Frolandsveien 82

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Frolandsveien 82

06

Nøkkelinformasjon/Megler

17

Plantegning

22

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Frolandsveien 82

Velkommen til Frolandsveien 82 – en innholdsrik og velholdt enebolig med sentral beliggenhet på Solborg, mellom Arendal sentrum og Stoa. Eiendommen ligger solrikt til med fin utsikt mot Solborgvannet, flotte turområder og badeplasser i nærheten, samtidig som du har kort vei til både sentrum og Stoa handelsområde. Boligen går over tre plan og byr på en praktisk planløsning med romslige oppholdsrom, tre soverom, to bad og gode lagringsmuligheter i fire boder.
I 2002 ble boligen gjennomgående modernisert med blant annet nye bad, nytt tak, undertak, kledning, vinduer, etterisolering, nytt elektrisk anlegg samt utskifting av innvendige vann- og avløpsrør. Det ble også bygd et lite tilbygg. I 2023 ble det installert ny varmepumpe. Tomten er opparbeidet over flere nivåer med gode solforhold, hyggelig terrasse og flott utsikt mot Solborgvannet.

Velkommen til visning!

Frolandsveien 82

Prisantydning	2 200 000
Omkostninger	56 350
Bruksareal	145,0 m²
BRA-I	145,0 m²
BRA-E	0,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	30,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	612 m²
Byggeår	1956



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal





































Plantegning

Innhold

Kjeller: Fire boder.
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Loftsetasje: Gang, tre soverom og bad.

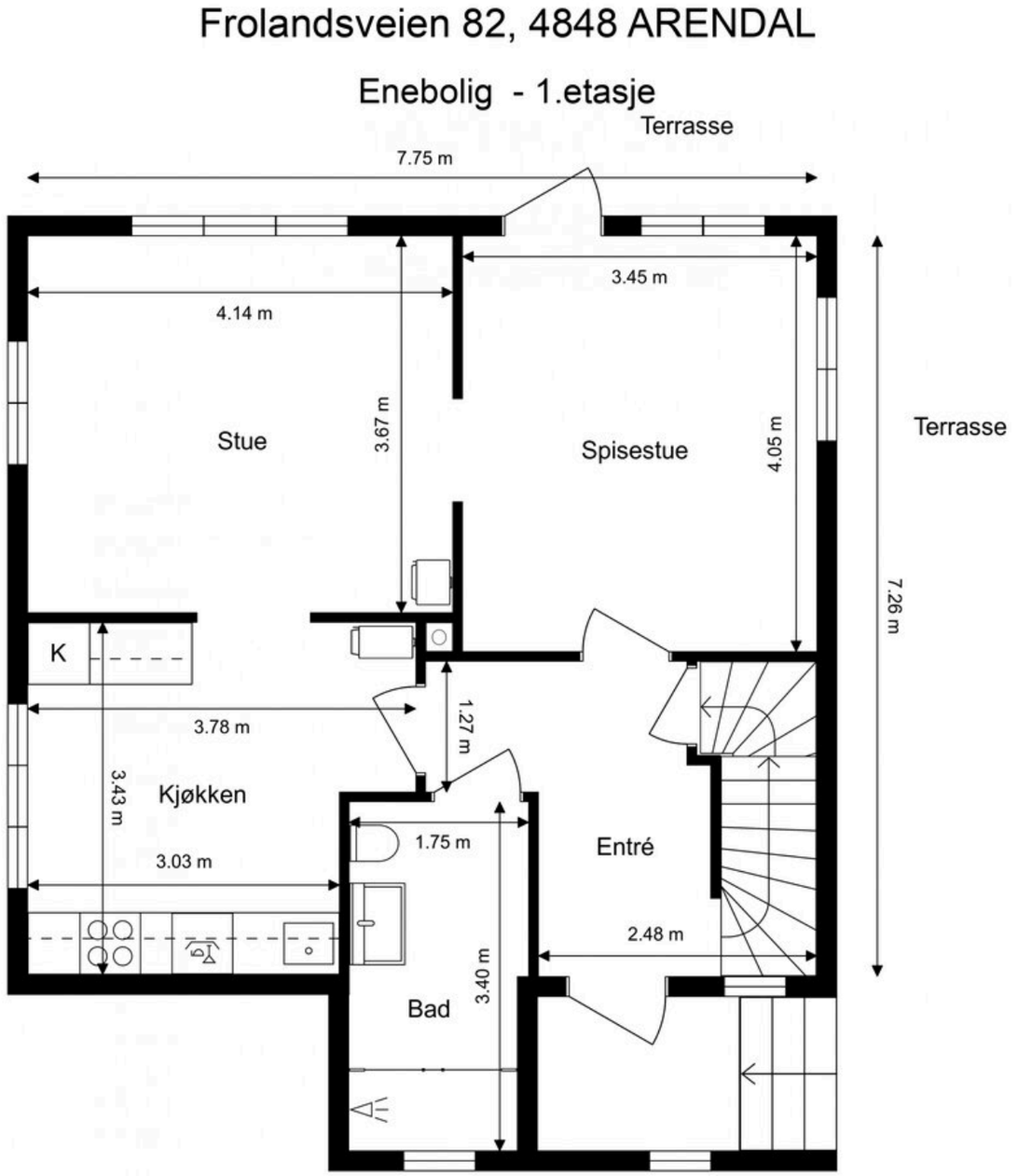
BRA 145,0 m²

BRA-I 145,0 m²

BRA-E 0,0 m²

BRA-B 0,0 m²

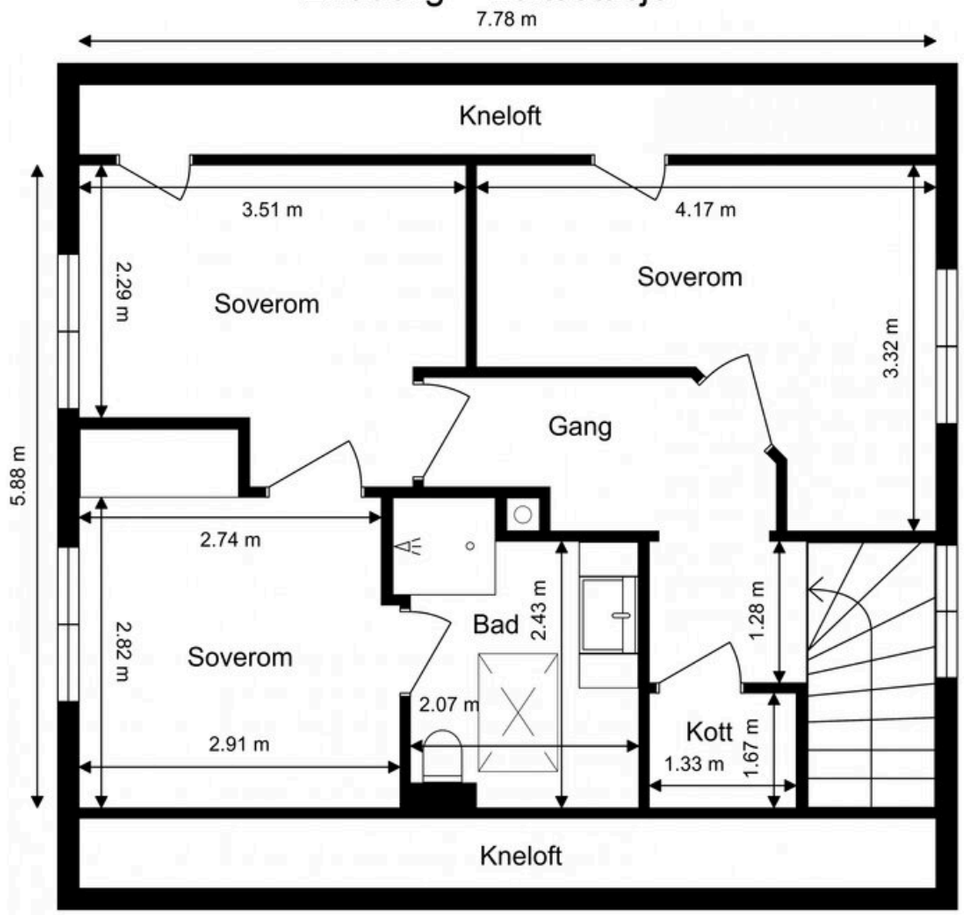
TBA 30,0 m²



Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Enebolig - Loftsetasje



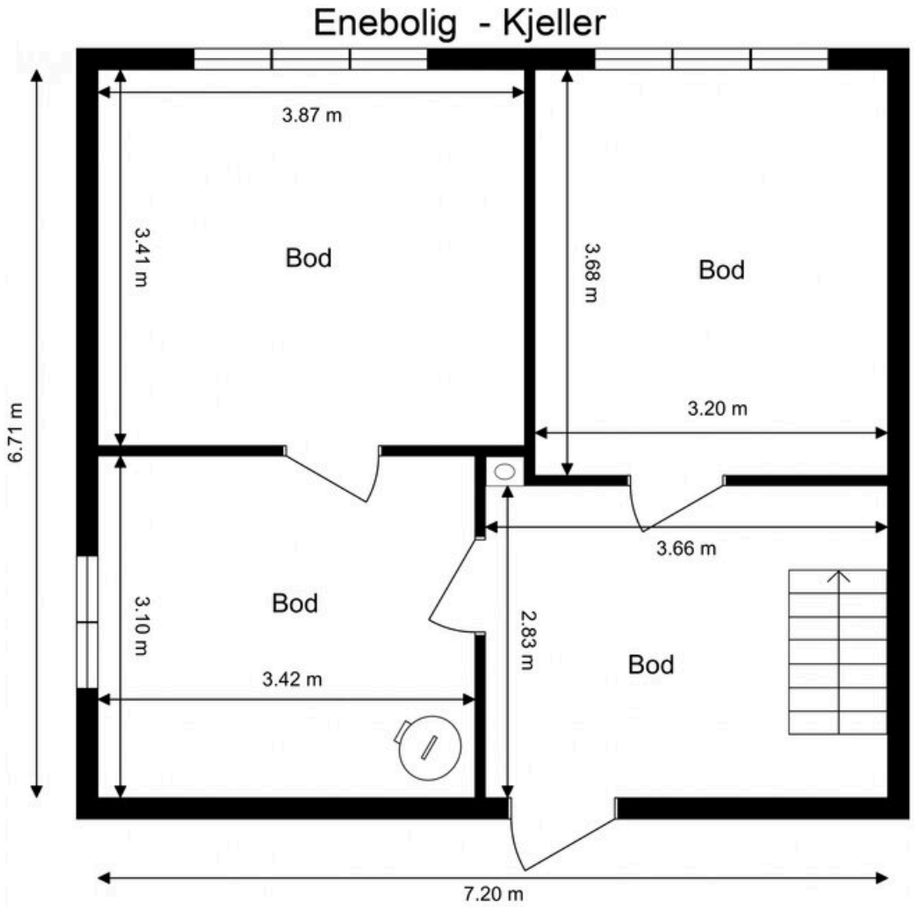
Ordernr. 15084038

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Frolandsveien 82, 4848 ARENDAL

Enebolig - Kjeller



Ordernr. 15084038

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 145,0 m²

- BRA-i: 145,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 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. omrokeres 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.

Standard
Boligen holder en gjennomgående god standard med en omfattende modernisering og ombygging utført i 2002. I denne forbindelse ble blant annet begge bad etablert/renovert, tak, undertak, kledning og vinduer skiftet, boligen etterisolert, det elektriske anlegget fornyet og innvendige vann- og avløpsrør skiftet. Arbeidene er opplyst utført av faglærte håndverkere, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. I 2023 ble det installert ny luft-til-luft varmepumpe. Boligen fremstår med en god og funksjonell planløsning, og kombinasjonen av oppgraderinger og løpende vedlikehold gir et solid utgangspunkt for ny eier.

Oppussing
Hele boligen ble renovert i 2002. Det ble i den forbindelse også bygget på.

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

Parkering
Parkering på egen tomt.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning.

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?
Svar: Ja

- Navn på arbeid: Nytt arbeid
- Årstall: 2002
- Utført av: Faglært
- Beskrivelse: Renovert bad i 1. etasje. Nye rør, belegg og vegger. Etablert bad i 2. etasje. Alt fra 2002. Nytt elektrisk.
- Firma: Byggmester Arild Sander Nilsen AS, Brødrene Vatne, Fagelektro AS
- Dokumentasjon: Ja
- 3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Ja

- Beskrivelse: Noe fuktig kjeller.
- 4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja

- Navn på arbeid: Nytt arbeid
- Årstall: 2002
- Utført av: Faglært
- Beskrivelse: Byttet tak, undertak, kledning, vinduer og etterisolert.
- Firma: Byggmester Arild Sander Nilsen
- Dokumentasjon: Ja
- 6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Svar: Ja
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Svar: Ja

- Beskrivelse: Noe fukt i kjeller.
- 10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja

- Navn på arbeid: Nytt arbeid
- Årstall: 2002
- Utført av: Faglært
- Beskrivelse: Elektriske anlegget ble byttet ut i 2002.
- Firma: Fagelektro AS
- Dokumentasjon: Ja
- 13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja

- Navn på arbeid: Nytt arbeid

- Årstall: 2002
- Utført av: Faglært
- Beskrivelse: Alle innvendige avløpsrør er byttet i 2002.
- Firma: Brødrene Vatne AS
- Dokumentasjon: Ja
- 14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja
- Beskrivelse: Tanken er fjernet.
- 16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Svar: Ja
- Navn på arbeid: Nytt arbeid
- Årstall: 2023
- Utført av: Faglært
- Beskrivelse: Ny varmepumpe fra 2023.
- Firma: Stoa Elektro
- Dokumentasjon: Ja
- 18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Svar: Ja
- Beskrivelse: Peisovn i kjelleren er ulovlig å fyre med. Ovnen vil bli fjernet og avviket lukket før salg.
- 28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Svar: Ja
- Beskrivelse: Fått varsel i forbindelse med utvidelse av E18. Lite kjennskap til hva planene inneholder og om de påvirker eiendommen direkte.
- 32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Ja
- Opplysning: Det er en brønn på eiendommen. Den er ikke i bruk.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad 1.etasje:
- Overflater vegger: Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Våtrom - Bad loftsetasje:
- 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.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.

Kjøkken:
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje:
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Rom under terreng:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering».
Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Tegn til sprekkdannelser observeres stedvis i gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Loft - innredet - Inkl. kneloft:
- Overflate vegg: Se punkt "Synlige overflater" under avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for kommentar.
- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på ett soverom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Loft - uinnredet / kaldt loft:
- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen i området ved pipe, samt vegg på kneloft. Det ble utført fuktmålinger med pigg i de aktuelle områdene, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Fuktmerkene kan stamme fra en tidligere periode, eksempelvis før siste fornyelse av yttertaktekningen. Alternativt kan slike merker oppstå sporadisk som følge av slagregn eller andre værpåvirkninger. Selvom det ikke ble målt forhøyede fuktverdier er TG2 valgt for å synliggjøre behovet for jevnlig ettersyn av området. Dette for å kunne avdekke og håndtere eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Det anbefales å markere eksisterende fuktmerker, for eksempel ved å tegne rundt disse med blyant. Dette vil gjøre det enklere å observere eventuelle endringer over tid, samt skille mellom eldre og eventuelt nye merker.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) - 1.etasje og loftsetasje:
- Skjevhetsmåling: 1.etasje: på kjøkken, stue og spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18mm. Loftsetasje: på alle tre soverom og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise

vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Gnagere: Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft og i kjeller. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Yttervegger inkl. fasader:

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Det er stedvis registrert slitasje på overflatebehandlingen på beslag, blant annet på vindskiebeslag på gavlvegg mot terrasse. Slitasje på overflatebehandlingen kan føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt, og øker risikoen for korrosjon over tid. Det anbefales å utbedre områder med slitasje for å forlenge levetiden.
- 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.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Det er stedvis avskallinger i nedre del av grunnmuren, hovedsakelig der taknedløp avsluttes over bakkenivå. Skadene skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av muren. Det anbefales å lede vannet bort fra grunnmuren. Skader bør utbedres.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
- Utvendige avløpsledninger: Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen

underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken.
Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.
Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren.
Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.
Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.
Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.
Forstøtningsmur - Inkl. Trapp:

- Tilstand: TG2: Overflatematerialer på rekkverket viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. TG3: Tydelige sprekkdannelser og skjevheter observeres stedvis, og forholdet vurderes å tyde på setningsskader. Konsekvens er at slike skader kan oppstå som følge av flere forhold, for eksempel endringer eller bevegelser i grunnforhold, og/eller svakheter i konstruksjoner. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.

Byggemåte
Enebolig oppført i 1956 med tilbygg (deler av bad i 1.etasje) fra 2002. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet. 612,00 kvm.
Tomta ligger hyggelig til med fin utsikt til Solborgvannet. Her har en gode solforhold og en koselig terrasse. Tomta går over flere nivåer og byr derfor på mange muligheter.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse i forbindelse med tilbygget i 2002. Det gjelder da vindfang og bad. Midlertidige brukstillatelsen er gitt 16.04.2002.

Adgang til utleie
Boligen kan i sin helhet leies ut.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn, varmepumpe og varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: E - Oransje

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 200 000,-

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

55 000,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 276 250,- 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. 12 117,- for 2026.
Inkluderer vann, avløp og renovasjon. Det er montert vannmåler i boligen.

Eiendomsskatt
2870,00
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. 640 811,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 563 242,00.
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.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.
Eiendommen er vist som Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne. Kostnader til brøyting og vedlikehold må forventes.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 900239, tgl. 02.01.1930 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 900240, tgl. 02.01.1930 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 593, tgl. 13.06.1938 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 598, tgl. 20.04.1949 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 782, tgl. 07.06.1950 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1759, tgl. 25.11.1950 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1275, tgl. 28.03.1968 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Alt av hvitevarer og løsøre som er i boligen på visning medfølger handelen.

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 hvitevarer 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. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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 budgivernes 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningssakyndig 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (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.

Eier
Eier er Arne Torleif Olsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Frolandsveien 82.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 444, bnr. 24 i Arendal.

Vårt oppdragsnummer er 40260270.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 111 000,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 17 000,00

Utlegg er summert til kr. 17 000,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 128 000,-.

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 tilleggstjenester 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 Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Frolandsveien 82

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Heidalen Linje 110	1 min 0.1 km
Stoa stasjon Linje R50	5 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	48 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	7 min 2.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	8 min 2.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	8 min 3 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

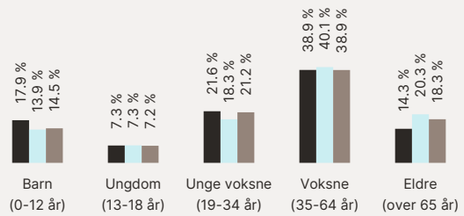
Solborg - Arendal kommune	6 min
Powercharge Arendal	12 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrene PostNord	13 min 1.1 km
Meny Stoa	13 min

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 naboene 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 90/100

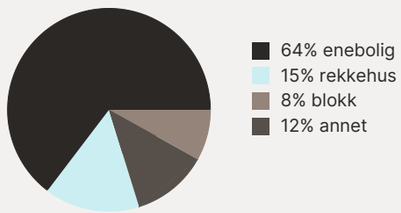
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Bjønnes stadion Ballspill, friidrett, sandvolleyball	7 min 0.7 km
Norac stadion - Bjønnes kunstgr... Fotball	9 min 0.8 km
Aktiv Trening Arendal	8 min
Arendal Sport og Fitnessenter	12 min

Boligmasse



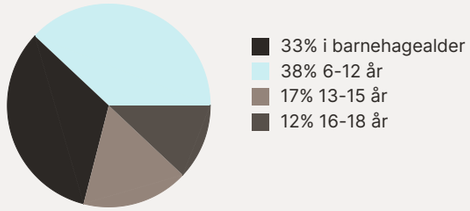
«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Maxis Senter	19 min
Apotek 1 Stoa	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

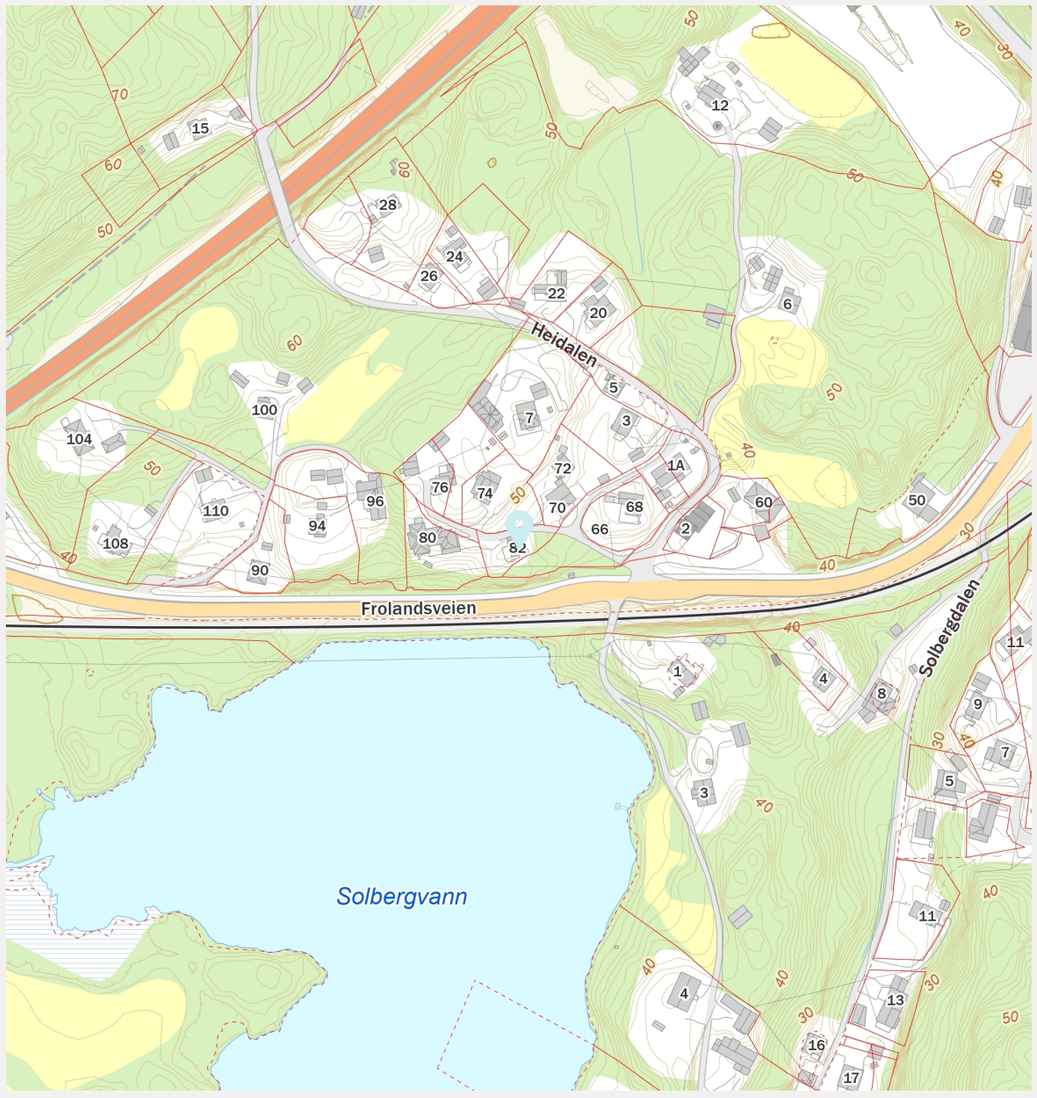


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Frolandsveien 82

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Offentlig transport

Heidalen Linje 110	1 min 0.1 km
Stoa stasjon Linje R50	5 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	48 min

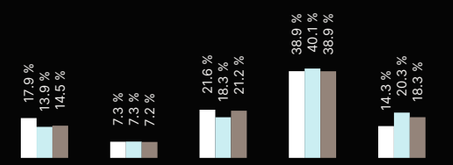
Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	22 min 1.8 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	7 min 2.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	8 min 2.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	8 min 3 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Solborg - Arendal kommune	6 min
Powercharge Arendal	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

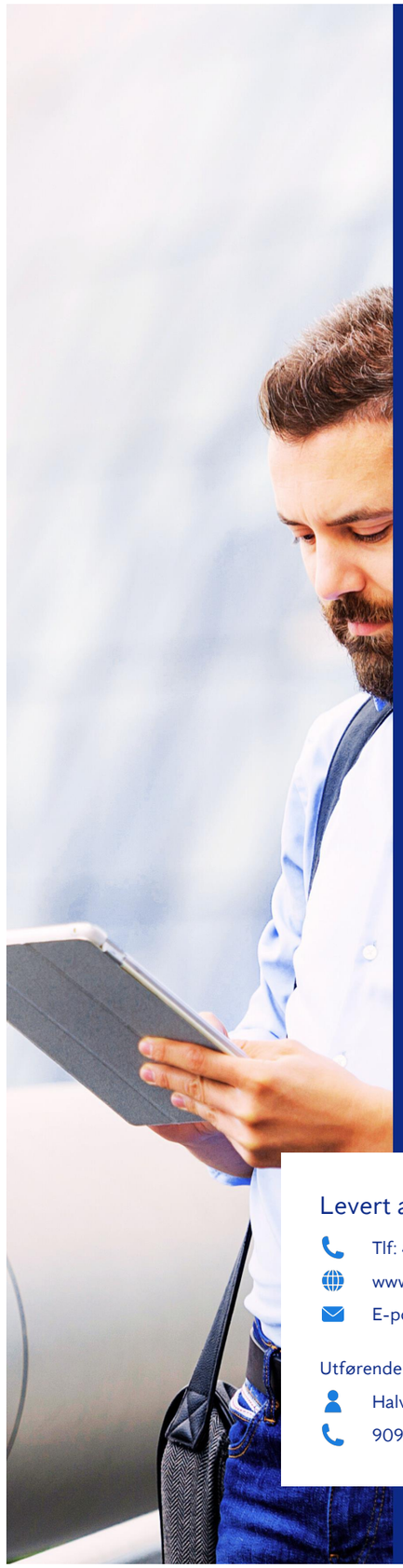
Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrene PostNord	13 min 1.1 km
Meny Stoa	13 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Frolandsveien 82
4848 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 444/24
Arendal kommune

Rapportdato: 10.07.2026
Befaringsdato: 07.07.2026
Referansenummer: 15084038

Areal

Enebolig
Bruksareal: 145 m² (BRA-i: 145 m²)

Totalt bruksareal: 145 m² (BRA-i: 145 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.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+AC (heretter kun omtalt som 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 før 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. Tepper, 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 redigjør 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

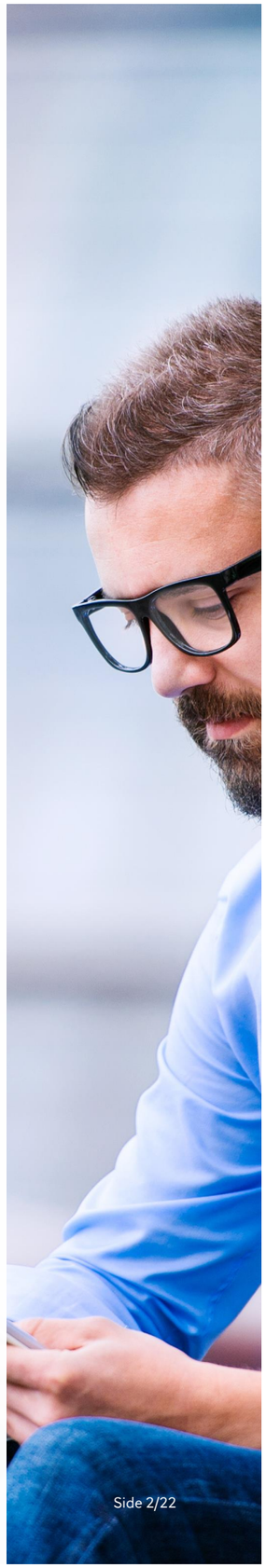
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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 bærekraftøyemed, 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 bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. 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, byggteknisk 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	07.07.2026
Referansenummer	15084038
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0270
Hjemmelshaver/selger	Arne Torleif Olsen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Arne Torleif Olsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20°C
Rapportdato	10.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Frolandsveien 82
Postnummer/sted	4848 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	444/24
Tomt	Eiet tomt: 612 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1956	2002	

Tomtebeskrivelse
Enebolig beliggende i Solberg, Arendal kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet plenareal, terrasse på terreng, utvendige trapper og forstøtningsmurer.

Byggemåte
Enebolig oppført i 1956 med tilbygg (deler av bad i 1.etasje) fra 2002. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer, terrassedør og ytterdører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring, luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Kjeller: Fire boder.
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og spisestue.
Loftsetasje: Gang, tre soverom og bad.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.etasje		Overflater vegger	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Våtrom - Bad loftsetasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
Andre rom - 1.etasje		Ventilasjon	11	
Rom under terreng		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - Inkl. kneloft		Overflate vegg	12	
		Ventilasjon	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	13	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje og loftsetasje	14	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	14	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	15	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	15	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	15	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	16	
Drenering		Helhetsvurdering	17	Kr 100 000 - 300 000
Forstøtningsmur - Inkl. Trapp		Tilstand	17	Kr 0 - 10 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	18	
		Utvendige avløpsledninger	18	

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
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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, soverom, 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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	48			48	
	Fire boder.				
1.etasje	59			59	30
	Entré, bad, kjøkken, stue og spisestue.				Terrasse.
Loftsetasje	38			38	
	Gang, tre soverom og bad.				
SUM	145			145	30
	Total bruksareal: 145 m²				

Kommentar til arealmålingen

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 46m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er 38m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8m2.
Arealer bak knevegger er ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH), kott er valgt tatt med selv om arealet ikke er måleverdig.

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 vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 lovlighetsmangler, 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 02.07.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger i forbindelse med tilbygg, datert 19.02.2001.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan, datert 12.04.2013.
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	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
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 eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra 2002 (ifølge eier). Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Veggflater med belegg. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - 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 badekar vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	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 (etablert oppkant ved terskel).
	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. Relativ fuktighet ble målt til 54,2 prosent, ved 20,2 celsius med duggpunkt på 10,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Bad loftsetasje

Baderom fra 2002 (ifølge eier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggflater med belegg. Panel i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Vindusventil. 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 - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende 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 (etablert oppkant ved terskel).
	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. Relativ fuktighet ble målt til 42,8 prosent, ved 22,1 celsius med duggpunkt på 8,9 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.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at bruks- og lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen derfor ikke vil kunne ledes til sluk, noe som reduserer fuktsikkerheten. Foreslått tiltak er lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende avrenning i hele våtrommet.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Kjøkken oppgradert i 2002 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig (tilluft). Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, luft til luft varmepumpe fra 2023. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er plassert i bod kjeller. Fordelerstammer for rør-i-rør system er plassert i bod kjeller. Varmtvannsbereder på 200L er plassert i bod kjeller. Varmepumpe på kjøkken. Mekanisk avtrekksventilator for bad loftsetasje, plassert på kaldloft/møneloft.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmepumper

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett og dels gulvbelegg. Veggflater med panel og tapét. Himlingsflater med takplater. Profilerte innerdører.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Rom under terreng

Kjelleren er uinnredet. Gulvflater belagt med synlig støpt gulv og gulvbelegg. Veggflater med synlig mur/betong og panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens rom under terreng (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på grunnmur. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i dreneringen. Forholdet bør vurderes i sammenheng med avsnittet om «Drenering». Det er påvist avleiring av salt- og kalkutslag på gulv mot grunn. Konsekvens er at forholdet skyldes fuktvandringer i konstruksjonen og indikerer mulige svakheter i og/eller manglende fuktsperre mot grunnen. Forholdet medfører blant annet fuktrisiko i konstruksjoner som er i fysisk kontakt med gulvet. Tegn til sprekkdannelser observeres stedvis i gulv. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Loft - innredet - Inkl. kneloft

Gulvflater belagt med tregulv. Vegger- og himlingsflater med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk og bærekonstruksjon

TG 1	Konstruksjonsoppbygging	Etasjens skråtak er i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av konstruksjonsoppbygningen fra kaldtloft/møneloft. Disse observasjonene tyder ikke på feil ved oppbygningen. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere.
TG 2	Overflate vegg	Se punkt "Synlige overflater" under avsnitt "Loft - uinnredet/kaldtloft" for kommentar.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på ett soverom. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av ventil(er) og/eller ventilering ved åpning av vinduer.



Overflate vegg - Fuktmåling med pigg på fuktmerke vegg kneloft.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen (møneloft). Adkomst via luke i himling. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

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

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren 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.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjonen i området ved pipe, samt vegg på kneloft. Det ble utført fuktmålinger med pigg i de aktuelle områdene, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Fuktmerkene kan stamme fra en tidligere periode, eksempelvis før siste fornyelse av yttertaktekningen. Alternativt kan slike merker oppstå sporadisk som følge av slagregn eller andre værpåvirkninger. Selvom det ikke ble målt forhøyede fuktverdier er TG2 valgt for å synliggjøre behovet for jevnlig ettersyn av området. Dette for å kunne avdekke og håndtere eventuell negativ utvikling på et tidlig tidspunkt. Det anbefales å markere eksisterende fuktmerker, for eksempel ved å tegne rundt disse med blyant. Dette vil gjøre det enklere å observere eventuelle endringer over tid, samt skille mellom eldre og eventuelt nye merker.



Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Fuktmåling på fuktmerke i takkonstruksjon ved pipe.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Teglsteinspipe fra byggeår med ildsted plassert i stue og kjøkken 1. etasje.

Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud på ildsted i kjeller. Forholdet skal utbedres før salg. Avviket er ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Sjekkpunktet omfatter ildsteder i 1. etasje.

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 pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendige trapper med konstruksjoner av tre.

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. Trapp fra 1.etasje til loftsetasje Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trapp fra 1.etasje til kjeller Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen vurderes som bratt. Forholdene medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappene dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

1. etasje og 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 2	1.etasje og loftsetasje	1.etasje: på kjøkken, stue og spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18mm. Loftsetasje: på alle tre soverom og i gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 15mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Gnagere	Det observeres spor etter gnagere på uinnredet kaldtloft og i kjeller. Ytterkledningen mangler tilstrekkelig gnagersikring, noe som vurderes som en sannsynlig inntrekksvei, men det kan også være andre skjulte åpninger eller inntrekksveier i konstruksjonen som ikke er kartlagt. Konsekvens er at gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TG 2	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak hjørnebord (ytterhjørner). Sett i sammenheng med at det er registrert tegn på gnagere inne i boligen, vurderes konsekvensen at åpningen bak kledningen kan være en mulig inntrekksvei. Det er ikke kjent om det finnes andre inntrekksveier eller hvilke som faktisk benyttes. Forholdet må ses i sammenheng med øvrige opplysninger om skadedyr i rapporten. Foreslått tiltak for manglende gnagersikring er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra 2001/2002.
Takvindu med karmer av plast og tolags glass fra 2001/2002.
Terrassedør med karmer av tre og tolags glass fra 2015.
Ytterdører med karmer av tre og tolags glass fra 2001/2002.

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

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2002 (ifølge eier). Undertak fra 2002 (ifølge eier), av duk eller papp over asfaltplater (eller lignende). 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:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er etablert på siden mot innkjørselen, som anses som det viktigste området med hensyn til ferdsel.
TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Det er stedvis registrert slitasje på overflatebehandlingen på beslag, blant annet på vindskiebeslag på gavlvegg mot terrasse. Slitasje på overflatebehandlingen kan føre til redusert beskyttelse mot vær og fukt, og øker risikoen for korrosjon over tid. Det anbefales å utbedre områder med slitasje for å forlenge levetiden.
	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.

Terrasse / platting - Inkl. Trapp

Utgang fra spisestue til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 91cm. Terrasse og trapp i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Trappen har ikke rekkverk på begge sider, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen og trappen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen og trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti. Rekkverk i metall.

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

Utvendig trapp

HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.
Trappen har kun rekkverk på en side, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2 | Grunnmur og fundament | Det er stedvis avskallinger i nedre del av grunnmuren, hovedsakelig der taknedløp avsluttes over bakkenivå. Skadene skyldes trolig langvarig fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av muren. Det anbefales å lede vannet bort fra grunnmuren. Skader bør utbedres.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

TG 3 | Helhetsvurdering | Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Boligen viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens øvrige risikoopplysninger som omtaler bygningsdeler som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert.

Terrenget rundt boligen har stedvis lite fall, og det registreres enkelte områder med fall inn mot grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan være med å øke fuktbelastningen på grunnmuren.

Det vurderes at grunnmuren ikke er beskyttet med utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Konsekvens er at forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Oppsummert | Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting.

Sjablongmessig prisanslag Kr 100 000 - 300 000

Forstøtningsmur - Inkl. Trapp

Forstøtningsmurer og trapp av betong. Rekkverk av tre på deler av muren.

TG 3 | Tilstand | TG2:
Overflatematerialer på rekkverket viser stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

TG3:
Tydelige sprekkdannelser og skjevheter observeres stedvis, og forholdet vurderes å tyde på setningsskader. Konsekvens er at slike skader kan oppstå som følge av flere forhold, for eksempel endringer eller bevegelser i grunnforhold, og/eller svakheter i konstruksjoner. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
Forstøtningsmuren og trappen mangler stedvis fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke forstøtningsmurene og trappen dagens krav til sikkerhet. Om det oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Basert på observasjoner i kjeller tyder det på at utvendig vannledning er skiftet i senere tid, men eksakt årstall er ukjent. Utvendig avløpsrør antas å være fra byggeår.

TG 2	Utvendige vannledninger	Det er ikke kjent når boligens utvendige vannledninger ble skiftet ut. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand, alder og om det eventuelt er behov for tiltak.
	Utvendige avløpsledninger	Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er 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 overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

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-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):
Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, i ca. 2023. Eier informerer om at det ikke ble vist til feil eller mangler. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten.

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:
Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2002.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntilløp 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?
Eier er ikke kjent med at det er 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 i entré/trapperom 1.etasje.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

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.

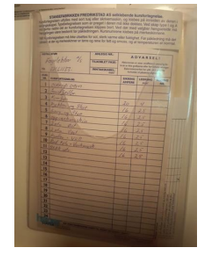
Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

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.





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 befaringstidspunktet, 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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealene. Dette gjelder kontor i loftsetasjen på byggetegningene, som i dag benyttes som soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, 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.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt 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.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. Loftsetasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til. Tilstrekkelig antall rømningsvinduer bør etableres.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

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 helserisiko. 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. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet 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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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, lekter 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, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Frolandsveien 82, 4848 ARENDAL

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Frolandsveien 82	Frolandsveien 82	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2002-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Arne Torleif

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**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renovert bad 1.etg. Nye rør, belegg og vegger. Etablert bad i 2.etg. Alt fra 2002. Nytt elektrisk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Arild Sander Nilsen as. Brødrene vatne. Fagelektro As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe fuktig kjeller.

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**

2002

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet tak,undertak, kledning, vinduer og etterisolert.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Arild Sander Nilsen

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt i kjeller.

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**

2002

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektriske anlegget ble byttet ut i 2002.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagelektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2002

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle innvendige avløpsrør er byttet i 2002.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Vatne AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er fjernet.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe fra 2023

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stoa elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peisovn i kjelleren er ulovlig å fyre med. Ovnen vil bli fjernet og avviket lukket før salg.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Fått varsel i forbindelse om utvidelse E18. Lite kjennskap om hva planene inneholder og om det i det heletatt påvirker eiendommen direkte.

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:

Er en brønn på eiendommen i dag. Ikke i bruk.

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

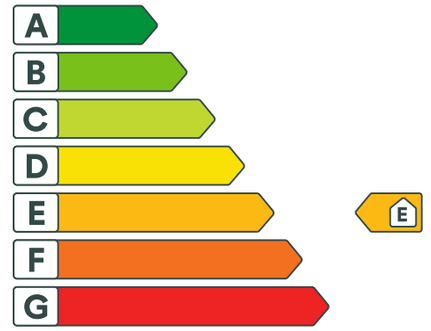
Forsikringsnummer 86133783

enova

Energiattest

E

Adresse	
Frolandsveien 82, 4848 ARENDAL	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328429**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166967724**
Gårdsnummer **444**	Bruksnummer **24**
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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
250,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
239,57 kWh/m²	**34 737 kWh**

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 444
Bruksnummer: 24

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.07.2026 kl. 10:47
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SOLHØI
Etableringsdato: 02.12.1929
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 444 / 24	612 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270146	OLSEN ARNE TORLEIF		Strømsbuveien 19 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		270146	OLSEN ARNE TORLEIF		Strømsbuveien 19 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480454	484587		612 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 444/24 Omnummerert fra: 0906 - 444/24			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	01.03.2013	Tinglyst	01.03.2013	0906ano	27.02.2013
Sammenslåing	2013/1785	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 444/26	0	
		Mottaker	0906 - 444/24	627,7	
Arealoverføring	01.11.2011			0906ano	08.03.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2012/2639	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 444/24	-15,7	
		Mottaker	0906 - 600/42	15,7	
		Berørt	0906 - 444/7	0	
		Berørt	0906 - 444/51	0	
Grensejustering	14.04.1998				
Grensejustering	P71/1	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 444/24	0	
		Mottaker	0906 - 444/68	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 444/24		
		Omnummerert fra:	0920 - 44/24		
	Var 920 - 44/24/0/0				
Skylddeling	20.11.1950				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	0	
		Mottaker	0920 - 44/72	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	24.04.1950				
Skylddeling	P71/1	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	-1 174,5	
		Mottaker	0920 - 44/68	1 174,5	
Skylddeling	12.09.1949				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	0	
		Mottaker	0920 - 44/66	0	
Skylddeling	09.04.1949				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	0	
		Mottaker	0920 - 44/63	0	
Skylddeling	03.07.1946				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	0	
		Mottaker	0920 - 44/46	0	
Skylddeling	02.07.1946				
Skylddeling	PII/138	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0920 - 44/24	0	
		Mottaker	0920 - 44/47	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Frolandsveien	55048	82			Grunnkrets	4202	Solberg	Nei
						Stemmekrets:	3	Myra/Bråstad	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
				6480456	484602	Postnr.område:	4848	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 967 724
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480456 Øst: 484602
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 143
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 143
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1956
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
K01	0	50	0	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55048 Frolandsveien 82	H0101	Bolig	143	0	Kjøkken	0	0	444/24

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	02.12.1929				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 44/1	0
Mottaker	0920 - 44/24	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	01.11.2011			0906ano	05.03.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2012/2639				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 444/7	-411,1
Mottaker	0906 - 600/42	411,2
Berørt	0906 - 444/26	0
Berørt	0906 - 444/24	0
Berørt	0906 - 444/206	0

Arealoverføring	01.11.2011			0906ano	18.02.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2012/2639				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 444/51	-151,1
Mottaker	0906 - 600/42	151,1
Berørt	0906 - 444/26	0
Berørt	0906 - 444/24	0
Berørt	0906 - 444/148	0

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN ARNE		

Bygningsnr: 166 967 724
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480456 Øst: 484602
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 2
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 2
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 27.03.2001
Igangsettingstillatelse: 15.09.2001
Tatt i bruk: 16.04.2002
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2	0	2	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55048 Frolandsveien 82		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	444/24

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN ARNE		

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 618 470
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480459 Øst: 484612
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 0
Bruksareal annet: 18,8
Bruksareal totalt: 18,8
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 1
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

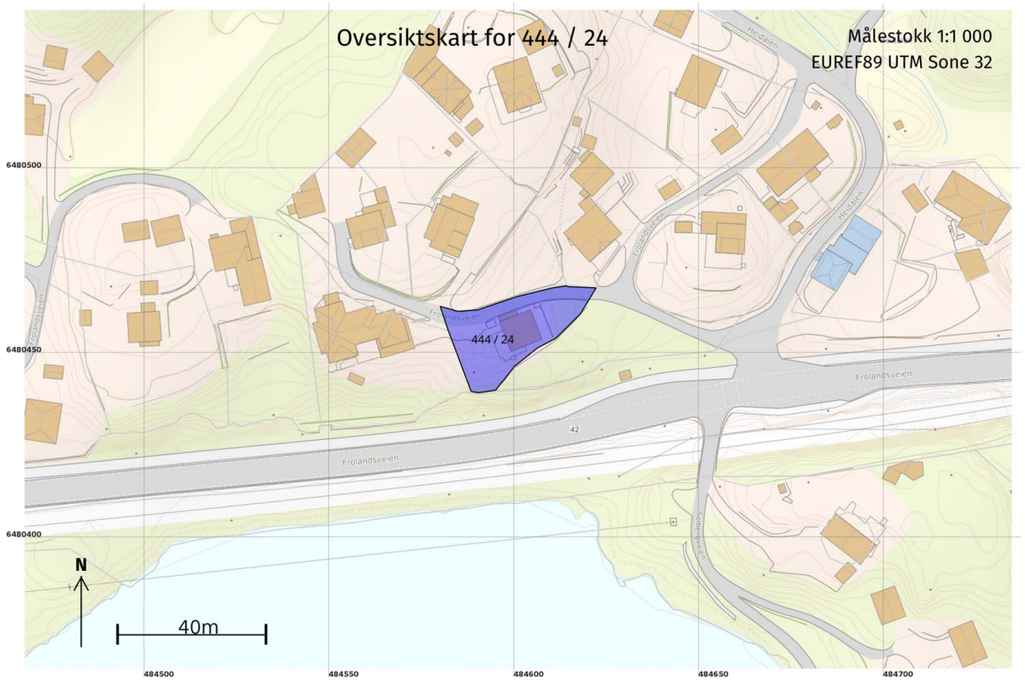
Datoer
Rammetillatelse: 27.03.2001
Igangsettingstillatelse:
Bygging avlyst: 02.03.2011
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

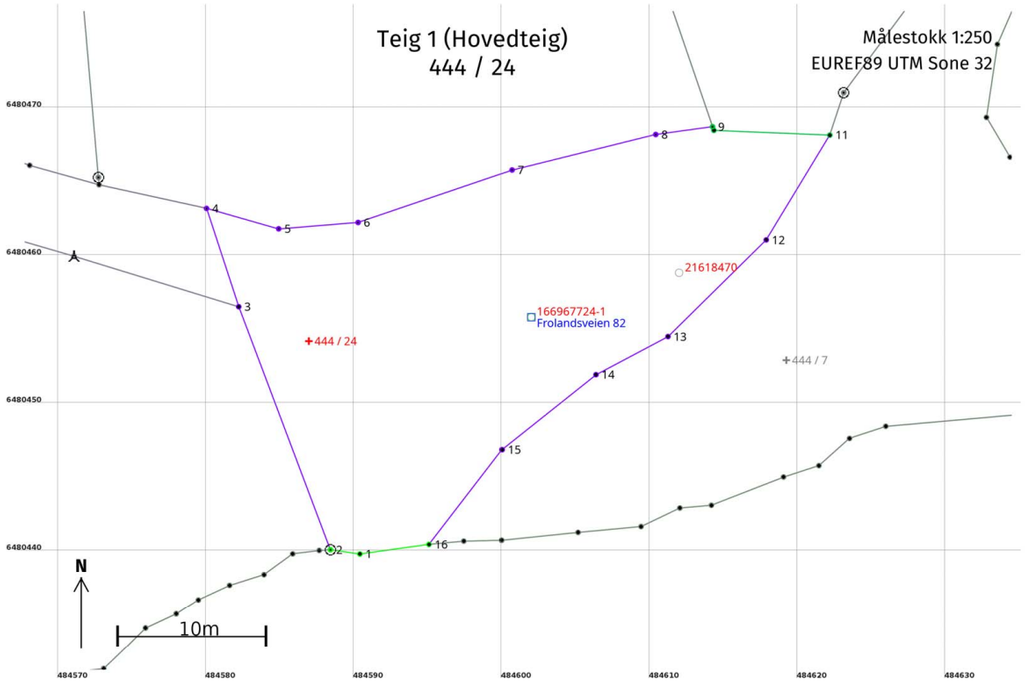
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	18,8	18,8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	444/24





Areal og koordinater

Areal: 612 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480454 **Øst:** 484587

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480439,97	484590,44	Annen terrengdetalj 2,01	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6480440,26	484588,45	Fjell 17,57	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6480456,70	484582,25	7,00	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6480463,35	484580,07	5,07	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
5	6480461,97	484584,95	5,39	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
6	6480462,40	484590,32	10,98	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
7	6480465,95	484600,71	10,00	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
8	6480468,35	484610,42	3,88	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
9	6480468,88	484614,26	0,27	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
10	6480468,63	484614,35	7,85	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6480468,31	484622,19	8,29	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
12	6480461,22	484617,89	9,32	Annen detalj	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
13	6480454,68	484611,25	5,51	Annen detalj	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
14	6480452,10	484606,38	8,12	Annen detalj	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
15	6480447,03	484600,04	Steingjerde 8,09	Steingjerde	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
16	6480440,62	484595,11	Steingjerde 4,72	Steingjerde	69 Beregnet	10	

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	444	Bnr.:	24	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Frolandsveien 82, 4848 Arendal					Dato:	02.06.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Kommunedelplan: E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N

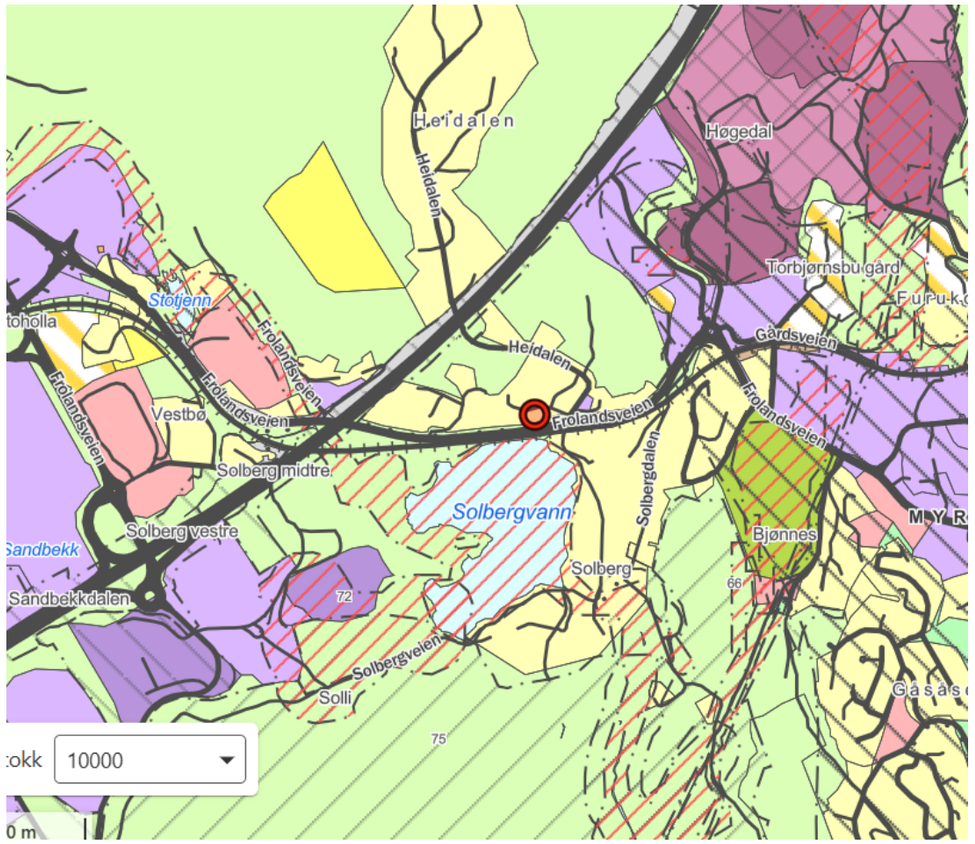


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

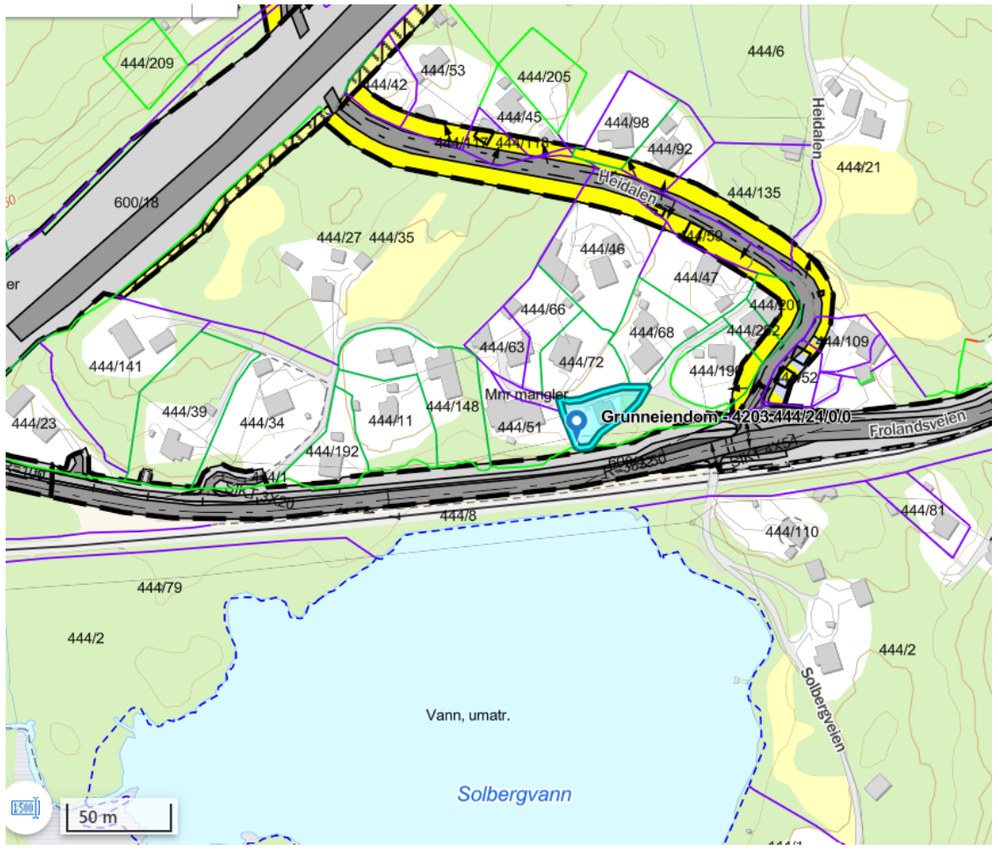


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Utsnitt av **KOMMUNEDELPLAN** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

E18 Dørdal - Grimstad, kommunedelplan - Arendal kommune

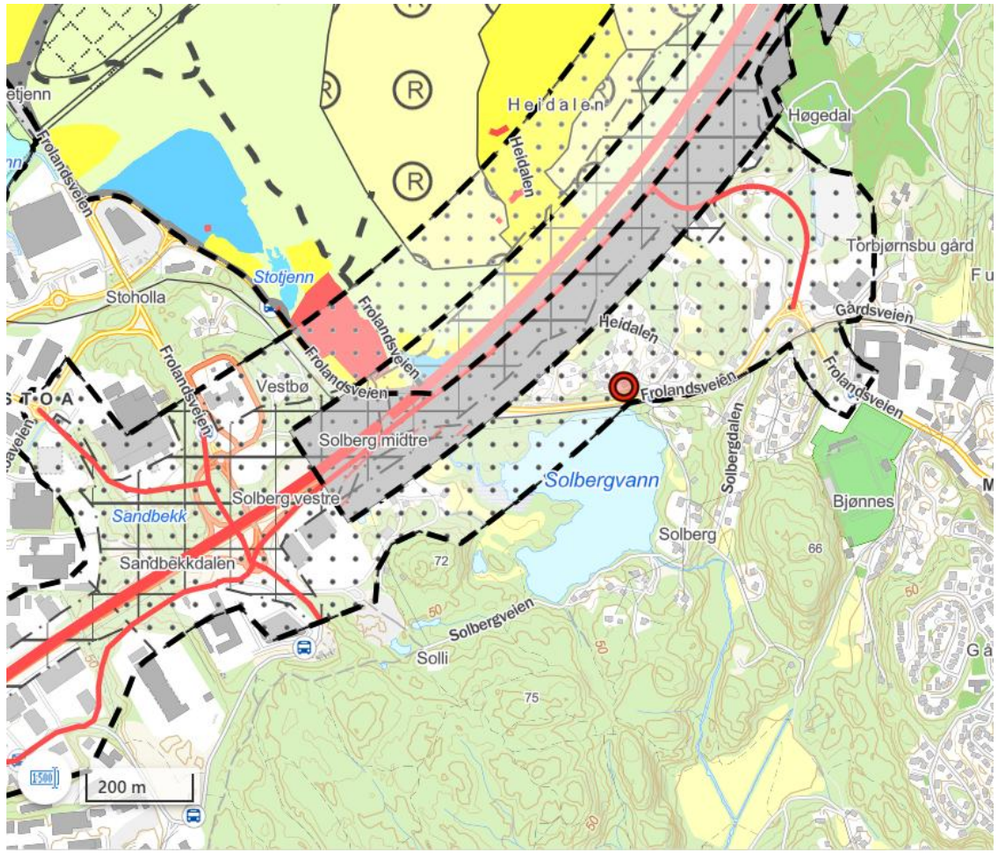


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

BYGGMO AS, avd. Fiane Byggshop
Fianesvingen

4900 TVEDESTRAND

Dato: 16.04.02

Vår ref:
L.nr: 015360/02
Arkivsaksnr: 01/01662

Arkivkode: BS 444/24
Saksbeh: Per Ove Dahle
Saksbeh.tlf: 37013737
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å bygge er gitt 26.03.01.

Gjelder:	*Tilbygg til bolig*
Byggested:	*Solberg, 4848 Arendal,*
Gnr/Bnr:	*444/24*
Tiltakshaver:	*Ingebjørg og Arne Olsen*
Ansvarlig søker	*BYGGMO AS, avd. Fiane Byggshop*

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 12.04.02.

Brukstillatelsen gjelder kun tilbygget, ikke de andre arbeidene det ble gitt tillatelse.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Med hilsen

Per Ove Dahle
overingeniør

Kopi til: Ingebjørg og Arne Olsen, Barbugårdsveien 16, 4846 ARENDAL

ARKIV

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

BYGGMO AS, avd. Fiane Byggshop
Fianesvingen

4900 TVEDESTRAND

Dato: 16.04.02

Vår ref:
L.nr: 015360/02
Arkivsaksnr: 01/01662

Arkivkode: BS 444/24
Saksbeh: Per Ove Dahle
Saksbeh.tlf: 37013737
Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å bygge er gitt 26.03.01.

Gjelder:	*Tilbygg til bolig*
Byggested:	*Solberg, 4848 Arendal,*
Gnr/Bnr:	*444/24*
Tiltakshaver:	*Ingebjørg og Arne Olsen*
Ansvarlig søker	*BYGGMO AS, avd. Fiane Byggshop*

Anmodning om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 12.04.02.

Brukstillatelsen gjelder kun tilbygget, ikke de andre arbeidene det ble gitt tillatelse.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

C 0 C Y 9 / 20172177 Geomatikk
444/24 Ferdig 2001-03-01 2161847(

Med hilsen

Per Ove Dahle
overingeniør

Kopi til: Ingebjørg og Arne Olsen, Barbugårdsveien 16, 4846 ARENDAL

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av

Kommunens saksnr.

01/01662 POD

12 APR 2002

444/24

014807/02

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 444	Bnr. 24	Festenr.	Seksjonsnr.		
	Adresse Sdberg			Postnr. 4848	Poststed	Arendal

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

Tilbygg /bad 2 etg. trb. med carport utsatt.

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:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ 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	

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	-	☒
Kontrollærklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

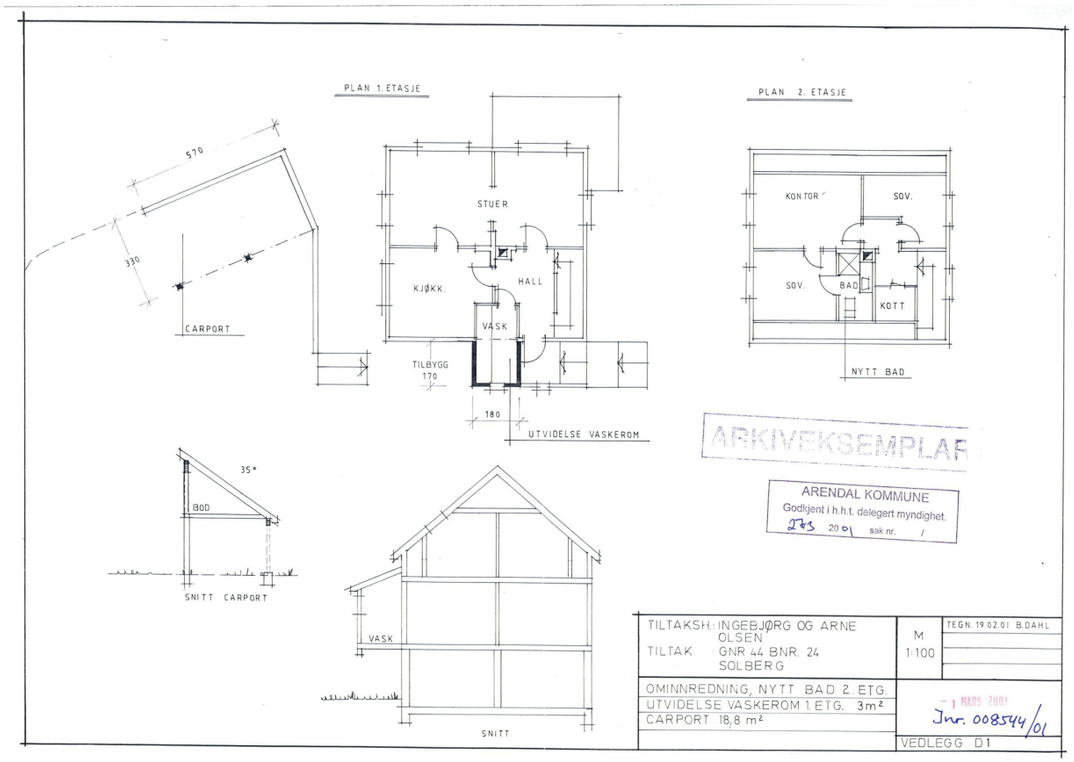
Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

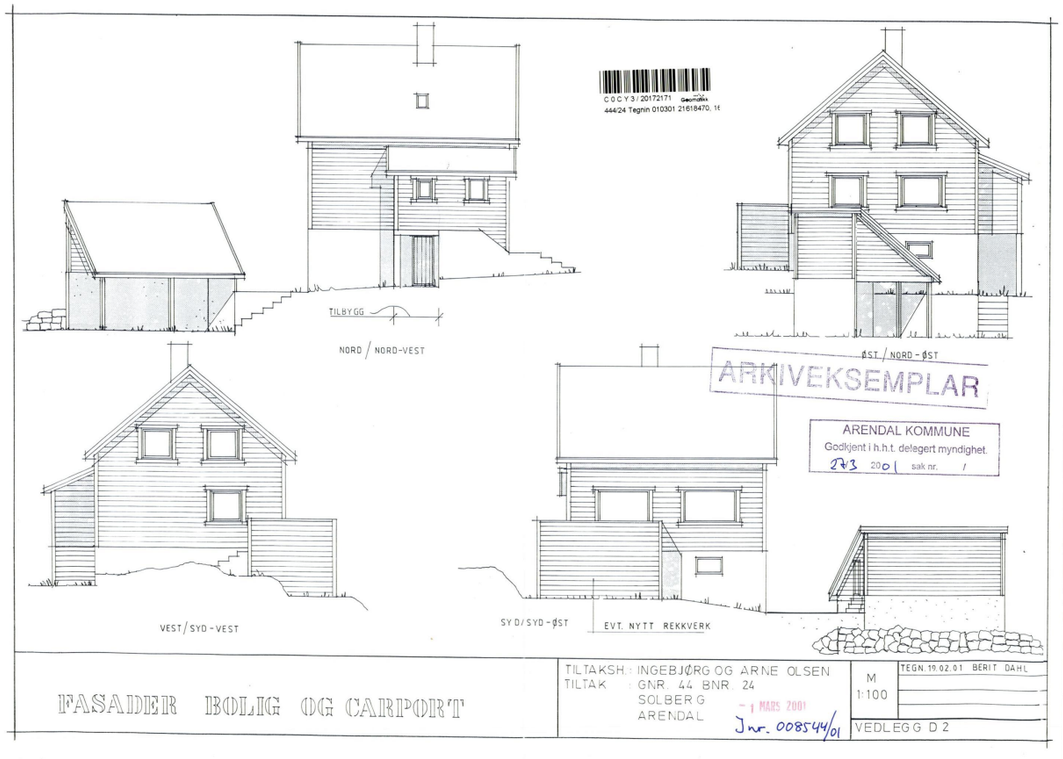
Foretak: Byggmester Arild Sander Nilsen AS

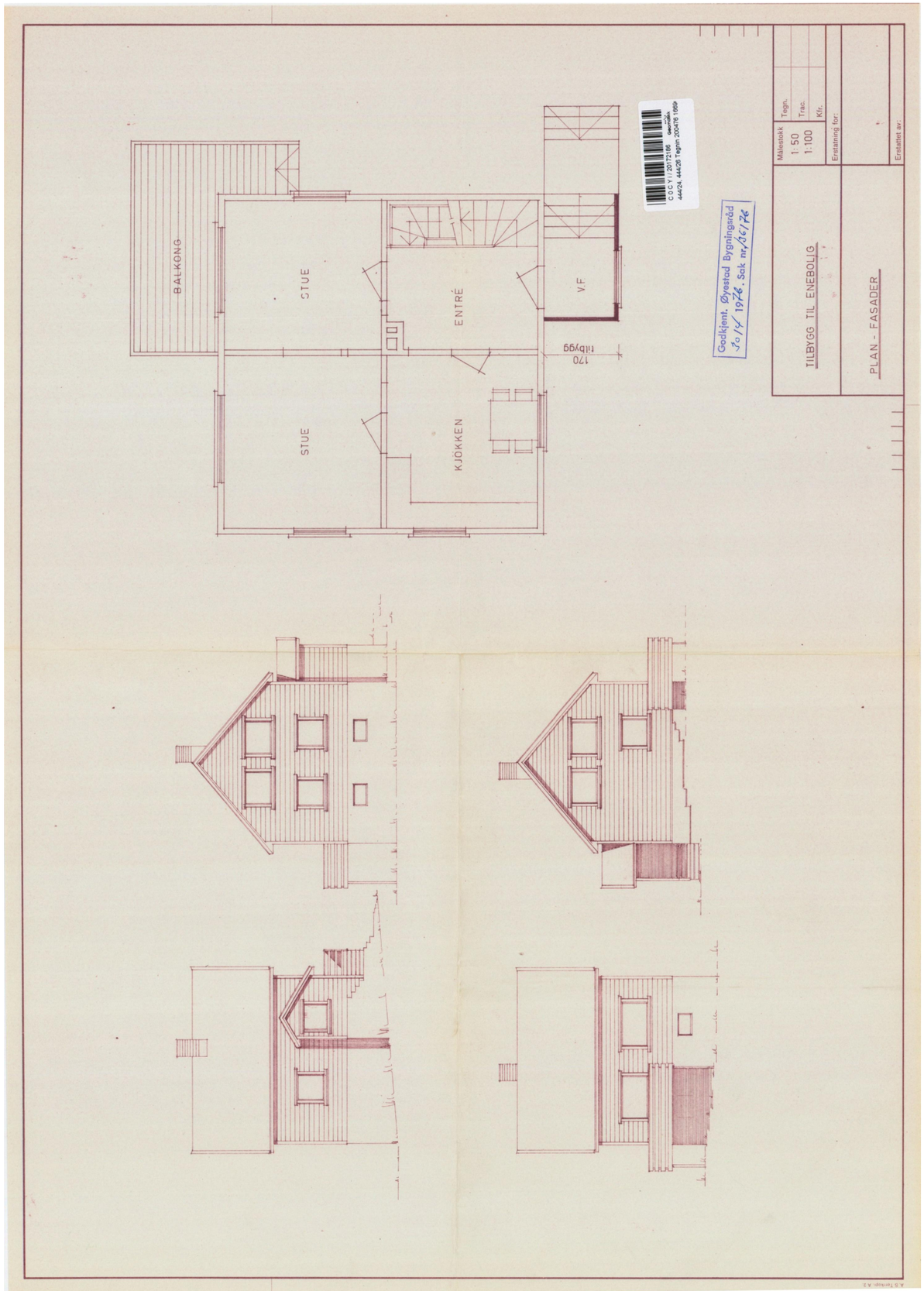
Dato: 9/402 — Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: ARILD SANDER NILSEN

ARENDAL KOMMUNE POBL Ark. Avdeling Løpenr.







Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/1275/36
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 09:35

Utskrift
av rettsbok nr. 24 og 27 for Nedenes jordskiftesokn, Nedenes domssokn vedr. grensegang på Solberg, gnr. 44 i Öyestad.
ooOoo

År 1966 den 14. desember ble jordskifterett satt på Solberg i Öyestad i huset til Birgitte Olsbu.

Rettens formann: Jordskiftedommer K. Flaten
Jordskiftemenn: 1. Jakob Mathiassen, His
2. Reidar Sennum, His.

DG NR.
01275 28.3.68

Sak nr. 3/1964.

Saksöker: Anders Olsbu for bnr. 1 ~~m.fl.~~ under gnr. 44, Solberg i Öyestad.

Saksökt: (Motparter)
Som eiere av nabobruk: 1. Mary Rosseland. 2. Halvdan Hiis. 3. Gideon Seljåsen. 4. Tore Herlofsen. 5. Otto Åsbie. 6. John G. Åsbie. 7. Olaug Pripp. 8. Arendal kommune. 9. Agot og Anna Hauge.
Som ~~e~~iere av tomtebruk under Olsbus' eiendom:
1. Arendal kommune. 2. Hans Blix. 3. Gudrun Flom Jakobsen. 4. Ove Landbö. 5. Finn ~~K~~. Tjomstöl. 6. Ole Rasmussen. 7. Willy Rasmussen. 8. Sofus Knudsen. 9. Edgar Bråtlund, 10. Berthe Jensen Solli. 11. Hans Chr. Svendsen.

Tomter i Heidalen og Hestehaven.
12. Olav Weierholt. 13. Gunhild Mykland. 14. Olga Pedersen. 15. Normann Olsen. 16. Sverre Olsen. 17. Margidon Vestvik. 18. Asbjörn Christiansen. 19. Trygve Evensen. 20. Nicolay Olsen. 21. Bjarne Svendsen. 22. Ovald Fredriksen. 23. Rakel Paulsen. 24. Odd Johansen. 25. Jakob Knudsen.

Samtlige oppgitte parter var innkalt pr. rek. brev, undtatt nr. 4.
Saka gjelder: Grensegang for saksökerens eiendom.
Av tilstötende naboer mötte: Nr. 2, 3, 5 og 6 personlig.
Av leierne mötte: Nr. 2, 3, 6, 19, 20, 22, 26 personlig.
Nr. 5, 9, 10, 17, 25 mötte ved sine koner og nr. ~~16~~ mötte ved sönnen John.

Hverken partene eller jordskiftemennene visste om forhold som skulle gjöre noen av rettens medlemer ugilde og ingen hadde noe imot rettens sammensetning.

2

Jakob Mathiassen hadde ikke tidligere avlagt forsikring som jordskiftemann. Han skrev under på slik

Forsikring:

.....

Lagt fram ble: .....

På forespörsel fra jordskiftedommeren om noen av de mötende protesterte mot grensegangen framkom ingen merknad.
Partene fikk anledning til å forklare seg om grenseforholdene.
På grunn av snöforholdene var det umulig å foreta markbefaring.
Imidlertid framkom så pass mange opplysninger om uklare og usikre grensepunkter og grensestrekninger at jordskifteretten anser grensegangen for mer eller mindre nödvendig.
Retten besluttet, hva gjelder sakens formelle side, at grensegangen blir å fremme, men endelig vedtak om sakens fremme og omfang vil bli gjort senere.
Siden det i dag ikke forelå tilstrekkelig opplysninger om de saksöktex eiendommers matrikelbetegnelse, vil disse bli innfört senere.

Sakens kostnader: .....
Rettsboka ble lest opp uten merknad.

Solberg, den 14. desember 1966.

Kaare Flaten. (s.) Jakob Smith Mathiassen. (s.) Reidar Senum. (s.)

År 1967 den 15. desember ble nytt möte satt i
Sak nr. 3/1964 - grensegang på gnr. 44 i Öyestad herred, utsatt fra 14. 12. 1966.
Rettens formann: Jordskiftedommer Kaare Flaten.
Jordskiftemenn: 1. Reidar Senum, Hisöy.
2. Jakob Smith Mathiasen, Hisöy.

Da det under 1. mötet ikke var mulig å foreta noen åstedsbefaring, kunne ikke retten den gang ta noe standpunkt til den materielle side av grensegangskravet. Etter det som senere er fremkommet av opplysninger om grensene, som for en stor del var uten varige bytte-merker, har retten fattet enstemmig vedtak om at grensegangskravet fra Olsbu blir å ta til följe.
Grensene er siden nyavmerkt og oppmålt. Dette er besörget av landmåler Kallhovd nord for Riksvegen og av tekn. Skrove sör for vegen. Under grensebefaringen har de tilstötende eller deres representanter vært med og påvist grensene.

3

I nödvendig utstrekning har man også hatt de aktuelle grensedokumenter tilstede. Det er over alt blitt enighet om hvor grensene skal gå.
Det viser seg at följende bruk og tomter er berörte:

1. Gnr. 32, bnr. 105, eier Albert Knudsen
2. " 33, " 3, " John Asbie
3. " 44, " 1 ~~(m. fl.)~~ eier Birgitta Olsbu
4. " 44, " 2, eier Mary Rosseland
5. " 44, " 3, " Halvdan Hiis
6. " 44, " 6, " Olga og Agnes Solberg
7. " 44, " 7, " Aksel A. Landgren
8. " 44, " 14, " Gideon Seljåsen
9. " 44, " 15, " Anders Kr. Gjeruldsen
10. " 44, " 23, " Ingebjörg og Gunhild Ramse
11. " 44, " 25, " Harald Johansen
12. " 44, " 26, " Egil Hagane
13. " 44, " 27, " Lars G. Myren
14. " 44, " 34, " Erling S. Lövdal
15. " 44, " 33, " Enok Möller
16. " 44, " 36, " Walter Hiis
17. " 44, " 32, " Tore Herlofsen
18. " 44, " 38, " Hans Blix
19. " 44, " 39, " Gunhild Mykland
20. " 44, " 40 og 71, eier Nicolay Olsen
21. " 44, " 42 eier Asbjörn Christiansen
22. " 44, " 44 " Ingebjörg Eide Myre
23. " ~~44~~ 45, " 45 " Sverre Olsen
24. " 44, " 48 " Ole Rasmussen
25. " 44, " 51 " Kristine Olsen
26. " 44, " 53 " Margidon Ricter Vestvik
27. " 44, " 56 " Georg Berg
28. " 44, " 69 " Bjarne M. Svendsen
29. " 44, " 67 " Finn Tjomstöl
30. " 44, " 83 " Ove Landbö
31. " 44, " 105 " Sofus Knudsen
32. " 44, " 106 " Edgar Bråtlund
33. " 44, " 101 " Magnar Danielsen
34. " 44, " 86 " Kittel Paulsen

4

Gnr. 44, bnr. 87, eier Odd Johansen
36. " 44, " 102, " Hans Ullmo
37. " 44, " 70, " Ovald Fredriksen
38. " 44, " 111, " Hans K. Svendsen
39. " 44, " 117 og 118, eier Leif Oddvar Olsen

40 Tomt nr. 16 J. V. Knudsen og bnr. 60
41 " " 17 Trygve Evensen og bnr. 90
42 " " 24 Olga Pedersen
43 " " 32 Gudrun Flom Jakobsen
44 " " 37 Karen Evensen
45 " " 42 Arne Pettersen
alle av bruk under gnr. 44.

Gnr. 45, bnr. 1, eier Olaug Pripp
" 45, " 8, " Ågot ~~og Anna~~ Hauge.
Arendal kommune.

Samtlige parter er varslet og har avgitt kvittering for mottatt varsel, unntatt Tore Herlofson som er tilskrevet, og Magnar Danielsen, Bjarne M. Svendsen og Hans Ullmo som man ikke fant fram til med varsel.

Representanter for följende bruk/tomter mötte til dagens möte:
Olav Weierholt for
Birgitta Olsbu for gnr. 44, bnr. 1 m.fl.
Gunhild Ramse for " 44, " 23
Ole Rasmussen " " 44, " 48
Ingrid Knudsen " " 44, " 105
Sigrun Landbö " " 44, " 83
Kari Svendsen " " 44, " 111
John Åsbie " " 33, " 3
Odd Johansen " " 44, " 87
Edgar Bråtlund " " 44, " 106
Halvdan Hiis " " 44, " 3
Jakob V. Knudsen " 44, " tomt nr. 16 og bnr. 60
Olga Pedersen tomt nr. 24
John Jensen for parsell som skal skylddeles.

Olga Pedersen gjorde merknad om at hun ikke hadde vært med under grenseavmerkingen og kunne derfor ikke uten videre godta den Men etter at grensene nå ble påvist for henne var hun enig i avmerkingen og hadde ikke mere å anföre.
Ingen av de andre mötende hadde merknad til markarbeidet.

5

Grensebeskrivelse - sör for Riksvegen,

vedr. Solberg, gnr. 44, bnr. 1 ~~m.fl.~~ i Öyestad.
Beskrivelsen tar til i Solbergvatn i brukets nordgrense i bolt i stei (1) ved vatnet og går, med gnr. 44, bnr. 2, eier Mary Rosseland på venstre side, i retning 119^{g} 35,7 m til bolt i fjell (2), videre i 144^{g} 17 m delvis etter steingjerde til vegkanten, så over vegen og etter steingjerdet 33,5 m til det nordre uthushjörnet.
Herfra går grensa i 238^{g} 11,6 m til bolt i fjell (3) og så följer den steingjerdet ned fjellet og til vegen.
På de siste ca. 20 m er det Ernst Eriksens bruk som grenser inntil på venstre side. Bnr. 1^{s} grense går videre over vegen og etter et steingjerde, nå med Odd Fredriksens tomt på venstre side av gjerdet 32,5 m til bolt i stein (4) i grensa mot gnr. 44, bnr. 14, eier Gideon Seljåsen. Herfra går den på skrå opp lia i 140^{g} 22, 5m til bolt i fjell (5), 33 m til bolt i stor flat stein (6), 24,7 m til bol i fjell (7), 9,4 m til bolt i fjell utpå hög ufs (8), 27 m til bolt i stor blokk (9) og 32,4 m til bolt i lavt jorddekket fjell (10) i grensa mot matr. nr. 50 i Arendal.
Med matr. nr. 50 på venstre side går grensa i 189^{g} 27,5 m til bysteir nr. 20 i Arendal og 44,5 m til bolt i fjell (11) og samme retning ned fjellet til enden på et steingjerde som er grense mellom matr. nr. 50 i Arendal og gnr. 44, bnr. 32, eier Tore Herlofson.

Fra sistnevnte punkt (ufsefot - steingjerde) går bnr. 1^{s} grense med bnr. 32 på venstre side i 225^{g} 27 m til bolt i stor stein (12), i 247^{g} 9,4 m til bolt i fjell på ufs (13) og i 250^{g} 23 m til bolt i fjell (14) ved vegsvingen. Så over vegen i 235^{g} 26,5 m til bolt i fjell (15) og i 260^{g} 35 m til enden av et steingjerde som så blir grense med hovedretning V 260^{g} 25 m til bolt i fjell i ufsa (16). Videre går grensa under ufsa 11,8 m til bolt i ufsefoten (17), så i 269^{g} 65 m til bolt i fjell (18), i 233^{g} 43,5 m til bolt i fjell (19), i 253^{g} 38 m til bolt i fjell (20), i 305^{g} 22,5 m til bolt i fjell (21), så over slak dal i 299^{g} 22,5 m til bolt i fjellblokk (22), i 295^{g} 17,3 m til bolt i fjell på en höyde (23) og videre ned fra höyden og over bekken i 295^{g} 18 m til bolt (24) i loddrett fjellvegg. Her er sterk vinkel til venstre og grensa går i 215^{g} 9 m til bolt i steil fjellnase (25), så i 285^{g} 47,5 m til bolt i fjell (26), i 276^{g} 14 m til bolt (27) på stor blokk, i 211^{g} 36 m til bolt (28) på blokk, i 176^{g} 38,4 m til bolt i bratt ufs nede (29) i 190^{g} 45,7 m til bolt i fjell höyt oppe i ufsa (30), i 205^{g} 41 m

6

til bolt i fjell (31), i 223^{g} 26,8 m til bolt i ufsefoten (32), 51,4 m til bolt i kanten av hög ufs (33), 38,4 m til bolt (34) i kanten av stor stein og 17,2 m til bolt på stor, flat stein (35). Så i 189^{g} 45 m til bolt i stein ved sida av stor blokk (36) i grensa mot gnr. 32, bnr. 105, eier Albert Knudsen.

Dette bruk blir motstötende etter fjellfoten i retning 208^{g} 55,2 m til bolt i ufsefoten (37) i grensa mot gnr. 33, bnr. 3, eier John Åsbie.
Med John Åsbie på venstre side går grensa opp lia i små böyninger, men med hovedretning ca. 340^{g} först ca. 10 m til bolt i fjell (38) videre ca. 40 m til bolt i fjell (39), 21 m til bolt i fjell (40) og 30 m til kryss i fjell (41) på höyeste toppen. Så nedover 9 m til bolt i fjell (42), 25,5 m til bolt i fjell (43), 33,5 m til bolt i fjell (44), 18 m til bolt i fjell (45) og i 170^{g} 15 m til enden av et steingjerde.
Dette sammenhengende steingjerde går som grense i NV. ca. 120 m og så er det 28 m under ei ufs til bolt i stor stein (46).
Steingjerdet fortsetter herfra som grense i NV.lig hovedretning i en samla lengde av 590 m til midt i Gamleveien som er grensepunkt mellom gnr. 33, bnr. 2, Otto Åsbie og gnr. 44, bnr. 3, Halvdan Hiis på NV.sida vegen og gnr. 33, bnr. 3, John Åsbie og gnr. 44, bnr. 1, Birgitta Olsbu på motsatt side vegen.
Grensa for gnr. 44, bnr. 1 följer nå midt i denne veg og med gnr. 44, bnr. 3 som motstötende nabo, i Ö.t.N. 630 m til bolt i fjell ved kanten av Solbergvatn (47) og videre går grensa ut i vatnet vinkelrett på stranda.

De leigetomter som ligger innenfor det her beskrevne område er nyavmerkt og for en del tomters vedkommende er grensene noe regulert.
De beskrives slik:

1. Gnr. 44, bnr. 111, eier Hans Kristian Svendsen.
   Fra bolt i stein i steingjerdet i tomtas austre hjörne går grensa i 280^{g} 27,3 m til bolt i stein (2), i 360^{g} 27,4 m til bolt i fjell (3), i 25^{g} 18 m til bolt i stor stein (4) og så i 135^{g} först 12 m til et steingjerde som så blir grense i 34,7 m tilbake til utgangspunktet.

2. Gnr. 44, bnr. 105, eier Sofus Knudsen.
   Grensa tar til i bolt i jorddekket fjell (1) i tomtas SV. hjörne og följer innkjörselsveien 25,5 m til bolt i nedlagt stein og påsatt langt jernrör (2) ved indre vegkant. Herfra i 397^{g} 25,6 m

7

til langt jernborr nedslått i bakken (3) i grensa mot gnr. 44, bnr. 106, eier Edgar Bråtlund. Med dette bruk på höyre side går grensa i 293^{g} 14 m til bolt i fjell (4) og 14 m til bolt i fjell (5) hvor Bråtlunds tomt slutter og Knudsens grense går i 177^{g} 28,8 m tilbale til utgangspunktet, bolt nr. 1.

3. Gnr. 44, bnr. 106, eier Edgar Bråtlund.
   Fra för beskrevne ~~eyklevaskar~~bolt nr. 3 i grensa mot Sofun Knudsen går grensa i 93^{g} 4 m til langt jernborr i bakken (6), videre i 386^{g} 31,7 m til bolt i fjell (7), i 365^{g} 6,7 m til bolt i fjell (8), i 292^{g} 22,5 m til bolt i fjell (9) og i 189^{g} 39,2 m til bolt i fjell nr. 5 i grensa mot Sofus Knudsen.
   Vedr. tomtas sörgrense se beskrivelse for bnr. 105.

4. Gnr. 44, bnr. 48, eier Ole Rasmussen.
   Fra bolt i fjell ved östre kant av innkjörselsvegen (1) går grensa langs dyrket jorde i 140^{g} 34,5 m til bolt (2) i stor stein, så i 250^{g} 18,5 m til bolt (3) i skråfjell, i 272^{g} 26,5 m til bolt (4) i fjell på toppen.
   Så i 352^{g} 27 m til bolt i ufsa (5) og herfra etter jordeskanten i 30^{g} 39 m til bolt i fjell (6) ved vestre vegkant og så over vegen tilbake til bolt nr. 1 10 m.

5. Gnr. 44, bnr. 67, eier Finn Tjomstöl.
   Frå bolt (1) i stein i tomtas nordre hjörne går grensa i 163^{g} 18,3 m til bolt (2) i ufsa, så i 198^{g} 23 m til bolt i fjell (3), i 263^{g} 17 m til bolt i fjell (4), i 281^{g} 20 m til lang bolt i jordbakken (5), i 352^{g} 45,5 m nedover langs jordet til bolt i fjell (6) og samme retning 2 m til vegen som grensa följer östover 55,5 m tilbake til utgangspunktet, bolt nr. 1.

6. Gnr. 44, bnr. 83, eier Ove Landbö.
   På övre sida av innkjörselsvegen står bolt i fjell (1) og grensa går etter steingjerdet i 270^{g} 19,5 m til bolt i fjell (2) og samme retning 4 m til hjörnet av gjerdet. Herfra fortsatt etter gjerdet i NV. 54 m til bolt (3) i stein i gjerdet i grensa mot Hans Blix^{s} tomt. Denne blit motstötende etter gjerdet 3,6 m til bolt i stein (4).
   Herfra går bnr. 83^{s} grense i 112^{g} 21,7 m til lang bolt i fjell (5), så oppover jordet i 164^{g} 35,8 m til bolt i fjell (6) og så i 235^{g} 7,9 m over vegen tilbake til bolt nr. 1.

7. Gnr. 44, bnr. 38, eier Hans Blix.

Fra bolt nr. 3 i Ove Landbös tomt, i det söraustre hjörnet av bnr. 38 går grensa i 276^{g} 28,7 m til lang bolt i fjell (7). Så går grensa ned bakken i 363^{g} 22 m til bolt i fjell (8), så i 335^{g} 14,5 m til bolt i fjell (9) ca 2 m fra vegen. Grensa følger vegen nordaustover 43 m til bolt (10) i ufsa i söndre vegkant. Herfra går grensa i 105^{g} 6 m til bolt i fjell (11) og så rett opp lia i 165^{g} 33 m til bolt nr. 4 i grensa mot Ove Landbös tomt og følger denne 3,6 m til bolt nr. 3 hvor denne beskrivelse begynte.

8. Tomt nr. 32, eier Gudrun Flom Jaksobsen.

Grensa går nå slik: På NÖ. sida er den oppsatte sementmur grense i retning 133^{g} 25,2 m til enden av muren. Herfra i 180^{g} 25,4 m til bolt i fjell, så etter hagegjerdet i 305^{g} 36,2 m til gjerdehjörnet ved vegen. Videre etter gjerdet i 10^{g} 33,8 m til vestre hagemurende.

9. Tomt nr. 37, eier Karen Evensen.

Fra bolt i stor stein (1) i tomtas nordre hjörne går grensa i 147^{g} 34,8 m til bolt i fjell (2), så i 244^{g} 31,8 m til bolt i fjell (3), i 350^{g} 41,5 m til bolt i fjell (4) og i 54^{g} 29 m tilbake til utgangspunktet, bolt nr. 1.

10. Skylddeling.

Under grensegang for gnr. 44, bnr. 1 ~~m.fl.~~ har eieren, Birgitta Olsbu ved advokat Fjalstad, bedt jordskifteretten skylddele en parsell, "Solli" som er bortfestet til John Jensen.
Tilstede var Bergitte Olsbu og John Jensen.
Ingen andre var interesserte.
Parsellen har følgende grenser:
Fra bolt i stein (1) ved vegen i parsellens nordre hjörne går grensa i 178^{g} 18 m til bolt i fjell (2) og 10,5 m til bolt i fjell (3) oppå ufsa. Herfra i 168^{g} 14 m til bolt i nedlagt stein i jordet (4). Så i 255^{g} 22,7 m til bolt i fjell (5) og i 264^{g} 5,10 m til bolt i stein (6) i steingjerdet.
Dette gjerde blir grense i 350^{g} 26,5 m, så i 382^{g} 18 m til bolt i stein (7). Videre etter steingjerdet i 60^{g} 12 m og så i 82^{g} 18 m tilbake til bolt nr. 1.
Skylden på parsellen settes til 1 öre. Hovedbrukets gjenværende skyld er 2,15. Arealet på "Solli" er 1,5 dekar.
Parsellen har ingen rettigheter utenfor sine grenser, når en ser bort fra rett til adkomstveg.

Det bemerkes at den her skylddelte parsell er en god del mindre enn den opprinnelige festetomt, opprettet 1904.

Kaare Flaten. (s.) Jakob Smith (s.) Mathiassen. Reidar Senum. (s.)

11. Solberg Vannverg, eier Arendal Kommune.

Vedr. grensene for dette vises til kart og beskrivelse, tinglyst den 3. jan 1940.

Grensebeskrivelse nord for Riksveg nr. 9.

De angitte avstander er horisontale og målt med måleband.
Retningene som er tatt ut fra kompass med 400^{g} deling, refererer seg til magnetisk nord, lik 0^{g} eller 400^{g}.
Som vedlegg til saken er utarbeidet et grenseriss og kopi av dette er vedheftet utskriften.
Grensebeskrivelsen er lagt opp slik at hver tomt/ parsell er beskrevet for seg - og denne vil alltid befinne seg på höyre side av grenselinjen hvis man följer beskrivelsen.
Skifte i naboforholdet er markert med avsnitt i beskrivelsen.

Gnr. 44, bnr. 60 og tomy nr. 16, fester: Jakob Vinfred Knudsen.

A. Sydöst- og sydvestgrensen mot gnr. 44, bnr. 1 ~~m.fl.~~ begynner i bolt på fjellkant i vestre kant av Heidalsvegen i grensen mot gnr. 44, bnr. 15 m.fl. og går i retning 235^{g} 7,8 m til bolt i lavt fjell i enden av steingjerdet ca. 1,5 m fra vegen, videre etter steingjerdet i retning 266^{g} 15,8 m til bolt i fjell, videre etter steingjerdet i retning 270^{g} 16,5 m til bolt i stor stein i steingjerdet ca. 2 m vest for gröft, videre etter steingjerdet i retning 317^{g} 15,7 m til hög bolt i lavt fjell ca. 2 m fra enden av steingjerdet. Videre i hovedretning 337^{g} först 26,5 m til bolt på lav fjellkant, så 29,8 m til bolt på fjellkant og 31,5 m til bolt på flatt fjell for så å gå i retning 340^{g} 27,5 m til höy bolt i fjell ca. 1/2 m syd for steingjerdet i grensen mot gnr. 45, bnr. 8, hvor denne grense ender.

B. Nordvestgrensen mot gnr. 45, bnr. 8 og 1

går fra grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl.,- endepunktet for grense A etter steingjerdet i hovedretning 40^{g} ca. 104 m til bolt i stein i steingjerdet i grensen mot gnr. 45, bnr. 1.
Gnr. 45, bnr. 8 er på denne strekning motstötende.
Fra sistnevnte bolt fortsetter grensen etter steingjerdet i samme hovedretning - 40^{g} - ca. 120 m til bolt i lavt fjell i steingjerdet i grensen mot gnr. 44, bnr. 15 m.fl. Gnr. 45, bnr. 1 er på sistnevnte strekning motstötende.

10

C. Östgrensen mot gnr. 44, bnr. 15 m.fl. og bnr. 56
går fra gresen mot gnr. 45, bnr. 1 - endepunktet av grense B - i retning 200^{g} 36,1 m til byttestein, videre i retning 190^{g} 29,9 m til vinkeljern på fjellkant og videre i retning 180^{g} 19,5 m bolt i nedlagt stein i grensen mot gnr. 44, bnr. 56. Motstötende på denne strkning er gnr. 44, bnr. 15 m.fl.
Videre går grensen i retning 245^{g} 5,2 m til bolt i lavt fjell, videre i retning 202^{g} 10,3 m til höy bolt i skråfjell og videre i retning 195^{g} 26,1 m til bolt i skråfjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 15 m.fl. Motstötende på denne strekning gnr. 44, bnr. 56.
Gresen fortsetter i samme retning- 195^{g}- först 65,1 m over gårdsvegen til bolt i flatt fjell, så 36,3 m til bolt i lavt fjell i vestre kant av Heidalsvegen og videre langs denne i retning 220^{g} 4,4 m til bolt på fjellkant i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl.- utgangspunktet for grense A/ Motstötende for siste strekning er gnr. 44, bnr. 15 m.fl.
Til grense C. er å merke:
Jakob V. Knudsen fikk i 1948 en parsell av Anders Christian Gjeruldsen, eier av gnr. 44, bnr. 15 m.fl. beliggende ved nåværende gårdsveg. Parsellen strekker seg fra den beskrevne grense ut til vestre kant av Heidalsvegen i en lengde av ca. 10 m. Parsellen er ment å tjene til vei i forbindelse med eventuell utvidelse av gårdsveien og er ikke avmerkt i marka. I matrikkelen er parsellen benevnt som Jakob Knudsens vei og har fått bnr. 60 under gnr. 44.

Gnr. 44, bnr. 87, fester Odd Johansen.

A. söndre grense mot gnr. 44, bnr. 86 - begynner i vestre kant av Heidalsveien og går i retning 284^{g} först ca. 6 m til bolt på lav fjellkant og så 29,8 m til bolt i fjellnase i grensa mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl i tomtas sydvestre hjörne. Her ender grensen.

B. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m. fl. begynner i sistnevnte bolt i tomtas sydvestre hjörne i grensen mot gnr. 44, bnr. 86 og går i retning 371^{g} 29,8 m til bolt i lavt fjell i tomtas nordvestre hjörne. Her ender denne grense.

C. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl.
går fra sistnevnte bolt i tomtas nordvestre hjörne i retning 78^{g} först 15,1 m til bolt på lavt fjell, så 17,9 m til bolt på lavt fjell og ca. 9 m fram til vestre kant av Heidalsveien hvor denne grense ender.

D. Östre grense mot Heidalsveien - följer vestre kant av veien fra endepunktet for grense C i hovedretning 180^{g} ca. 32 m til utgangspunktet for grense A.

- 11 -

Gnr. 44, bnr. 86, fester Kittil Paulsen.

A. Søndre grense mot gnr. 44, bnr. 101 -
begynner i vinkeljern i muren i vestre kant av Heidalsveien og går i retning 277^{g} 40,3 m til bolt i vestre kant av lav fjellrygg i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. hvor grensen ender.

B. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
går fra sistnevnte bolt i grense A i retning 385^{g} 39,2 m til bolt på fjellnese i grensen mot gnr. 44, bnr. 87, hvor grensen ender.

C. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 87 -
jfr. grense A for dette bruk.

D. Østre grense mot Heidalsveien -
følger vestre kant av veien fra endepunktet for grense C i hovedretning 177^{g} ca. 35 m til utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 101, eier Magnar Danielsen.

A. Grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
(grensen påvist av Anna Andreassen, brukets tidligere eier) begynner i vestre kant av Heidalsveien i sydøstre hjørne av eiendommen og går i retning 267^{g} først ca. 10 m til bolt på toppen av liten fjellknaus, så 20,5 m til bolt på lav fjellkant, vinkler her til høyre og fortsetter i retning 297^{g} 13,6 m til bolt på lav fjellkant, så i retning 312^{g} 30,4 m til bolt på kanten av fjellnese ved sti, vinkler her hardt til høyre og går videre i retning 374^{g} 7,9 m til bolt på kanten av fjellnese, vinkler igjen hardt høyre og går i retning 44^{g} 17,3 m til bolt på fjellkant under fjellnese hvor den igjen vinkler noe til høyre og går i retning 77^{g} 12,7 m til bolt i vestre kant av lav fjellrygg i grensen mot gnr. 44, bnr. 86, hvor denne grense ender.

Gnr. 44, bnr. 69, fester Bjarne M. Svendsen.

A. Grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
begynner i bolt i stein i mur i vestre kant av Heidalsveien - brukets sydøstre hjørne - og går i retning 270^{g} 16,9 m til bolt i nedlagt stein hvor grensen vinkler rett høyre og går i retning 360^{g} 40,1 m til bolt på liten fjellnese hvor grensen

- 12 -

igjen vinkler rett høyre og fortsetter i retning 72^{g} 20,9 m til bolt på liten fjellknaus ca. 1,5 m fra vestre kant av Heidalsveien og videre fram til denne hvor grensen ender.

B. Grensen mot Heidalsveien -
følger vestre kant av denne fra endepunktet før grense A i hovedretning, først 160^{g} så 190^{g} ca. 40 m til utgangspunktet før grense A.

Gnr. 44, bnr. 102, eier Hans Ullme.

A. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 3 -
går fra sydvestre hjørnebolt på kanten av skråfjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. i retning 368^{g} 33 m til bolt på flatt fjell og videre i retning 366^{g} over myr 60,2 m til nordvestre hjørnebolt i stein i grensen mor gnr. 44, bnr. 1 m.fl. hvor denne grense ender.

B. Nordre, østre- og søndre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
begynner i nordvestre hjørnebolt og går i retning 60^{g} 28,2 m til bolt på fjellkant, videre i retning 55^{g} 12,3 m til nordre hjørnebolt på lavt skråfjell, vinkler her hardt høyre og fortsetter i retning 140^{g} 14,8 m til bolt på flatt fjell, videre i retning 142^{g} 23,9 m til bolt ytterst på fjellkant og så i retning 144^{g} 32,5 m til østre hjørnebolt på fjellkant. Her vinkler grensen igjen til høyre og fortsetter nå i retning 222^{g} først 17,6 m til bolt i fjellvegg ca. 0,7 m over bakken og deretter 25,8 m til bolt i bratt skråfjell hvor grensen vinkler til høyre for å fortsette i retning 257^{g} 15,4 m til bolt i skråfjell og så i retning 261^{g} 18,7 m til sydvestre hjørnebolt i grensen mot gnr. 44, bnr. 3. Her ender denne grense.

Gnr. 44, bnr. 70, fester Ovald Fredriksen.

A. Vestre- og nordre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
begynner i søndre hjørnebolt i steinblokk i grensen mot gnr. 44, bnr. 44, og går i retning 353^{g} 34,4 m til høy bolt i lavt fjell hvor grensen vinkler rett høyre og fortsetter i retning 57^{g} 21,9 m til bolt i stor stein, vinkler igjen til høyre og går i retning 109^{g} på skrå over innkjøringsveien 36,6 m til østre hjørnebolt i stein ca. 3 m inn før veien i grensen mot gnr. 44, bnr. 40 og 71, hvor denne grense ender.

- 13 -

B. Sydøstre grense mot gnr. 44, bnr. 40 og 71 og bnr. 44 -
går fra sistnevnte hjørnebolt i grense A i retning 245^{g} 17,9 m til bolt i flatt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 44. På Denne strekning er gnr. 44, bnr. 40 og 71 motstøtende.

Grensen fortsetter i samme retning - 245^{g} - 27,3 m til søndre-hjørnebolt - utgangspunktet før grense A. På sistnevnte strekning er gnr. 44, bnr. 44 motstøtende.

Gnr. 44, bnr. 40 og 71, fester Nicolay Olsen.

A. Sydvestre grense mot gnr. 44, bnr. 44 -
begynner i søndre hjørnebolt på flatt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17 og går i retning 357^{g} 46,6 m til bolt i flatt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 70.

B. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 70 og bnr. 1 m.fl. -
Grensen mot gnr. 44, bnr. 70, jfr. grense B for dette bruk på den strekning brukene er motstøtende.

Videre går grensen, nå mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl., fra østre hjørnebolt før gnr. 44, bnr. 70 i retning 72^{g} 23,5 m til bolt i stein i veikant, så videre etter søndre kant av veien i retning 64^{g} 13,5 m til bolt i stein og så i retning 8^{g} 19,7 m til bolt i stor stein i østre kant av Heidalsveien i grensen mot gnr. 44, bnr. 123. Her ender denne grense.

C. Østre og sydøstre grense mot gnr. 44, bnr. 123 og bnr. 90 og tomt nr. 17 -
begynner i sistnevnte bolt i grense B og går i retning 152^{g} 22,- m til bolt på liten fjellufs. Gnr. 44, bnr. 123 er på denne strekning motstøtende.

Videre går grensen, nå mot gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17, i retning 209^{g} over Heidalsveien 24,6 m til bolt i stein i hagemuren ca. 0,5 m over bakken, videre i retning 262^{g} etter muren 27,5 m til bolt på fjellkant i enden av nevnte mur og så i retning 225^{g} 33,8 m til søndre hjørnebolt - utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 1 m.fl., eier Anders Olsbu. Nordre stykke i Heidalen.

A. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 3 og 102 -

- 14 -

begynner i stykkets søndre hjørnebolt på flatt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 44 og går i retning 368^{g} 56,8 m til bolt på kanten av skråfjell i gnr. 44, bnr. 102's sydvestre hjørne. Gnr. 44, bnr. 3 er på denne grensestrekning motstøtende.

Videre går grensen mot gnr. 44, bnr. 102, jfr. dette bruks grense B.

Videre går grensen fra bolt i stein i gnr. 44, bnr. 102 nordvestre hjørne i retning 368^{g} 11,8 m til byttestein, videre i retning 374^{g} 31,3 m til bolt på liten fjellknaus, videre i retning 372^{g} 40,- m til bolt på flatt fjell øverst på heia og så i retning 376^{g} 69,- m til bolt i stein i steingjerdet i grensen mot gnr. 45, bnr. 8 hvor denne grense ender. Motstøtende på siste strekning er gnr. 44, bnr. 3.

B. Nordvest grensen mot gnr. 45, bnr. 8 -
begynner i bolt i stein i steingjerdet i grensen mot gnr. 44, bnr. 3 og følger steingjerdet i hovedretning 40^{g} ca. 50 m til bolt i grensen mot gnr. 44, bnr. 60 og tomt nr. 16.

C. Nordøst-, østre- og sydøst grensen -
fra bolt i grensen mot gnr. 45, bnr. 8 til søndre hjørnebolt før gnr. 44, bnr. 70, følger bortsett fra de steder bruket støter til vestre kant av Heidalsveien, tidligere beskrevne grenser, jfr. derfor gnr. 44, bnr. 60 og tomt nr. 16 grense A, gnr. 44, bnr. 87 grense C og B, gnr. 44, bnr. 86 grense B, gnr. 44, bnr. 101 grense A, gnr. 44, bnr. 69 grense A, gnr. 44, bnr. 40 og 71 grense B der brukene er motstøtende og gnr. 44, bnr. 70 grense A. Fra søndre hjørnebolt før gnr. 44, bnr. 70, går grensen i retning 244^{g} 38,6 m til søndre hjørnebolt på flatt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 3. Her ender denne grense. Gnr. 44, bnr. 44 er på sistnevnte strekning motstøtende.

Gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17, fester Trygve Evensen.

A. Sørvest- og nordvest grensen -
mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. - begynner grensen i bolt i lav fjellkant i brukets sydvestre hjørne og går i retning 352^{g} 15,4 m til bolt i lavt flatt fjell ca. 1 m fra søndre kant av Heidalsveien og videre fram til denne.

mot gnr. 44, bnr. 44 - Grensen fortsetter videre over Heidalsveien og går fra nordre kant av denne i retning 355^{g} først

- 15 -

ca. 9 m til bolt i lavt skråfjell, så 8,3 m til bolt på flatt fjell og deretter 12,- m til høy bolt på lavt fjell. Her vinkler grensen til høyre og går i retning 25^{g} 18,8 m til bolt på flatt fjell i gnr. 44, bnr. 40 og 71's søndre hjørne.

mot gnr. 44, bnr. 40 og 71 - er grensen tidligere beskrevet, jfr. dette bruks grense C på den strekning brukene er motstøtende.

B. Østre grense mot gnr. 44, bnr. 123 -
begynner i bolt på liten fjellufs i grensen mot gnr. 44, bnr. 71 og går i retning 170^{g} først 59,- m til byttestein på nordsiden av gnr. 44, bnr. 123's innkjøringsvei og videre 46,- m over innmarka til bolt i fjellfoten i grensen mot gnr. 44, bnr. 53. Her ender denne grense.

C. Sørøst grensen mot gnr. 44, bnr. 53 og bnr. 1 m.fl. -
går fra bolt i fjellfoten - endepunktet for grense B - i retning 272^{g} 38,6 m til bolt i skråfjell. Gnr. 44, bnr. 53 er motstøtende på denne grensestrekning.

Videre går grensen, nå mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl., i retning 262^{g} 9,8 m til bolt i lav fjellkant - utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 53, fester Margidon Richter Westvik.-

A. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 42 og 1 m.fl. -
begynner i nordre kant av Heidalsveien og går i retning 35^{g} først ca. 2 m til bolt i skrå fjellrygg, følger videre østre kant av oppgangsveien 12,9 m til bolt i stor stein, videre langs veikanten i hovedretning 3^{g} ca. 10 m til bolt på flatt fjell, videre i retning 375^{g} 23,2 m til bolt på søndre kanten av liten fjellrygg og videre i retning 352^{g} 8,6 m til bolt i nordre skrånende kant av fjellryggen i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. Motstøtende på ovennevnte strekning er gnr. 44, bnr. 42.

Grensen fortsetter, nå mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl., i retning 333^{g} 19,2 m fram til bolt i skråfjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17. Her ender denne grense.

B. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17 -
er beskrevet tidligere, jfr. dette bruks grense C der brukene er motstøtende.

- 16 -

C. Nordøstre- og sydøstre grense mot gnr. 44, bnr. 123, 6, 45, 117 og 118 -
begynner i bolt i fjellfoten i grensen mot gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17, og går i retning 170^{g} 6,9 m til bolt i lavt flatt fjell. Motstøtende på denne strekning er gnr. 44, bnr. 123.

Videre i retning 161^{g} 55,- m til bolt i skråfjell. Motstøtende på denne strekning er gnr. 44, bnr. 6.

Grensen fortsetter nå i retning 222^{g} 22,4 m tilbbelt på fjellkant. Motstøtende på denne strekning er gnr. 44, bnr. 45.

Videre fortsetter grensen i samme retning - 222^{g} - først 18,8 m til bolt på liten fjellknaus og videre ca. 3 m fram til nordre kant av Heidalsveien hvor denne grense ender. Motstøtende på sistnevnte strekning er gnr. 44, bnr. 117 og 118.

D. Søndre grense mot Heidalsveien -
følger nordre kant av denne fra endepunktet for grense C i hovedretning 320^{g} ca. 31 m fram til utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 42, fester Asbjørn Kristiansen.

A. Vestre- og nordre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
begynner i nordre kant av Heidalsveien og går i retning rett nord (0^{g} eller 400^{g}) først ca. 3 m til bolt på kanten av fjellnese og så 24,2 m til bolt i skråfjell hvor grensen vinkler til høyre og fortsetter i retning 64^{g} 26,1 m til bolt i nordre skrånende kant av fjellrygg i grensen mot gnr. 44, bnr. 53. Her ender denne grense.

B. Østre grense mot gnr. 44, bnr. 53 -
er beskrevet tidligere, jfr. dette bruks grense A der brukene er motstøtende.

C. Søndre grense mot Heidalsveien -
følger nordre kant av denne fra endepunktet for grense B i hovedretning 316^{g} ca. 34 m fram til utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 1 m.fl., eier Anders Olsbu. Søndre stykke i Heidalen.

A. Nordøstre- og østre grense mot:
gnr. 44, bnr. 90 og tomt nr. 17, jfr. dette bruks grense A og

- 17 -

C der brukene er motstøtende.

gnr. 44, bnr. 53, jfr. dette bruks grense A der brukene er motstøtende.

gnr. 44, bnr. 42, jfr. dette bruks grense A.

B. Sørvestre- og nordvestre grense mot Heidalsveien -
følger høyre side av denne fra endepunktet for grense A til utgangspunktet for samme.

Gnr. 44, bnr. 45, fester Sverre Olsen.

A. Sydvestre grense mot gnr. 44, bnr. 117 og 118 -
begynner i kors i muren i vestre kant av oppgangsveien og går i retning 345^{g} 33,8 m til bolt på fjellkant i grensen mot gnr. 44, bnr. 53, hvor grensen ender.

B. Vestgrensen mot gnr. 44, bnr. 53 -
er beskrevet tidligere, jfr. dette bruks grense C der brukene er motstøtende.

C. Nordøstre grense mot gnr. 44, bnr. 6 -
begynner i bolt i skråfjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 53 og går i retning 152^{g} 50,7 m fram til østre ende av hagemuren mot Heidalsveien hvor grensen ender.

D. Søndre grense mot Heidalsveien -
følger nordre kant av denne fra endepunktet for grense C etter hagemuren i hovedretning 285^{g} ca. 10 m og så videre ca. 6 m til utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 117 og 118, fester Leif Oddvar Olsen.

A. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 53 -
er beskrevet tidligere, jfr. dette bruks grense C der brukene er motstøtende.

B. Nordøstre grense mot gnr. 44, bnr. 45 -
er beskrevet tidligere, jfr. dette bruks grense A.

C. Søndre grense mot Heidalsveien -
følger nordre kant av denne fra endepunktet for grense B i hovedretning først 280^{g} ca. 20 m så 310^{g} ca. 15 m fram til utgangspunktet for grense A.

- 18 -

Gnr. 44, bnr. 51, fester Normann Olsen.

A. Vestre grense mot gnr. 44, bnr. 36 til å begynne med for senere mot tomt nr. 42 under sistnevnte bruk - begynner i nordre kant av Riksvegenr. 9 og går i retning 397^{g} først til bolt i skråfjell ca. 6 m fra veibanen, så 42,5 m til bolt på fjellnese og så 12,- m fram til nordre hjørnebolt i lavt fjell i søndre kant av Hestehageveien hvor denne grense ender.

B. Nordre- og østre grense mot:
Hestehageveien - begynner i nordre hjørnebolt i lavt fjell i grensen mot tomt nr. 42 under gnr. 44, bnr. 36 og følger søndre kant av veien først i retning 123^{g} 9,3 m til bolt i lavt fjell, så i retning 160^{g} 12,- m før så i retning 125^{g} først 13,- m til bolt på lavt fjell, så 8,7 m til bolt på lavt fjell og så 6,5 m fram til et uavmerket punkt.

Gnr. 44, bnr. 26 og 7 - I sistnevnte grensepunkt vinkler grensen til høyre og fortsetter i retning 182^{g} 23,5 m til bolt i fjell på kanten ned mot riksveien, hvor grensen igjen vinkler til høyre og fortsetter fram til nordre kant av Riksveg nr. 9 til et uavmerket punkt beliggende 34,3 m øst for utgangspunktet for grense A. Her ender denne grense. Gnr. 44, bnr. 26 er motstøtende bortsett fra de siste ca. 12 m ned mot veien hvor bnr. 7 støter til.

C. Søndre grense -
støter i en lengde av 34,3 m til nordre kant av Riksveg nr. 9.

Gnr. 44, tomt nr. 24, fester Olga Pedersen.

A. Vestre grense -
begynner i nordre kant av Riksveg nr. 9 og går i retning 382^{g} først til bolt i skråfjell ca. 1 m fra veibanen , så 4,9 m til bolt i fjellkant ca. 5 m fra østre kant av oppkjøringsveien, videre i retning 31^{g} 7,4 m til bolt i fjellkant i veikanten, videre etter veikanten i hovedretning først 44^{g} ca. 31 m så 11^{g} ca. 22 m til et uavmerket punkt i søndre kant av oppkjøringsveien for gnr. 44, bnr. 36. Her ender denne grense. Gnr. 44, bnr. 1 m.fl. er motstøtende på de første meterne fra riksveien fram til kanten av oppkjøringsveien.

- 19 -

B. Nordøstre- og østre grense mot gnr. 44, bnr. 36 - begynner i endepunktet før grense A og går i retning 131^{g} etter søndre kant av oppkjøringsveien ca. 4 m til bolt i stein og så 6,3 m til høy bolt i steingjerdet hvor grensen vinkler til høyre og fortsetter i retning 198^{g} etter steingjerdet 8,- m til høy bolt i lavt fjell, videre i retning 195^{g} 10,- m før så i retning 176^{g} 16,- m til høy bolt i fjell i vinkel på steingjerdet og videre i sistnevnte retning 13,- m til bolt i lavt skråfjell ca. 3 m fra nordre kant av Riksveg nr. 9 og videre fram til denne hvor grensen ender.

C. Søndre grense mot Riksveg nr. 9 -
følger nordre kant av denne fra endepunktet før grense B i hovedretning 295^{g} ca. 49 m fram til utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. 39, fester Gunhild Mykland.

A. Vestre- og nordvestre grense mot gnr. 44, bnr. - begynner i et uavmerket punkt i tomtas sørvestre hjørne og går i retning 8^{g} først 1,7 m til bolt i lavt skråfjell så 38,5 m til bolt på fjellkant, vinkler her noe til høyre og fortsetter i retning 50^{g} 19,6 m til høyt jernrør i skråfjell og videre i retning 47^{g} 21,5 m til bolt i lavt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. Her ender denne grense.

B. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. -
går fra bolt i lavt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. i retning 119^{g} 30,7 m til kors i stein i muren ved stikkrenne (grøft) i grensen mot gnr. 44, bnr. 34. Her ender denne grense.

C. Østre grense mot gnr. 44, bnr. 34 -
går fra ovennevnte kors i stein i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. i hovedretning 246^{g} ca. 19 m etter grøfta til høy bolt, videre i retning 230^{g} først 23,3 m til høy bolt, videre 14,4 m til høy bolt i lavt fjell og så 19,3 m til bolt i stein i steingjerdet i grensen mot gnr. 44, bnr. 25,m.fl. Her ender denne grense.

D. Søndre grense mot gnr. 44, bnr. 25 m.fl. -
går fra bolt i stein i steingjerdet i grensen mot gnr. 44, bnr. 34, etter steingjerdet i hovedretning 312^{g} ca. 20 m til enden av steingjerdet og så videre i retning 328^{g} 10,7 m til

utgangspunktet for grense A.

Gnr. 44, bnr. , fester Olav Meierholt.

A. Sørvest grensen mot gnr. 44, bnr. 23 -
går fra uavmerket grensepunkt i sørvestre hjørne av gnr. 44, bnr. 39, i hovedretning 360^{g} etter steingjerdet ca. 75 m til et uavmerket punkt hvor denne grense ender.

B. Nordvestre grense mot gnr. 44, bnr. 33 -
går fra uavmerket grensepunkt i steingjerdet mot gnr. 44, bnr. 23 i retning 49^{g} først 7,9 m til bolt på kanten av liten fjellknaus, så 9,5 m til bolt i skråfjell og så 11,3 m til høy jernstolpe i gjerdet mot gnr. 44, bnr. 27 hvor grensen ender.

C. Nordre grense mot gnr. 44, bnr. 27 -
går fra høy gjerdestolpe i grensen mot gnr. 44, bnr. 33, i retning 116^{g} etter gammelt gjerde først 26,6 m til høy jernstolpe, så 29,- m til bolt i fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 1 m.fl. Her ender denne grense.

D. Østre grense mot:
gnr. 44, bnr. 1 m.fl. - går fra bolt i fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 27 i retning 247^{g} 6,4 m til bolt i lavt fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. 39.
gnr. 44, bnr. 39 - jfr. dette bruks grense A.

Gnr. 44, bnr. 1 m.fl., eier Anders Olsbu -
har to parseller som ligger i området like nord for Riksveg 9.

Parsell nr. 1 - en liten trekant beliggende mellom oppkjøringsveien til gnr. 44, bnr. 34 m.fl. og gnr. 44, tomt nr. 24, jfr. grense A, jfr grense A og Riksveg 9.

Parsell nr. 2 - beliggende nord for gnr. 44, bnr. 39 grenser mot:
gnr. 44, bnr. 39 - jfr. dette bruks grense B.
gnr. 44, bnr. - jfr. dette bruks grense D der brukene er motstøtende.
gnr. 44, bnr. 27 - går fra bolt i fjell i grensen mot gnr. 44, bnr. i retning 116^{g} etter gammelt gjerde 31,6 m til et uavmerket punkt i grensen mot gnr. 44, bnr. 34.
gnr. 44, bnr. 34 - går fra uavmerket punkt i grensen mot gnr. 44, bnr. 27 i retning 253^{g} over veien ca. 8 m til kors i grensen mot gnr. 44, bnr. 39.

Sakens kostander.....
De som mötte var enige om at den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares ved Nedenes jordskiftekontor.
Jordskiftedommeren ga opplysning om ankefristen som er to måneder fra i dag den 15. 12. 1967 og om fremgangsmåten ved fremsettelse av anke.
Saka trer i kraft to måneder fra i dag om den ikke blir påanket. Rettsboka ble feferert i nödvendig utstrekning uten at de mötende hadde noen merknad.

I anledning av at eieren av bnr. 1 önsker å legge om sin gårdsvei, har denne og eieren av bnr. 2 inngått en mundtlig overenskomst. Denne overenskomst önskes tatt inn i rettsboka og partene er derfor bedd om å utforme den skriftlig og snarest sende den til Nedenes Jordskiftekontor.
Av hensyn til protokollasjonen gjöres plass for denne overenskomst nedenfor.

Avskrift. Overenskomst.

I forbindelse med den grensegang som ble avholdt på Solberg, gnr. 44, bnr. 1 m.fl., avslutta 15/12 1967, ble undertegnede enige om följende:
Den rett som Olsbu har til å ha sin potetkjeller stående på Rosselands bnr. 2 skal opphöre.
Som vederlag for dette skal Olsbu for bnr. 1 få rett til å legge om sin gårdsveg, noe inn på bnr. 2^{s} jorde, for å få en bedre gjennomgang over sitt tun. Denne omlegging er markert med röd maling i steingjerdet. Med i overenskomsten er også at Olsbu skal fjerne den overbygging av treverk over potetkjelleren, men murene skal bli stående og overgå til full eiendom til Rosseland.
Denne omlegging av veien og riving av treverket skal være utfört innen 1. jan 1970.
Vi er enige om at denne overenskomst innföres i rettsboka for grensegangen og tinglyses sammen med grensegangen.

Hynnekleiv/Arendal den 2/1 1968

Birgitte Olsbu. (sign.) Mary Rosseland. (sign.)

Hermed saken sluttet.

Kaare Flaten. (s.) Reidar Senum. Jakob Smith Mathiasen. (s.)

Rett avskrift.
Kaare Flaten

JORDSKIFTEDOMMEREN I NEDENES

ui.page_selector

Pantebok for Arendal by 1950, Astaref: AV/SAK-1222-0001/G/Gb/Gbb/L0006

Dagbok nr. 782/19 50 19. september 1950.

Nedenes Sorenskriverembede

Nr. 824 19/9-50 Kr. 4.000.-

Pantobligasjon.

Underskrevne Ander Andersen erkjenner herved, at jeg av Nedenes Sparebank har lånt kr.4.000.- firetusen---------- kroner på 3 måneders oppsigelse og mot den til enhver tid i banken gjeldende pantelånsrente, der skal betales ukrevet forskuddsvis for halvåret, hver 11. juni og 11. desember. Hvis renten ikke erlegges i rett tid kan rentesrenter fordres.

Til sikkerhet for kapital, renter og omkostninger pantsettes hermed med prioritet etter før tinglyste heftelser og med opptrinsrett min eiendom matr.nr. 102 og 556, Barbu krets i Arendal

Panteretten omfatter også alle eiendommen tilliggende herligheter og rettigheter samt bygninger med mur- og spikerfaste innretninger, som står eller senere måtte bli bygget på grunnen, tillikemed disses assuransesum.

Dersom ikke rentene betales ved forfall, eller forpliktelsen for øvrig misligholdes, er den hele gjeld, om kreditor ønsker det, å anse som forfallen til betaling. —

Det samme gjelder hvis pantet ikke holdes uforringet vedlike, eller brannforsikring av noen del av de påstående eller oppførendes bygninger (eller skogen) opphører, eller hvis noen fordring i pantet som er bedre prioritert enn nærværende obligasjon, misligholdes, så det holdes eller gjentagne tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen del derav.

Såfremt gjelden ikke betales ved forfall, er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde seg til meg og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Skulle der av nærværende gjeldsforhold eventuelt reise seg noe søksmål, vedtas for meg og likeledes for pantets etterfølgende eier eller eiere som verneting i saken den by, eller det herred, hvori eiendommen er beliggende.

Waglesgård, den 18. sept. 1950.

Anders Andersen (Utstederens underskrift). Emma Andersen (Ektefellens underskrift).

Det bekreftes at dette pantedokument er underskrevet i vårt nærvær, og at utstederne er over 21 år.

D. u. s.

Bjørn Bjørnsen
Ruth Bjørnsen

{}

ui.page_selector

Pantebok for Arendal by 1949-1950, Astaref: AV/SAK-1222-0001/G/Gb/Gba/L0038

19. mai 1949.

Dagboknr. 598/1949.

Avlysningskvittering.

Ifølge arvefestebrev av 2o. mars 1876 tgl. 19/8-1876 betaler eieren av matr. nr. 226 Strømsbu krets i Arendal en årlig grunnleie stor kr. 62 til Strømsbo gård matr. nr. 62 Strømsbu krets, samt i innfestning av hver ny tiltredende fester kr. 5o,-.

Da de nåværende eiere av matr. nr. 226 Strømsbu krets har innløst denne grunnleie med et beløp en gang for alle kvitteres herved grunnleieavgiften med tilhørende innfestningsavgift til avlysning som bortfalt.

Arendal, 13. mai 1949.
Tore Herlofson
Som eier av matr. nr. 62 Strømsbo gård.

{}

1759	25/11 1951	Rett for brnr. 72 til veg over d.br. iflg. skjöte	A-
782/50	7/6-50	Rett for brnr. 68 til veirett til fellesveien iflg. skjöte.	A-14
598/49	20/4-49	Rett for brnr. 63 til vei iflg. skjöte.	A-12

Vegstatuskart

ePlassen

Kommune: Arendal

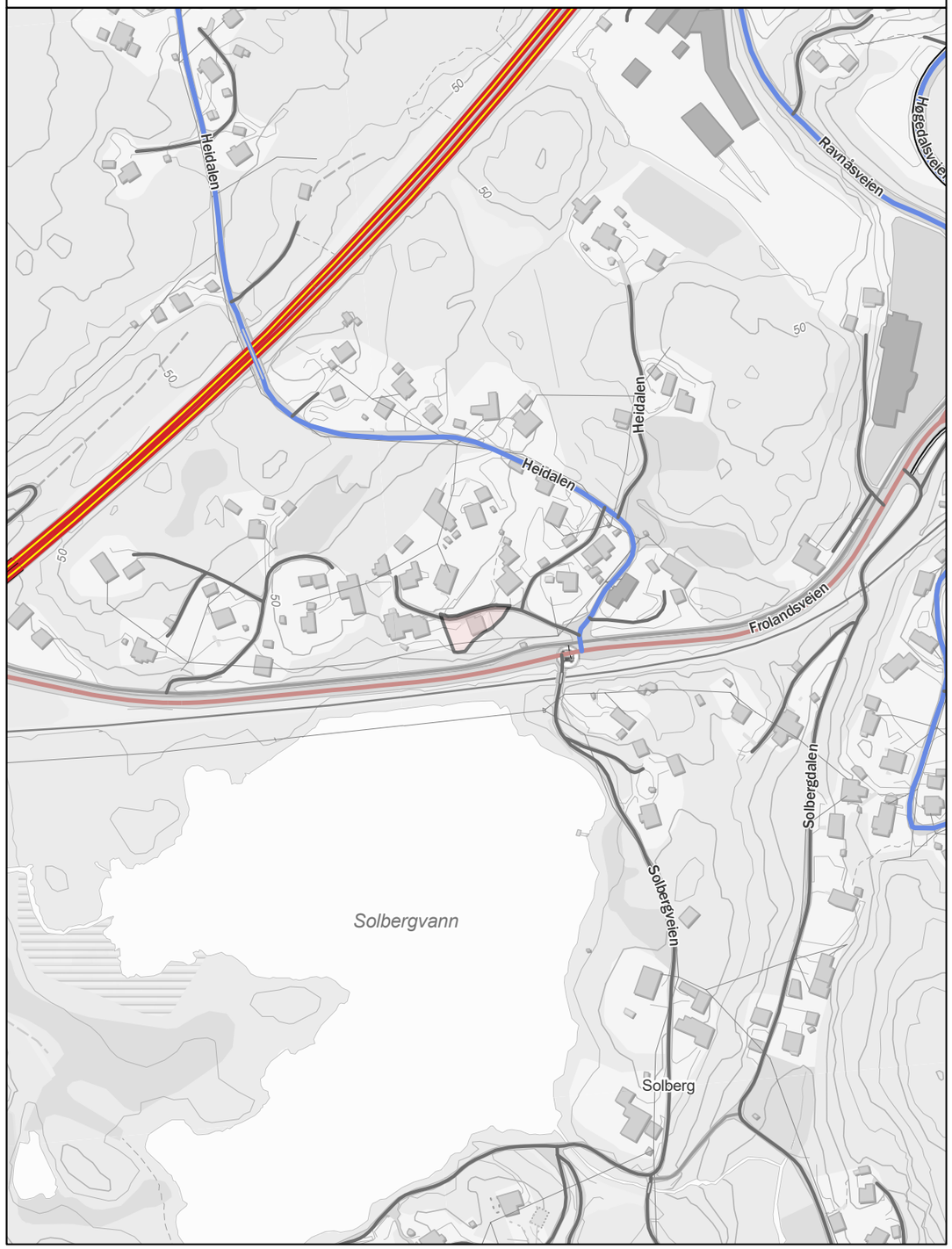
Matr.nr. : 444/24/0/0

Adresse: Frolandsveien 82, 4848 Arendal

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 30/06/2026

N



Tegnforklaring

Valgt eiendom

Valgt eiendom

Vegsperring

- Svingbom; hevebom; bom
- Betongblokk
- Bussluse
- Rørgelender
- Stein
- stolpe
- Annen type vegbom/ sperring
- Ikke oppgitt
- Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

- Europaveg
- Europaveg på bru
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg på bru
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg på bru
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg på bru
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg på bru
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg på bru
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

- Bilferje
- Fortau
- Gågate
- Gangfelt
- Gangveg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Sti
- Sykkelveg
- Trapp
- Traktorveg
- Passasjerferje
- Sykkelfelt
- Annen - eller typebetegnelse

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260270
Adresse: Frolandsveien 82, 4848 ARENDAL
Betegnelse: GNR 444, BNR 24 i Arendal 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.

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

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: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 10.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

partners.no