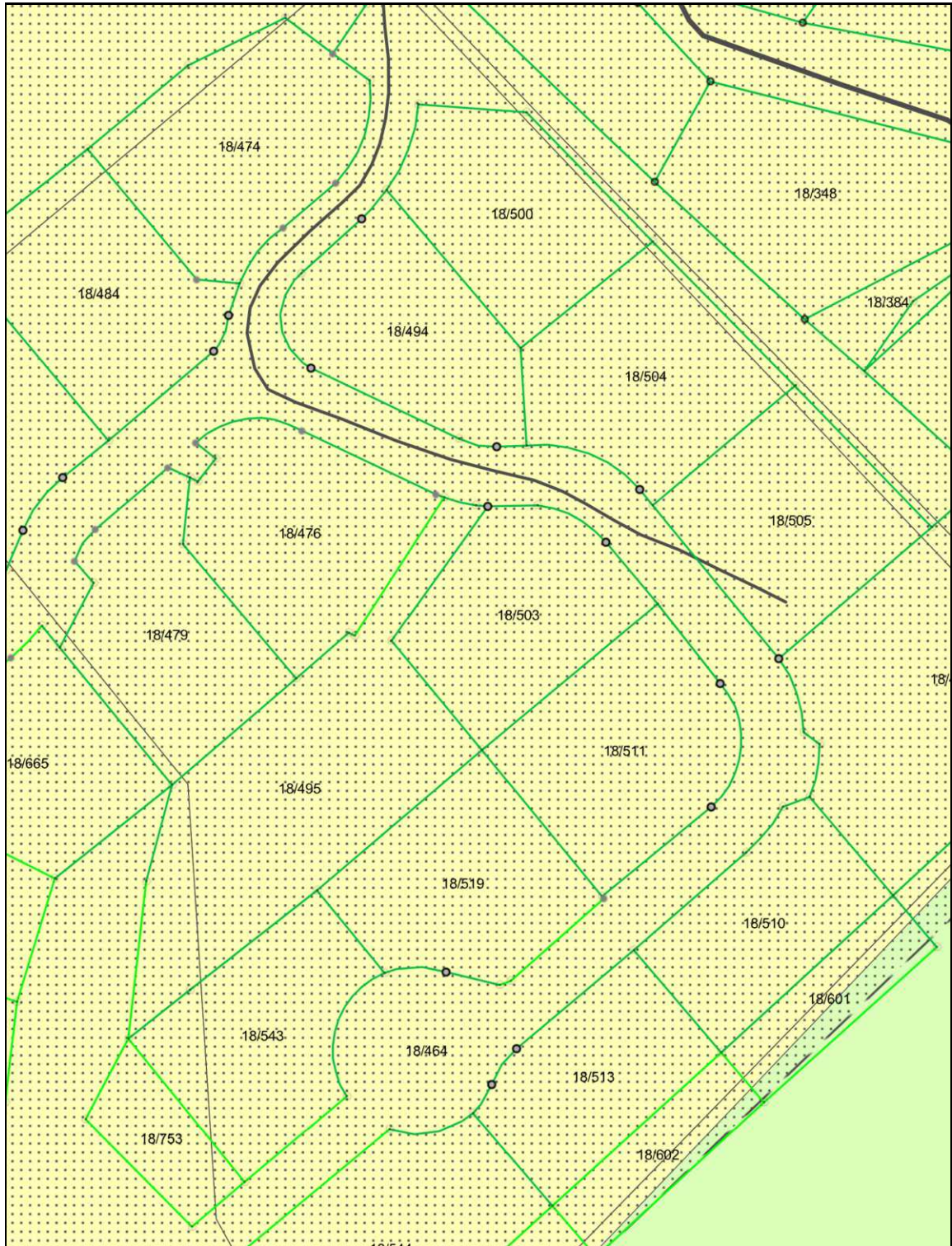


Karttutsknitt

Utskrift av karttutsknittet fra Innsyn publikum



Dato: 25.02.2026 Omtrentlig målestokk: 1:748 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS



FROLAND KOMMUNE

AREAL OG NATUR

Deres ref:

Vår ref:
02/1428-0

Arkivkode
L12

Saksbehandler
Svein Lauvrak Tlf. 37235508

Dato
09.07.03

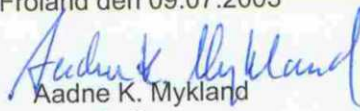
Endring av reguleringsplaner for Ovelandsheia og Langedal samt bebyggelsesplan for delfelt B9 i Ovelandsheia.

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, jfr. § 28-1, har Froland kommunestyre i sak 03/54 vedtatt endring av reguleringsplaner for Ovelandsheia og Langedal. I planen inngår også bebyggelsesplan for delfelt B9 i Ovelandsheia.

Videre har kommunestyret vedtatt bestemmelser til planen.

Planen er inntegnet på dette kartet i samsvar med vedtak i kommunestyret den 26.06.2003.

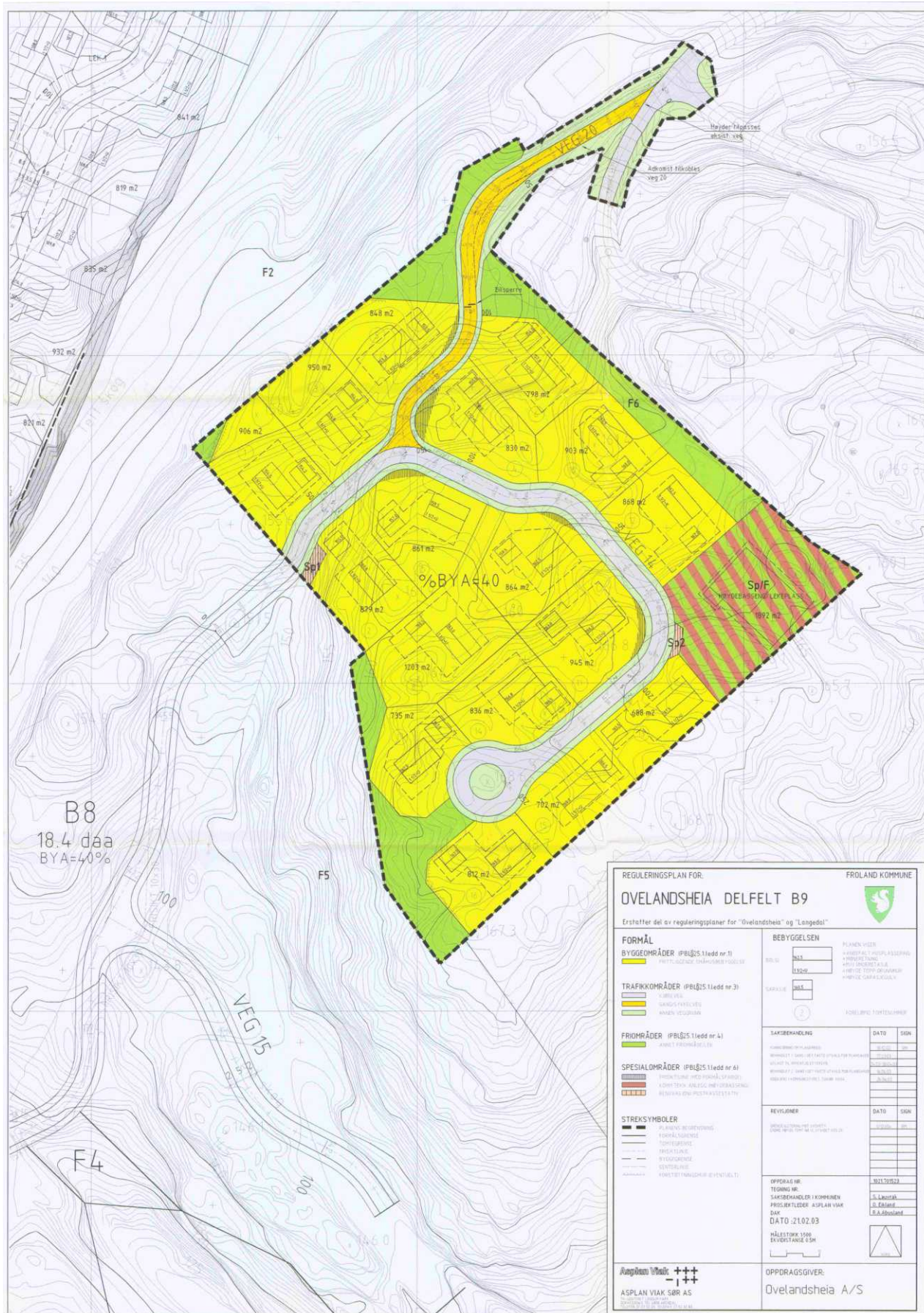
Froland den 09.07.2003


Aadne K. Mykland
Ordfører

Postadresse:
postboks 44
4855 Froland

Telefon: 37 23 55 10
Telefaks: 37 23 55 85
E-post: post@froland.kommune.no

Bankgiro: 2904 07 01700
Org.nr.: 946 439 045



Froland kommune

Ovelandsheia

Bebyggelsesplan for delfelt B9

Bestemmelser

- 127R1B3MVE1 14.12.2005 Regulert adkomstvei til tomt 8 flyttes 2,5 meter mot øst. Tomt 7 får tillagt et areal på ca. 30 m² mens tomt 9 avstår tilsvarende.
- 127R1B3MVE2 31.05.2011 PS 11/38 Formålsgrensen flyttes mot sørøst for Skarkollen 22 et par meter i disfavør for grønnkorridoren for snø lagring. Formålsgrensen flyttes mot sørvest for Skarkollen 31 noen meter i disfavør for LNF-formålet.
- 127R1B3MVE3 18.11.2014 PS 14/67 Formålsgrensen flyttes mot nordvest for Langedal 36 mot kommunal vei i disfavør for annen vegggrunn.

Planens dato:	21.02.2003
Siste revisjon:	
Vedtatt av kommunens faste utvalg for plansaker:	
Vedtatt av Froland kommunestyre:	26.06.2003

1. Generelt

- Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrenser på plankartet.
- Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

2. Fellesbestemmelser

Byggeområder (pbl § 25, 1 ledd nr. 1):	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlig trafikkområder (pbl § 25, 1 ledd nr. 3) :	Kjøreveg Gang-/sykkelveg Annen vegggrunn
Friområder (pbl § 25, 1 ledd nr. 1):	Annet friområder
Spesialområder (pbl § 25, 1 ledd nr. 4):	Frisiktsone Annet spesialområde (renovasjon, postkasser m.m.)
Kombinert område (pbl § 25, 2 ledd):	Friområde/ område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- Planen fastsetter tomtedeling, byggegrensar, bebyggelsens møneretning og høyder samt atkomstforhold. For å tilpasse bebyggelsen best mulig til terreng, kan kommunen tillate mindre avvik fra den fastsatte høyden.
- Situasjonsplanen i målestokk 1:500 eller 1:200 skal følge som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal være målsatt og vise bebyggelsens eksakte plassering med høyder (topp grunnmur/innvendig gulv og mønehøyder), friskt i avkjørsel fra offentlig veg, biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer og tomtens planeringshøyder.
- Innenfor alle områdene som omfattes av flate reguleringsplan for «Ovelandsheia» (herunder delfelt B9) kan det ikke påbegynnes flere enn 20 boligenheter pr år i gjennomsnitt i en tidsperiode på 5 år regnet fra flate reguleringsplanens godkjenningsdato.
- Strømforsyning, telenett, fellesanlegg for TV m.v. skal legges i jordkabel.

- e. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer som går sammenhengende gjennom flere tomter må utføres under ett.
- f. Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

3. Boligområde - boliger

- a. Området nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %*. Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser og med den møneretningen som kartet viser. Avstanden fra tomtegrense må ikke være mindre enn 4,0 meter.

Uthus /boder med grunnflate under 15 m² og med en maks gesimshøyde på 2,0 meter kan plasseres utenfor de angitte byggegrenser.
- b. Høydene på kartet angir topp grunnmur i boligens hovedetasje og ferdig gulv i garasje. Boliger merket med 1 ½ + U** må oppføres med underetasje. Boliger som er merket med 1 ½ + K må oppføres med eller uten kjeller.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 42 grader. Gesimshøyden *** skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyden **** ikke overstige 7,8 meter for boliger merket med 1 ½ +U, henholdsvis 6,8 og 9,0 for boliger merket 1 ½ + K.
- d. Boligene kan ha en tilleggs leilighet (hybelleilighet). Tilleggs leilighetens bruksareal må ikke overstige 30 % av hoved leilighetens bruksareal.
- e. Det skal avsettes areal til dobbeltgarasje (med grunnflate 6,0 * 6,0 meter) pluss biloppstillingsplasser (a 2,5 * 5 meter) på hver tomt. Boliger med tilleggs leilighet må ha minst en ekstra biloppstillingsplass. Mulighet for plassering av dobbeltgarasje må vises på situasjonsplanen når det søkes om tillatelse til tiltak for boligen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- f. Garasje og uthus kan oppføres i inntil en etasje med gesimshøyde ikke over 2,5 meter. Garasje og uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Bolighuset med underetasje kan ha garasje med flatt tak når garasjen ligger delvis under terreng og er bygd sammen med boligen.

4. Offentlig trafikkområder (pbl § 25.1 ledd nr.)

- a. Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinjer, skulderkant og sideareal.
- b. Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1,15 og skal jordkles.
- c. Dersom fyllingshøyden er mer enn 2 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk.
- d. Frisiktsoner i kryss og kurver er vist på planen. Stoppsikt er satt til 30 meter. I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 m og høyere over tilstøtende veiers planum.
- e. Skjæringer og fyllinger er ikke vist. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er avsatt til vegformål i planen.
- f. Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk standard. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meterne fra veikant skal felle 5 cm. Avkjørselen skal ha fri sikt i begge retninger langs offentlig veg fra et punkt 4,0 meter fra vegkant. Sikt langs offentlig veg skal være minst 25 til et punkt i senter av motgående kjørefelt.

5. Offentlig friområder (pbl § 25 1.ledd nr. 4)

- a. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon på friområdene, uten at dette på forhånd er godkjent av kommunen.

6. Spesialområder (pbl § 25 1.ledd nr. 6)

- a. Frisiktsoner som legges til tomteareal klausuleres i skjøte/festekontrakten for tomten. Det er ikke tillatt å opparbeide eller beplante området slik at fri sikt over 0,5 meter over vegens planum stenges. Det er heller ikke tillatt å hensette biler, båter eller andre konstruksjoner som kan hindre den frie sikten.
- b. Området Sp1 og Sp2 nyttes til papirinnsamlingsbeholdere og postkassestativ. Området må opparbeides og tilrettelegges i samarbeid med kommunen og renovasjonsselskapet.

7. Kombinerte områder (pbl § 25 2. ledd)

- a. Område Sp/F nyttes til kommunalt vannforsyningsanlegg (høydebasseng) i kombinasjon med offentlig friområde (lekeplass). Planen viser plassering av planlagt høydebasseng med kotehøyde for topp dekke.
- b. Lekeplass, ballslette og forbindelser til LNF-områdene utenfor planens begrensing skal opparbeides i samsvar med godkjent detaljplan.
- c. Parkeringsplasser på området kan nyttes som ekstra besøksplasser for boligfeltet.

8. Rekkefølgebestemmelser

- a. Når samleveg VEG 14 er etablert sammenhengende gjennom Ovelandsheia boligområde skal gang-/sykkelveg VEG 20 stenges for gjennomkjøring med bilsperre som vist på plankartet.
- b. Biloppstillingsplasser på den enkelte tomt må være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.
- c. Områdene Sp1 og Sp2 skal opparbeides samtidig med teknisk hovedanlegg.
- d. Lekeplass, ballslette og parkeringsplasser i området Sp/F skal være ferdig opparbeidet når 1. bolig enhet i området tas i bruk.

Arendal, 10.02.2003

Asplan Viak Sør as

Forklaringer:

*	%-BYA (tillatt bebygd areal) fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomt og angis i prosent av tomtas areal. BYA = 40 % er i samsvar med det krav som er fastsatt i flate reguleringsplanen for «Ovelandsheia».
**	Med ½ etasje menes loft som innredes eller kan innredes til beboelse. Utnyttelsen av loft vil begrenses av tillatt takvinkel og gesimshøyde. Med U (underetasje) menes etasje som delvis ligger under terreng, men med minst 1 fasade mot det fri.
***	Gesimshøyden er høyden fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten.
****	Mønehøyden er høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



index	Date	Description	Sig.
<i>Illustration Filter area!</i>			
		Asplan Viak	+++
		No Y&R 637 104 MYA	- ++
Tage:			Pst:



FROLAND KOMMUNE
Teknisk



S O B F Q / 47044070 Geometrisk
18/503 23822679 Ferdig 080908

Agder Treservice AS
Nordås 27
4885 Grimstad

Deres ref:
19.05.2009

Vår ref:
08/893-0

Arkivkode
18/503/L42

Saksbehandler :
Svein Lauvrak Tlf. 37235508

Dato:
31.07.2009

Gnr. 18 Bnr. 503 - Skarkollheia 16 - midlertidig brukstillatelse.

Byggeplass:	Skarkollheia 16	
Tiltakshaver:	Agder Treservice AS	
Ansvarlig søker:	Agder Treservice AS	
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart: Nybygg

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for bolig. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Kontrollerklæring	Froland Utbyggingsselskap As
Kontrollerklæring	Agder Treservice AS
Kontrollerklæring	Oras Agder AS

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll.

Brukstillatelsen gjelder hele bygget bortsett fra bad i 2. etasje.

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer fra foretak som har ansvar for utførelse, må fremsettes når gjenstående arbeider er utført.

Med vennlig hilsen

Svein Lauvrak
Utbyggingsrådgiver

Postadresse:
Osedalen
4820 Froland

Telefon: 37 23 55 00
Telefaks: 37 23 55 50
E-post: post@froland.kommune.no

Bankgiro: 2904 07 01700
Org.nr.: 946 439 045

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

FROLAND KOMMUNE

Saksbeh.

20 MAI 2009

Side

1 av 1

Anmodningen gjelder

Etendom/ byggsted	Gnr. 18 Bnr. 503 Feste nr.	Seksjonsnr. 18/503	J. nr. 08/893	Postnr. 4820	Poststed FROLAND
----------------------	----------------------------	--------------------	---------------	--------------	------------------

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☒ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

alt utenom bad 2 etg.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for
anmodning om
midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere
midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

1/6-10

Energiforsyning

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

☐ Ikke relevant

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 23	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	4 - 9	☒

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak Agder Tre-service AS

Dato 19/5-09 Underskrift

Knut E. Martinsen

Gjentas med blokkbokstaver

KNUT E. MARTINSEN



FROLAND KOMMUNE
Drift forvaltning og utbygging

BYGGMESTER1 AS
St.Hansheia 1
4842 ARENDAL

Dato: 04.12.2023
Vår ref: 19/414-5
Deres ref:
Saksbeh.: Lisbet Hansen
Tlf.

Gnr 18 bnr 503 - Skarkollheia 16 - ferdigattest - tilbygg til bolig

Tiltakssted: Skarkollheia 16

Tiltakshaver: Roger Brinchmann, Skarkollheia 16, 4820 FROLAND
Reidun Brinchmann, Skarkollheia 16, 4820 FROLAND
Søker: Byggmester 1 AS, St. Hansheia 1, 4842 ARENDAL
Tiltakstype/-art: Tillatelse til å oppføre to tilbygg til eksisterende bolig, dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Kommunen gir ferdigattest for oppføring av to tilbygg til bolig på gnr 18 bnr 503. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 20.11.2023, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

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

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

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

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Annet:

Det påløper et saksbehandlingsgebyr med kr. **1223,-**.

Faktura ettersendes til Roger Brinchmann.

Klagefristen er tre uker:

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

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

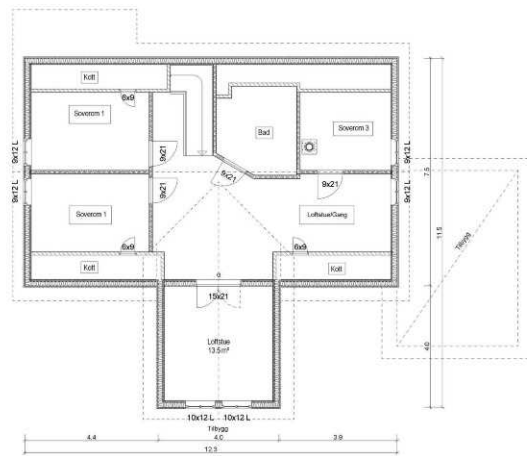
Telefon: +47 37 23 55 00
E-post: post@froland.kommune.no

Med hilsen

Lisbet Hansen
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Administrasjonen v/Jack Hansen

[illegible]



BB	Div. endringer iht. e-post 22.01.19		SB	23.01.2019
	Div. endringer iht. e-post 21.01.19		SB	22.01.2019
AA	REV / ANT		SB	22.01.2019
	REVISJONSDATO		SB	22.01.2019
Tilbygg	Roger Brinchmann		TEGN	SB
	Skarvollheia 16		TEGN	SB
idehus	Fasader		TEGN	SB
	Froland		TEGN	SB
Tilbygg		TEGN	SB	22.01.2019
idehus		TEGN	SB	22.01.2019
Fasader		TEGN	SB	22.01.2019
Froland		TEGN	SB	22.01.2019

E.1.

SKARKOLLHEIA 16 1850 SNITT A-A

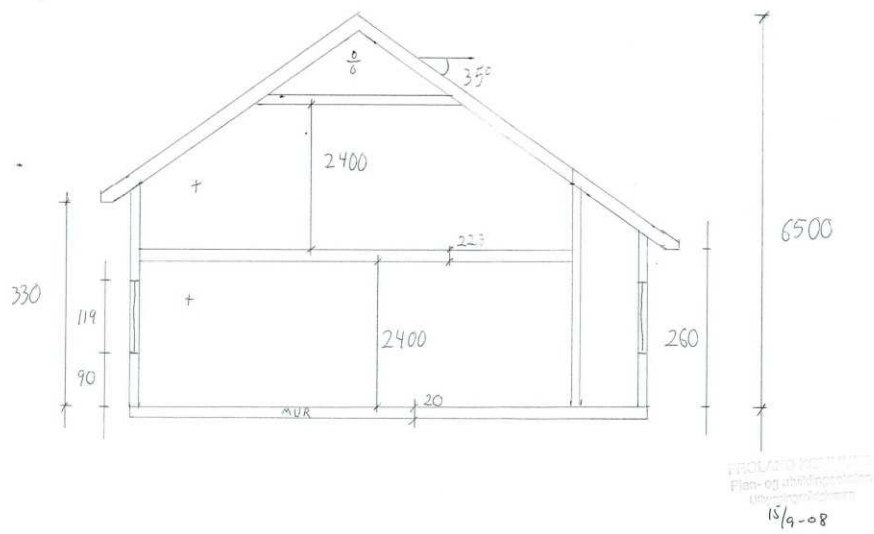
TILTAKSHAVER: AGDER TRESERVICE AS

AGDER TRESERVICE AS

POSTBOX 51 4855 FROLAND



E 1.



E.2.

SKARKOLL HEIA 16 1:100 FASADER

TILTAKSHAVER: AGDER TRESERVICE AS

AGDER TRESESERVICE AS

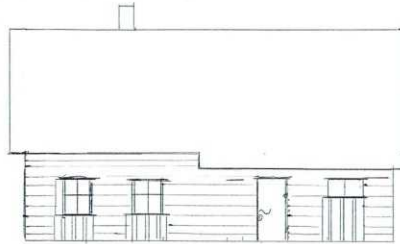
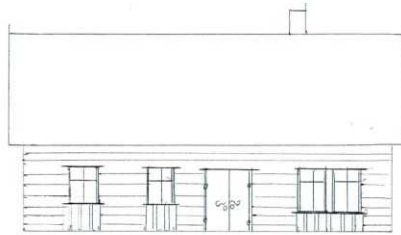
POST BOX 51 4855 FROLAND

FASADE



FASADE

FASADE



FASADE

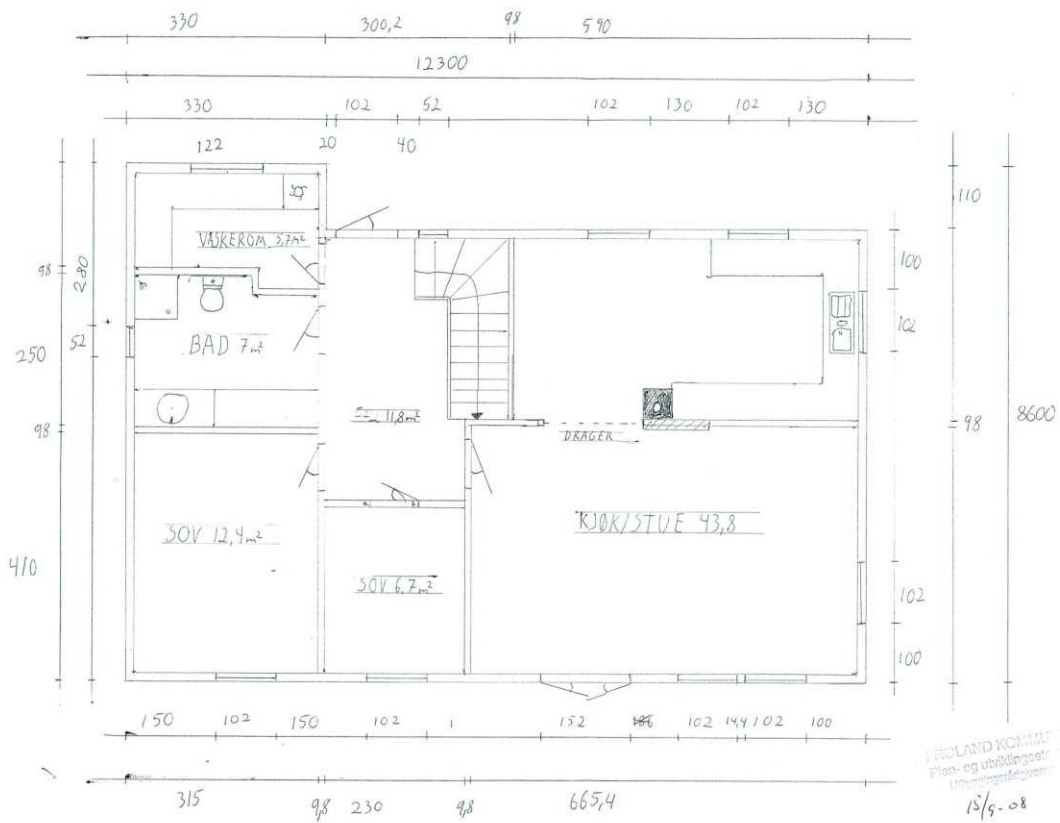
FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsdivisjonen
13/9 - 08

SKARKOLLHEIA 16 1:50 PLAN 1.ETAGE

TILTAKSHAVER: AGDER TRESERVICE AS

AGDER TRESERVICE AS

POSTBOX 51 4855 FROLAND

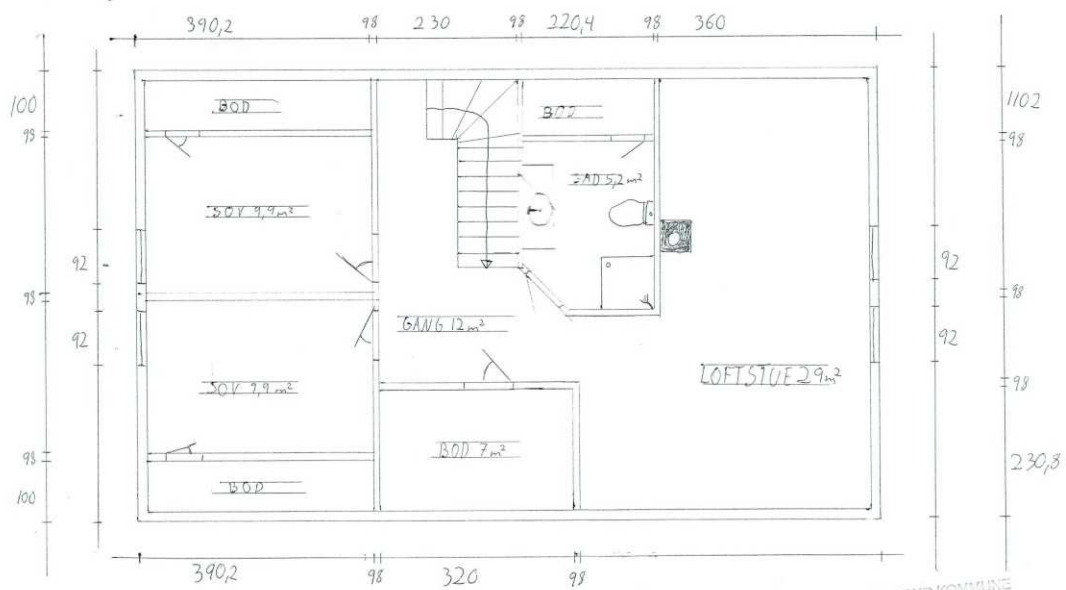


SKARKOLLHEIA 16 1:50 2. ETAGE

TILTAKSHAVER: AGDER TRESERVICE AS

AGDER TRESERVICE AS

POSTBOX 51 4855 FROLAND



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsdivisjonen
15/9-08

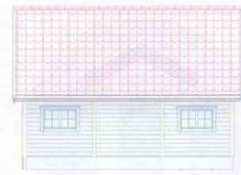


0 0 E 5 9 1 5 0 1 7
2013-097-1 TEG

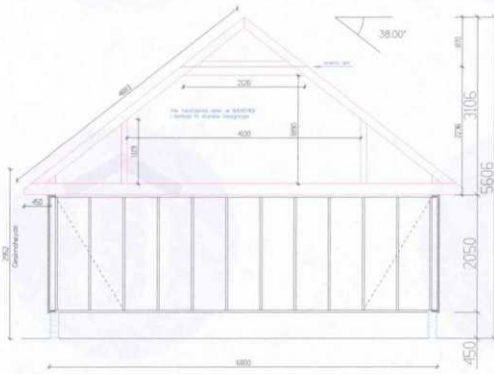


**GRIMSTAD
GARASJENE®**

NB! Refereres av kunde:
— = planlagt terreng
- - - = ordinært terreng



Fasade Plan



Snitt - 150



Perspektiv



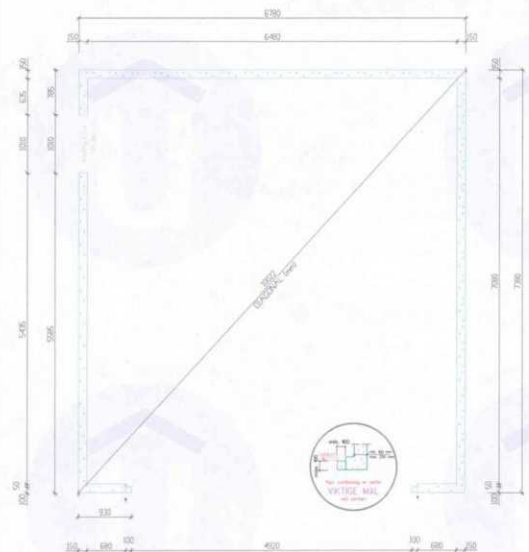
Kunde Nr.: 757147 www.grimstadgarasjene.no 74, 57 25 75 00 Fax: 57 25 75 01

50.3 m²
CE
SS-EN-14258:2010
Bærende trekonstruksjoner med splinterplate
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Roger Brinchmann
Fasader Snitt Persp
TYPE N-5, STANDARD LIGGENDE 680 x 740 cm - 38°
TEKNIKEN HA HVEREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTTYDELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEKTER L.

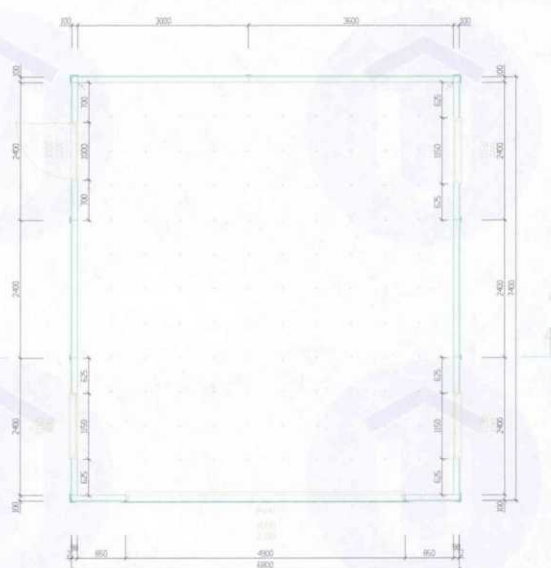
TEKNET AV	DOKKENT AV	DATO
dp		2013-04-29
TEKNIKEN NR	75711504	

Prosj.	Dato	Sign.



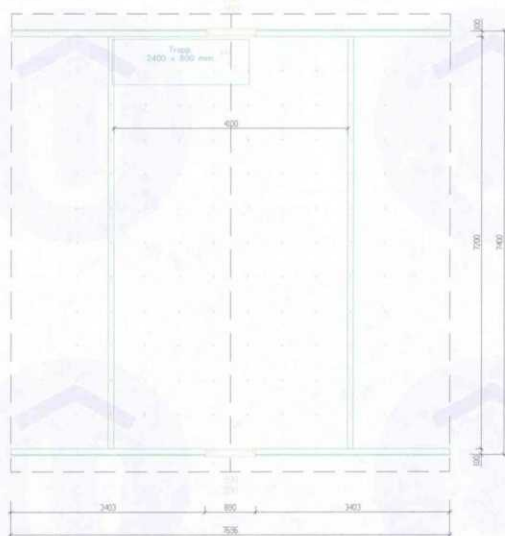
- Ringmurshøyden må være 45 cm OVER ferdig gulv - MØT i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og 600t armeret!
- Treppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Plan Elementer

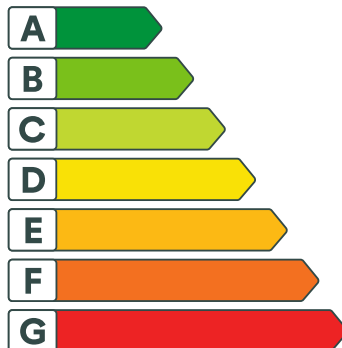
Prod.	Dato	Sign.



Plan Loftrom



Perspektiv


Adresse
Skarkollheia 16, 4820 FROLAND
Dato for energimerking
03.03.2026
Merkenummer
Energiattest-2026-265445
Bygningskategori
Småhus
Bygningsnummer
23822679
Gårdsnummer
18
Bruksnummer
503
Seksjonsnummer
—
Bruksenhetsnummer
H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2009
Bygningstype
Enebolig
Bruksareal
205,0 m²
Oppvarmet bruksareal
205,0 m²
Oppvarmet etasje
2
Bygningsmateriale
Tre
Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved
Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima
Pr. KVM pr. år
128,02 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima
Pr. KVM pr. år
128,63 kWh/m²
Totalt levert pr. år
27 699 kWh



Skarkollheia 16, 4820 FROLAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skarkollheia 16, 4820 FROLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 40260104

Adresse: Skarkollheia 16, 4820 Froland

Betegnelse: Gnr. 18, Bnr. 503, Froland kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDESKRIFT: _____

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

[illegible]

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 37002630 post@arendalpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 04.03.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET
PARTNERS

