NORDVIK

Flosta Kirkevei 87

2 soverom | 45 BRA / 47 TBA | Fritidseiendom



Velkommen til

Flosta Kirkevei 87

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026

Nøkkelinformasjon



Koselig og sjarmerende fritidsbolig med idyllisk beliggenhet - 2 soverom - Fine opparbeidede uteområder - Båtplass - Solrikt

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

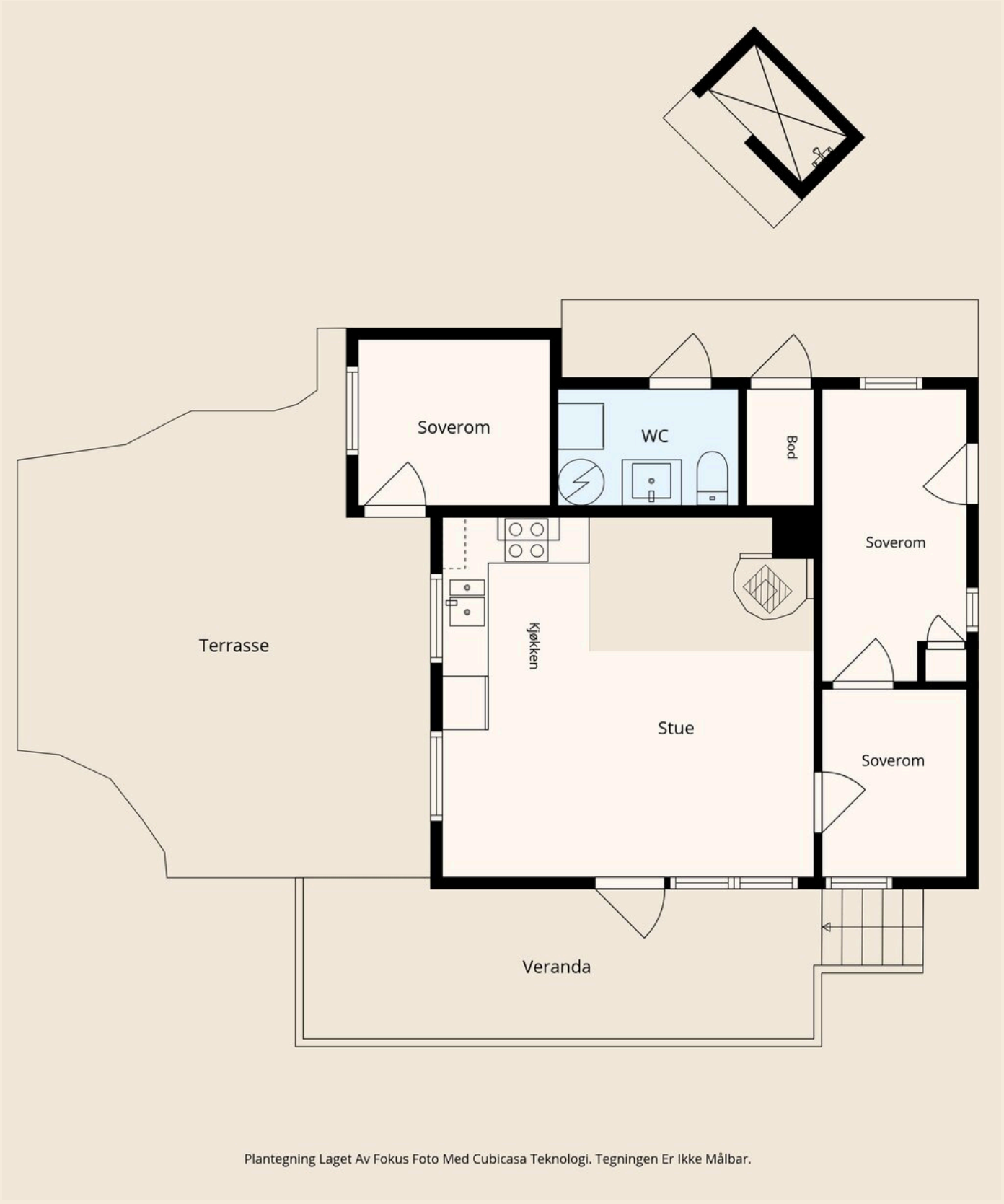
Kort fortalt

Koselig og sjarmerende fritidsbolig med idyllisk beliggenhet i Lodalen hytteområde ved Flosta Kirke. Hytta ligger høyt og lunt på stor, solrik tomt med flott utsikt mot sundet og kort vei til brygge, båtplass, badeplasser og svaberg. Området byr på flotte turmuligheter langs kyststien mot Arnevig og Skinnfellholmen, samt fine båtturer i skjærgården og andre aktiviteter som padel og golfsimulator i Kilsund . Boligen har nytt kjøkken fra 2024 i åpen stue-/kjøkkenløsning, store vindusflater med godt lysinnslipp, 2 soverom, bad, utedusj og 2 boder, hvorav én er bygd om til ekstra soverom. Eiendommen har flotte opparbeidede uteområder med hage, plen og blomsterbed. Det er kjørevei helt frem til eiendommen.

- 2 soverom
- Solrikt
- Båtplass
- Elbillader
- Innlagt strøm / vann

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 45 kvm



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


A
GENERER
ILLUSTRASJ


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON


AI
GENERERT
ILLUSTRASJON



Hyttas åpne stue- og kjøkkenløsning fremstår lys, luftig og svært innbydende.





Stuen byr på gode møbleringsmuligheter og en hyggelig romfølelse for avslappende dager og sosiale sammenkomster.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en naturlig forbindelse mellom ute og inne.









Separat soverom med egen inngang fra terrassen. Rommet har plass til dobbeltseng og fremstår lyst og innbydende med hvite overflater og synlige takbjelker





Stor og solrik terrasse med god plass til både spise- og sittegrupper.

Terrassen ligger skjermet til i naturskjønne omgivelser og byr på flotte solforhold, hyggelige uteplasser og fin utsikt mot sjøen.



På terrassen skinner solen store deler av dagen.





Her kan man nyte morgen kaffen, eller hyggelige sommer kvelder med familie og venner.

Praktisk utedusj med en privat og usjenert plassering.




Sunsilk
Coconut
Sunsilk
Coconut



God plass til spisebord og øvrig møblement.





Hyggelig inngangsparti inn til hytten.



Foran hytta er det gode parkeringsmuligheter med plass til to biler, hvorav én biloppstillingsplass har elbillader.





I tillegg disponeres egen biloppstillingsplass på felles parkeringsområde for hyttefeltet. Grunneier har gitt tillatelse til oppbevaring av båthenger med eller uten båt hele året.



Eiendommen disponerer båtplass og del av bryggeanlegg.





Her er det gode forhold for bading, båtliv og avslapping, med enkel tilgang til sjøen og flotte omgivelser like i nærheten av hytta.

Velkommen til vinsing!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0139/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
Gnr 68, bnr 271 i Arendal kommune

Selgere
Niklas Haraldstad-Sindum
Christine Barbara Haraldstad-Sindum

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3
BRA-e: 9 kvm. Bod, toalettrom, soverom,
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Toalett, et soverom og bod har egen inngang eksternt.

Innhold
Fritidsbolig:
Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom.

Standard
Stue
Hyttas åpne stue- og kjøkkenløsning fremstår lys, luftig og svært innbydende. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og skaper en naturlig forbindelse mellom ute og inne. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter og en hyggelig romfølelse for avslappende dager og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2024 og fremstår lyst, moderne og funksjonelt, med god plass til både matlaging og oppbevaring. De rolige fargetonene gir rommet et harmonisk uttrykk og skaper en fin kontrast til de lyse overflatene.

Bad
Hyggelig bad med servant, toalett og oppbevaringsplass. Materialvalg og farger gir rommet et varmt og innbydende preg. På utsiden er det bygget en praktisk og usjenert utedusj.

Soverom 1 og 2
Hytta har to trivelige soverom med adkomst fra stuen. Det ene soverommet er innredet med køyeseng og gir gode soveplasser for barn eller gjester. Videre inn ligger

et hyggelig hovedsoverom med dobbeltseng og oppbevaring under sengen. Lyse overflater og godt lysinnslipp fra vinduene bidrar til et luftig og rolig uttrykk i begge rommene.

Soverom 3
Separat soverom med egen inngang fra terrassen. Rommet har plass til dobbeltseng og fremstår lyst og innbydende med hvite overflater og synlige takbjelker

Terrasse:
Stor og solrik terrasse med god plass til både spise- og sittegrupper. Terrassen ligger skjermet til i naturskjønne omgivelser og byr på flotte solforhold, hyggelige uteplasser og fin utsikt mot sjøen.

Båtplass
Eiendommen disponerer båtplass og del av bryggeanlegg. Her er det gode forhold for bading, båtliv og avslapping, med enkel tilgang til sjøen og flotte omgivelser like i nærheten av hytta.

Parkering
Foran hytta er det gode parkeringsmuligheter med plass til to biler, hvorav én biloppstillingsplass har elbillader. I tillegg disponeres egen biloppstillingsplass på felles parkeringsområde for hyttefeltet. Grunneier har gitt tillatelse til oppbevaring av båthenger med eller uten båt hele året.

Båtplass: Kun få minutters gange fra hytta ligger en felles brygge hvor eiendommen har tinglyst rett til båtplass. Bryggen deles med tre øvrige hytter i området, og vedlikehold utføres i fellesskap mellom eierne.

Modernisering og påkostninger
Det er lagt inn vann, strøm og bredbånd. Hytta er malt og det er blitt gjort betydelig innvendige og utvendige malerarbeider. Det er satt inn ny utgangsdør og nye plattinger. Det er bygget utedusj, og lagt ut vann til hagen. Nytt kjøkken fra 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. september 2020
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26927438
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand Lagt inn Vann / Avløp - Teknisk rom med VV Bereder +Vann til hele hytta m/nytt kjøkken. Alt i 2021.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand Badet har terasse tregulv uten behov for membran men
det er lagt sluk / rør i rør 2021.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak - Ukjent men nytt blikktak før 2020 Fasade - byttet noen Vinduer , noe kledning.
Byttet dør og endel karmer. Fagarbeid Endel annet snekkerarbeid utført av Byggrenovering AS , Tvedestrand
Nytt kjøkken - ikea
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full endring av hage og lagt inn strøm og vann. Firma: Magne Hansen Anlegg , Færvik
Hytta står på søyler i bakke.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full installasjon av Hytta sitt el anlegg ved Flosta Elektro AS 2021 og 2022.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det har vørt tilkobling fra agder energi.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flosta Elektro AS.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: hytta hadde ikke vann eller el. før 2021.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen kjente endringer.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Privat kum for flere hytter koblet til kommunalt

vann / avløp.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Feier har sjekket.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vei til hytta
Firma: Magne Hansen Anlegg , Færvik.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er satt inn trykkutjevner av Carlsen VVS.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier utførte tetting rundt pipe, der det tidligere har vært fukt-gjennomtrengning. Vi har malt over,
men ikke sjekket videre.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er byttet ut endel tømmer til hytta`s søyler som er treverk og leca.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2020 Juni for salg.
3. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Arealoppmåling i 2022.
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er det ikke.

Bygningssakkyndig
Espen Pedersen

Byggemåte
Opplysninger om eiendommen

Adkomstvei
Det er kommunal vei frem til bom. Fra bommen er det privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel, via felles privat pumpekum.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnettvia felles privat pumpekum.

Om tomten
Selveier tomt

Fritidsbolig
Utvendig

Taktekking,TG3

Taktekking av stålplater fra ukjent årstall. Ukjent undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå rundt hytta. I følge tidligere salgsopplysninger og egenerklæring er taktekkingen byttet på et ukjent tidspunkt av forige eier. Alder på taktekkingen er altså ukjent.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG3: - Basert på målt fukt ved pipe, tyder dette på mulig lekkasje ved tak/ undertak ved pipa som er den bakenforliggende årsaken. Dette må undersøkes nærmere. Dette er også omtalt under overflater. TG2: - Det er bulker i takplater i området under pipa. - Basert på at alder på taktekkingen er ukjent vurderes det at den kan være over 25 år. Og det er ikke dokumentert om unmdertak ble byttet den gang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. - Det ble påvist råte i enden av enkelte vindskier

Tiltak:

TG3: - Må undersøkes nærmere, for å utelukke kondens som årsak til fukten. Dersom fukten skyldes utetthet ved taktekkingen, må det utføres lokale reparasjoner, for å tette taket rundt pipa. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3! TG2: - Bulkene er tilsynelatende bare av estetisk avvik. Det må undersøkes nærmere hvorvidt det kan komme vann inn på undertaket. - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. - Enkelte vindskier bør vurderes byttet, for å unngå at råten videreutvikler seg.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, taksfotbeslag og nedløp av plast. Heldekkende pipebeslag av stål. Bygningsdelene er av ukjent alder. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. - Stigetrinn for feier bør monteres. - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning. Enkelte kledningsbord er skiftet ved nyere vindu.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. - Kledningen er stedvis oppsprekkt. Og det er påvist råte i kledningen bak terrrassebjelken mot vegg. - Stedvis går kledningen helt ned mot bakken.

Tiltak:
Musesperre må etableres. Manglende musesperrer kan føre til at mus og gnagere tar seg inn i konstruksjonen og påfører skade. Kan ikke utelukke at det er skjulte skader i konstruksjon etter mus. - Enkelte kledningsbord bør skiftes ut. - Trekledning i kontakt eller nært terreng vil føre til høy fuktbelastning på treverket. Som over tid vil føre til råte. Det må gjøres tiltak for å skape avstand mellom kledning og terreng.

Vinduer,TG3
Malte trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG3: - Enkelte vinduer har en glipe under vindu mot vannbord, der vann kan renne inn i veggen under vinduet. TG2: - Vinduene er værslitt, og bærer preg av alder og værslitasje.

Tiltak:
TG3: - Vannbord må byttes eller monteres beslag. Slik at vann ledes bort, og det er tett under vinduer. Slik det er nå kan vann renne inn i konstruksjonen og påføre fuktskader. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3!
TG2: - Vinduene har behov for vedlikehold.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Dører,TG2
Malte tredører Enkel type låvedør til bod.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Dør til soverom tar i terskel, og den er hard å lukke. Døren er svellet i felt innvendig. Døren er værslitt utvendig. - Dør til wc er litt vanskelig å få lukket het inntil. Trenger ekstra dytt.

Tiltak:
Enkelte dører må justeres for å unngå skader på dørblad og karm. - Enkelte dører må vedlikeholdes i form av overflatebehandling, for å unngå at det utvikler seg råte.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Veranda/ terrasse med utgang fra stue. Verandaen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom og topprekke. Deler av terrassen er av nyere dato og deler av terrassen er eldre. Forhold knyttet til HMS vurderes i eget punkt.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Den eldre delen av terrassen er noe værslitt. - Den eldre delen av terrassen har sunket noe og fremstår noe skeiv inn mot hytta. - I overgangen mot fjell er det noe manglende understøtte, og det oppleves svikt i terrassebordene.

Tiltak:
Værslitt terrassebord bør vedlikeholdes. - Bjelkelaget på terrassen bør rettes opp. - Det bør etableres forsterkinger/kubbing eller annen løsning i bjelkelag der det er svikt. For å unngå at terrassedekket tar skade av bevegelsene Innvendig

Overflater,TG2
Malt furugulv. Parkett i to soverom. Malt panel på vegger og tak. Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes. Noe bruksslitasje må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Basert på opplysninger om tidligere fukt ved pipe, ble det gjort fuktmåling ved pipa. Det ble da målt verdier høyere enn normale verdier. - Det ene soverommet mangler noe lister.

Tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekket årsak til fukten. Trolig kan fuktigheten komme av kondensering grunnet manglende dampsperre, eller utetthet ved pipa. Etter bakenforliggende årsak til fukten er avdekket kan man vurdere alternative tiltak. Avviket er også nevnt under taktekking. Fukten må uansett tørkes ut, for å unngå mugg og råte. - Manglende lister bør monteres. Avviket er kun estetisk og medfører ingen konsekvens.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Gulv konstruksjonen er lukket, men fra undersiden av hytten ble det registrert stubbloftsbord under bjelkelag.

Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik ble registrert på soverom med furugulv.

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

Pipe og ildsted,TG3
Pipe av murt teglstein. Overflatene er pusset og det er lagt malt strietapet på muren. Det er vedovn og sotluke. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen. Selger opplyser at feier har feiet pipa sist våren 2023.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG3: - Alle pipevanger er ikke synlige. TG2: - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. - Det er lagt strietapet på pipen

Tiltak:
TG3: - Pipevanger må gjøres tilgjengelig. eller andre kompanserende tiltak som innvendig montering av stålpipe. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3! TG2: - Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. men dette er ikke et krav. - Stritapet bør fjernes, grunnet brennbarhet.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2
Malt innerdør av heltre.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
En av innerdørene tar i karm/terskel.

Tiltak:
Døren bør justeres.

Spesialrom
Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2
Enkelt toalettrom med bereder og vaskemaskin. Rommet har gulv av malt heltre bord. Vegger av panel. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke et våtrom og har ingen membran, gulvsluk, eller annen lekkasjesikring for varmtvannstank eller vaskemaskin. Rommet har ingen ventil eller avtrekksvifte, men rommet oppleves "luftig" konstruert. Rommet har inngang utenfra, og har ikke dør til annet innvendig areal.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Enten mekanisk avtrekk, eller elektrisk styrt vifte. - Toalettrom mangler tilluftsventilering. Normalt skal toalettrom ha tilluft fra annet tilstøtende boligrom. Ofte løst ved spalte under døren. Her kan det ikke løses ved spalte under døren, da eneste dør til rommet er ytterdør. Det kan likevel etableres en ventil mellom toalettrom og tilstøtende rom gjennom innervegg.

Tiltak:
Det må etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte. For å tilfredstille NS3600. - Det bør etableres ventil for tilluftsløsning.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020 plassert på toalettrom. Varmtvannstanken fungerte på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert. Bereder har fast el-kobling ihht. krav

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rom som er oppført som bad på nyeste tegninger er i dag innredet som soverom. - Rom oppført som vedskjul på tegninger er i dag innredet som toalettrom.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Eier har fått lagt inn vann og avløp, og elektrisk. - Ny kjøkkeninnredning.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Endring fra bodareal til oppholdsrom er søknadspliktig. Gjelder endring fra vedskjul til toalettrom.

Fritidsbolig
Standard :
Hytta har en enkel standard uten våtrom. Men hytta har innlagt vann, avløp og strøm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Gass, solenergi, ved.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 370,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5600,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 413,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Kr 259 468,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 12995074

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 520 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Koselig og sjarmerende fritidsbolig med idyllisk beliggenhet i Lodalen hytteområde ved Flosta Kirke. Hytta ligger høyt og lunt på stor, solrik tomt med flott utsikt mot sundet og kort vei til brygge, båtplass, badeplasser og svaberg.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Flosta kirke (linje 151) ca. 11 minutter i gåavstand fra boligen.
Arendal togstasjon ca. 28 minutter med biltransport
Kristiansand Kjevik ca. 1 t 9 min med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og

eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er gitt tillatelse fra Arendal kommune om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel datert: 14.10.2020

Det er i nyere tid gjort endringer på to boder og et vedskjul. Vedskjulet er gjort om til bad. En av bodene er slått sammen med et soverom ved at veggen mellom rommene er fjernet. Soverommet har dermed blitt større, og det er satt inn et ekstra vindu. Den andre boden er bygget ut, har fått et vindu og brukes i dag som et ekstra soverom.

Kjøkkenets plassering er flyttet fra sørsiden av boligen, inn til hjørnet på nordsiden.

Terrassen på vestsiden av boligen er bygget ut for å gi større uteplass.

Det foreligger tinglyst ferdigmelding av VA-anlegg datert : 04.12.2020

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via felles privat pumpekum. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via kommune vei og inn på privat vei. Det påløper per i dag ingen kostnader knyttet til privat vei, men fremtidige utgifter til vedlikehold og drift må påregnes. Veien fra felles parkeringsplass og opp til hytta er privateid (tilhører gnr. 68, bnr. 271). Hytta har ansvar for vedlikehold og eventuell brøyting av veien opp til hytta fra felles parkeringsplass. Eiendommen er tilknyttet en privat pumpekum. I 2025 ble det innbetalt kr 500 til vedlikehold av pumpen. Fremtidige kostnader til drift og vedlikehold må påregnes.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan: Uregulert område
Arealplaner under arbeid: Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/68/271:
05.10.1970 - Dokumentnr: 4961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:68 Bnr:264
Betyr: Dokumentasjon på tomtens opprettelse og grenser.

01.01.2020 - Dokumentnr: 115156 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:68 Bnr:271

01.03.1971 - Dokumentnr: 1266 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:68 Bnr:264
Betyr: Eiendommen har tinglyst rett til båtplass ved felles bryggeanlegg. Rettigheten følger eiendommen og gir enkel tilgang til sjøen og gode muligheter for båtliv. Vedlikehold av bryggeanlegget skjer i fellesskap mellom hyttene bnr: 270, 271, 272 og 273.

27.06.1988 - Dokumentnr: 6017 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:68 Bnr:352
Betyr: Eiendommen har tinglyst veirett over tilgrensende eiendom i henhold til makeskifteskjøte datert 1988. Veiretten sikrer lovlig adkomst til eiendommen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. max 2 kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 400,-
Utlegg tilstandsrapport Faktureres direkte ca. 16 500,- kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 120 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Megler
Stian Todd, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97489601

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget.

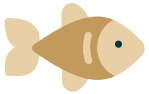
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Flosta Kirkevei 87

Avstand til sjø

86 m



Avstand til byer

Tvedestrand	21 min
Arendal	29 min
Kristiansand	1 t 9 min
Oslo	2 t 59 min

Aktiviteter

Narestø Balløkke - Nærmiljøanlegg	13 min
Arnevik sandvolleyballbane	7 min
Flosta skole	7 min
Strengereid - fotball grus	8 min
Kilsundskogen nærmiljøanlegg balløkke	7 min
Vatnebu idrettspark	8 min
Vatnebubanen	9 min
Eydehavn skole	11 min

Sport

Narestø Balløkke - Nærmiljøanl...	13 min
Arnevik sandvolleyballbane	7 min
MOVA Krøgenes	20 min
Aktivitetshuset	21 min

Dagligvare

Matkroken Kilsund	6 min
Coop Extra Eydehavn	13 min

Offentlig transport

Grenstøl bussterminal Linje F5	20 min 15.6 km
Arendal stasjon Linje R50	28 min 17.3 km
Flosta kirke Linje 151	11 min 0.9 km
Skinnfellveien Linje 151	13 min 1.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 9 min

Varer/Tjenester

Saltrød Senter	14 min
Grisen Storsenter	22 min
Apotek 1 Saltrød	14 min
Apotek 1 Krøgenes	20 min
Tvedestrand Vinmonopol	20 min
Arendal Vinmonopol	29 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 68, bnr. 271

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22677-1040 **Eiendomsverdi ref nr:** TB1274

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Vehus Pedersen **Vår ref:** Espen Vehus Pedersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Arendal Takst & Prosjektering AS

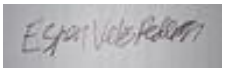
Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.
Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.

Takstmann Espen har lang og bred erfaring fra forskjellige stillinger i byggebransjen. Før Espen startet ATP jobbet han 2 år som prosjektleder innen skade/ forsikring og skrev da noen hundretalls skaderapporter. Før dette var han prosjektleder innen bolig, nybygg og renoveringer i 3,5 år. Før dette drev han som selvstendig utførende byggmester. Espen har gått teknisk fagskole og har mesterbrev.



Rapportansvarlig



Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - Hytte

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises på side 6 og 7 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av stålplater. Ukjent undertakspapp.
Saltakskonstruksjon med ukjent påbygging av mulig en form for takstoler.

Takrenner, taksfotbeslag og nedløp av plast.
Heldekkende pipebeslag av stål.

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med enkelt glass.
Malt trevindu med 3- lags isolerglass

Malte tredører
Enkel type låvedør til bod.
Malt hovedytterdør med 2 - lags isolerglass

Veranda/ terrasse med utgang fra stue.
Verandaen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk av
malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom og topprekke.

Enkle trapper med vanger og trinn av tre ved terrasse og adkomst.

INNVENDIG Gå til side

Malt furugulv. Parkett i to soverom.
Malt panel på vegger og tak.

Pipe av murt teglstein. Pusset med malt strie.
Det er vedovn og sotluke.

Malt innerdører av heltre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalettrom med bereder og vaskemaskin.
Rommet har gulv av malt heltre bord. Vegger av panel.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin.

Rommet har inngang utenfra, og har ikke dør til annet innvendig areal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Forkrommet kobberrør i synlig anlegg på toalettrom. Rør-i-rør skjult i vegg til kjøkken.

Stoppekran påvist.

Avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler i veggene og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020 plassert på toalettrom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

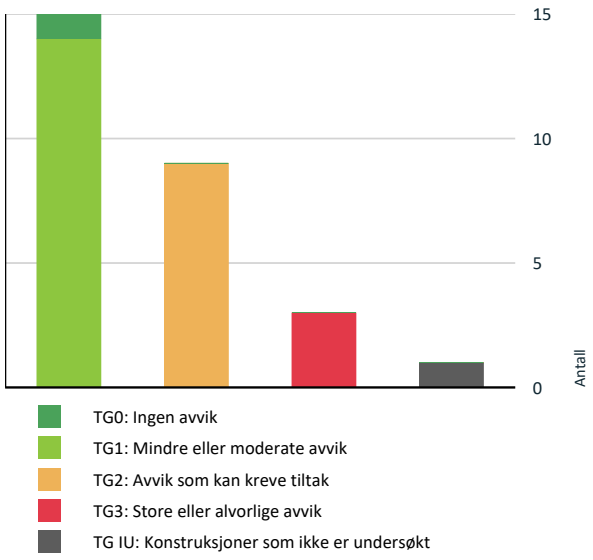
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rom som er oppført som bad på nyeste tegninger er i dag innredet som soverom.
- Rom oppført som vedskjul på tegninger er i dag innredet som toalettrom.

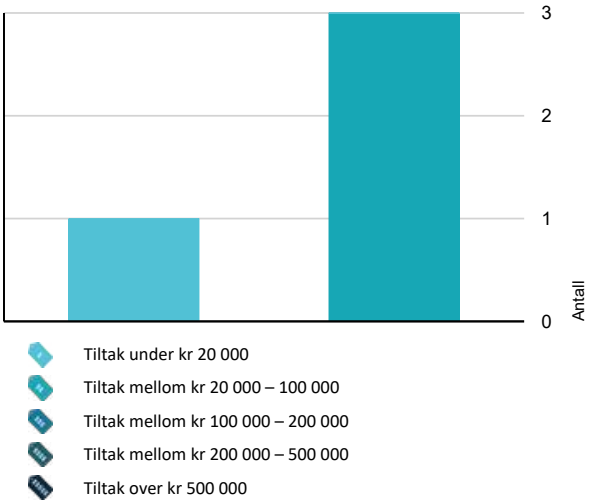
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

TG3:
- Basert på målt fukt ved pipe, tyder dette på mulig lekkasje ved tak/ undertak ved pipa som er den bakenforliggende årsaken. Dette må undersøkes nærmere. Dette er også omtalt under overflater.

TG2:
- Det er bulker i takplater i området under pipa.
- Basert på at alder på taktekkingen er ukjent vurderes det at den kan være over 25 år. Og det er ikke dokumentert om unmdertak ble byttet den gang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.
-Det ble påvist råte i enden av enkelte vindskier

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

TG3:
- Enkelte vinduer har en glipe under vindu mot vannbord, der vann kan renne inn i veggen under vinduet.

TG2:
- Vinduene er værslitt, og bærer preg av alder og værslitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

TG3:
- Alle pipevanger er ikke synlige.

TG2:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er lagt strietapet på pipen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Kledningen er stedvis oppsprekkt. Og det er påvist råte i kledningen bak terrrassebjelken mot vegg.
- Stedvis går kledningen helt ned mot bakken.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Dør til soverom tar i terskel, og den er hard å lukke. Døren er svellet i felt innvendig. Døren er værslitt utvendig.
- Dør til wc er litt vanskelig å få lukket het inntil. Trenger ekstra dytt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Den eldre delen av terrassen er noe værslitt.
- Den eldre delen av terrassen har sunket noe og fremstår noe skeiv inn mot hytta.
- I overgangen mot fjell er det noe manglende understøtte, og det oppleves svikt i terrassebordene.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

- Basert på opplysninger om tidligere fukt ved pipe, ble det gjort fuktmåling ved pipa. Det ble da målt verdier høyere enn normale verdier.
- Det ene soverommet mangler noe lister.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik ble registrert på soverom med furugulv.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

En av innerdørene tar i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Enten mekanisk avtrekk, eller elektrisk styrt vifte.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering. Normalt skal toalettrom ha tilluft fra annet tilstøtende boligrom. Ofte løst ved spalte under døren. Her kan det ikke løses ved spalte under døren, da eneste dør til rommet er ytterdør. Det kan likevel etableres en ventil mellom toalettrom og tilstøtende rom gjennom innervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Iht. Eiendomsverdi.no

Standard
Hytta har en enkel standard uten våtrom. Men hytta har innlagt vann, avløp og strøm.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av stålplater fra ukjent årstall.
Ukjent undertakspapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå rundt hytta.

I følge tidligere salgsopplysninger og egenerklæring er taktekkingen byttet på et ukjent tidspunkt av forige eier. Alder på taktekkingen er altså ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3:
- Basert på målt fukt ved pipe, tyder dette på mulig lekkasje ved tak/ undertak ved pipa som er den bakenforliggende årsaken. Dette må undersøkes nærmere. Dette er også omtalt under overflater.

TG2:
- Det er bulker i takplater i området under pipa.
- Basert på at alder på taktekkingen er ukjent vurderes det at den kan være over 25 år. Og det er ikke dokumentert om unmdertak ble byttet den gang. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.
-Det ble påvist råte i enden av enkelte vindskier

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3:
- Må undersøkes nærmere, for å utelukke kondens som årsak til fukten. Dersom fukten skyldes utetthet ved taktekkingen, må det utføres lokale reparasjoner, for å tette taket rundt pipa. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3!

TG2:
- Bulkene er tilsynelatende bare av estetisk avvik. Det må undersøkes nærmere hvorvidt det kan komme vann inn på undertaket.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Enkelte vindskier bør vurderes byttet, for å unngå at råten videreutvikler seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, taksfotbeslag og nedløp av plast.
Heldekkende pipebeslag av stål.

Bygningsdelene er av ukjent alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på hele taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier bør monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon kledd med stående bordkledning.

Enkelte kledningsbord er skiftet ved nyere vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Kledningen er stedvis oppsprekkt. Og det er påvist råte i kledningen bak terrrassebjelken mot vegg.
- Stedvis går kledningen helt ned mot bakken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Musesperre må etableres. Manglende musesperrer kan føre til at mus og gnagere tar seg inn i konstruksjonen og påfører skade. Kan ikke utelukke at det er skjulte skader i konstruksjon etter mus.
- Enkelte kledningsbord bør skiftes ut.
- Trekledning i kontakt eller nært terreng vil føre til høy fuktbelastning på treverket. Som over tid vil føre til råte. Det må gjøres tiltak for å skape avstand mellom kledning og terreng.

Tilstandsrapport









TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjon med ukjent påbygging av mulig en form for takstoler.

Det er ingen luke for inspeksjon.
Det er ukjent om det er dampsperre innvendig.

Det er tilrettelagt for lufting i takutstikk, og ventil i begge gavlvegger.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG3:
- Enkelte vinduer har en glipe under vindu mot vannbord, der vann kan renne inn i veggen under vinduet.

TG2:
- Vinduene er værslitt, og bærer preg av alder og værslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3:
- Vannbord må byttes eller monteres beslag. Slik at vann ledes bort, og det er tett under vinduer. Slik det er nå kan vann renne inn i konstruksjonen og påføre fuktskader. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3!

TG2:
- Vinduene har behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 **Vinduer - 2**

Beskrivelse
Malt trevindu med 3- lags isolerglass

1 stk på soverom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte tredører
Enkel type låvedør til bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Dør til soverom tar i terskel, og den er hard å lukke. Døren er svellet i felt innvendig. Døren er værslitt utvendig.
- Dør til wc er litt vanskelig å få lukket het inntil. Trenger ekstra dytt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Enkelte dører må justeres for å unngå skader på dørblad og karm.
- Enkelte dører må vedlikeholdes i form av overflatebehandling, for å unngå at det utvikler seg råte.



Soverom.





Toalettrom



Bod

TG 1 Dører - 2

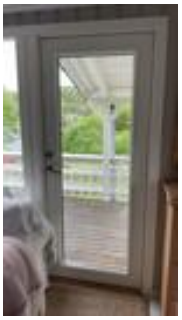
Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 2 - lags isolerglass

Selger opplyser at døren ble montert sommer 2025.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/ terrasse med utgang fra stue.
Verandaen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom og topprekke.

Deler av terrassen er av nyere dato og deler av terrassen er eldre.

Forhold knyttet til HMS vurderes i eget punkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Den eldre delen av terrassen er noe værslitt.
- Den eldre delen av terrassen har sunket noe og fremstår noe skeiv inn mot hytta.
- I overgangen mot fjell er det noe manglende understøtte, og det oppleves svikt i terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Værslitt terrassebord bør vedlikeholdes.
- Bjelkelaget på terrassen bør rettes opp.
- Det bør etableres forsterkinger/kubbing eller annen løsning i bjelkelag der det er svikt. For å unngå at terrassedekket tar skade av bevegelsene









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkle trapper med vanger og trinn av tre ved terrasse og adkomst.

Forhold knyttet til HMS vurderes i eget punkt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Malt furugulv. Parkett i to soverom.
Malt panel på vegger og tak.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes. Noe bruksslitasje må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Basert på opplysninger om tidligere fukt ved pipe, ble det gjort fuktmåling ved pipa. Det ble da målt verdier høyere enn normale verdier.
- Det ene soverommet mangler noe lister.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekket årsak til fukten. Trolig kan fuktigheten komme av kondensering grunnet manglende dampsperre, eller utetthet ved pipa. Etter bakenforliggende årsak til fukten er avdekket kan man vurdere alternative tiltak. Avviket er også nevnt under taktekking. Fukten må uansett tørkes ut, for å unngå mugg og råte.
- Manglende lister bør monteres. Avviket er kun estetisk og medfører ingen konsekvens.











TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Gulv konstruksjonen er lukket, men fra undersiden av hytten ble det registrert stubbloftsbord under bjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik ble registrert på soverom med furugulv.

Konsekvens/tiltak

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





Tilstandsrapport













TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av murt teglstein.
Overflatene er pusset og det er lagt malt strietapet på muren.
Det er vedovn og sotluke.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Selger opplyser at feier har feiet pipa sist våren 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG3:
- Alle pipevanger er ikke synlige.

TG2:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er lagt strietapet på pipen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG3:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig. eller andre kompanserende tiltak som innvendig montering av stålpipe. NB. Kostnadsestimat gjelder kun for TG3!

TG2:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. men dette er ikke et krav.
- Stritapet bør fjernes, grunnet brennbarhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Hytten har ikke typisk krypkjeller siden den er fundamentert på pilarer, og området under hytten er åpent. Avstanden mellom bjelkelaget og terrenget er svært lav, og det inspeksjonen er begrenset til observasjon fra utsiden.

Se også punkt for bjelkelag/etasjeskille og grunnmur fundamenter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Malt innerdør av heltre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En av innerdørene tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Døren bør justeres.







KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Det er ikke påvist vannstoppventil.
Det er montert komfyrvakt i taket.

Kjøkkenet er relativt nytt, og fremstår i god stand. Noe bruksmerker må kunne forventes.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Bilde viser funksjonstest av avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Enkelt toalettrom med bereder og vaskemaskin.
Rommet har gulv av malt heltre bord. Vegger av panel.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med nedfelt vask, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ikke et våtrom og har ingen membran, gulvsluk, eller annen lekkasjesikring for varmtvannstank eller vaskemaskin.
Rommet har ingen ventil eller avtrekksvifte, men rommet oppleves "luftig" konstruert.

Rommet har inngang utenfra, og har ikke dør til annet innvendig areal.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Enten mekanisk avtrekk, eller elektrisk styrt vifte.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering. Normalt skal toalettrom ha tilluft fra annet tilstøtende boligrom. Ofte løst ved spalte under døren. Her kan det ikke løses ved spalte under døren, da eneste dør til rommet er ytterdør. Det kan likevel etableres en ventil mellom toalettrom og tilstøtende rom gjennom innervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte. For å tilfredstille NS3600.
- Det bør etableres ventil for tilluftsløsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Forkrommet kobberrør i synlig anlegg på toalettrom. Rør-i-rør skjult i vegg til kjøkken.

Stoppekran påvist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler i veggene og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden. Avtrekksvifte på kjøkken.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.







TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hytta har utedusj. Det egen avtapping av rørene.

Tilstandsrapport









TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2020 plassert på toalettrom.

Varmtvannstanken fungerte på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert.

Bereder har fast el-kobling ihht. krav

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring fra Flosta Elektro AS for nyinstallasjon av elektrisk anlegg i fritidsboligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



Tilstandsrapport



TG 1 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse

Hytta har ikke kjeller eller etasjer under bakkenivå.

Dreneringsløsning fra byggeår.

Vann fra taknedløp ledes til terreng. Hytten ligger i skrående terreng.







TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Hytten står hovedsakelig plassert på pilarer av Lecablokker som fungerer som fundamenter.





TG 1 **Forstøtningsmurer**

Beskrivelse

Natursteinmur som støttemur for planert plen.

Tilstandsrapport








TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger i svakt skrående terreng av fjell og løsmasser.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger, via felles privat pumpekum.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.



Manglende rekkverk på muren



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	36	9		45	47
SUM	**36**	**9**			**47**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3	Bod, toalettrom, soverom	

Kommentar

Toalett, et soverom og bod har egen inngang eksternt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Rom som er oppført som bad på nyeste tegninger er i dag innredet som soverom.
- Rom oppført som vedskjul på tegninger er i dag innredet som toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Eier har fått lagt inn vann og avløp, og elektrisk.
- Ny kjøkkeninnredning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Endring fra bodareal til oppholdsrom er søknadspliktig. Gjelder endring fra vedskjul til toalettrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
26.5.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	68	271		0	1520.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flosta Kirkevei 87

Hjemmelshaver
Haraldstad-Sindum Christine Barbara, Haraldstad-Sindum Niklas Bredo

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det er kommunal vei frem til bom. Fra bommen er det privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel, via felles privat pumpekum.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnettvia felles privat pumpekum.

Om tomten

Selveier tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TB1274

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Niklas Haraldstad-Sindum	9578-5997-4-702335	2026-05-31 22:50:56
Chr B Haraldstad-Sindum	9578-5997-4-393286	2026-05-29 22:14:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0139/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Niklas Sindum, Christine Barbara Haraldstad-Sindum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26927438
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand Lagt inn Vann / Avløp - Teknisk rom med VV Bereder +Vann til hele hytta m/nytt kjøkken. Alt i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand Badet har terasse tregulv uten behov for membran men det er lagt sluk / rør i rør 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carlsen VVS AS Tvedestrand

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak - Ukjent men nytt blikktak før 2020 Fasade - byttet noen Vinduer , noe kledning. Byttet dør og endel karmer. Fagarbeid Endel annet snekkerarbeid utført av Byggrenovering AS , Tvedestrand Nytt kjøkken - ikea

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full endring av hage og lagt inn strøm og vann. Firma: Magne Hansen Anlegg , Færvik Hytta står på søyler i bakke.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full installasjon av Hytta sitt el anlegg ved Flosta Elektro AS 2021 og 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært tilkobling fra agder energi.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flosta Elektro AS

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: hytta hadde ikke vann eller el. før 2021

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente endringer.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat kum for flere hytter koblet til kommunalt vann / avløp.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Feier har sjekket.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vei til hytta Firma: Magne Hansen Anlegg , Færvik

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Det er satt inn trykkutjevner av Carlsen VVS

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier utførte tetting rundt pipe, der det tidligere har vært fukt-gjennomtrengning. Vi har malt over, men ikke sjekket videre.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er byttet ut endel tømmer til hytta`s søyler som er treverk og leca.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2020 Juni for salg

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling i 2022

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0139/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Chr B Haraldstad-Sindum	**2026-05-29**	**Niklas Haraldstad-Sindum**	**2026-05-31**

Identifikasjon

Chr B Haraldstad-Sindum

Identifikasjon

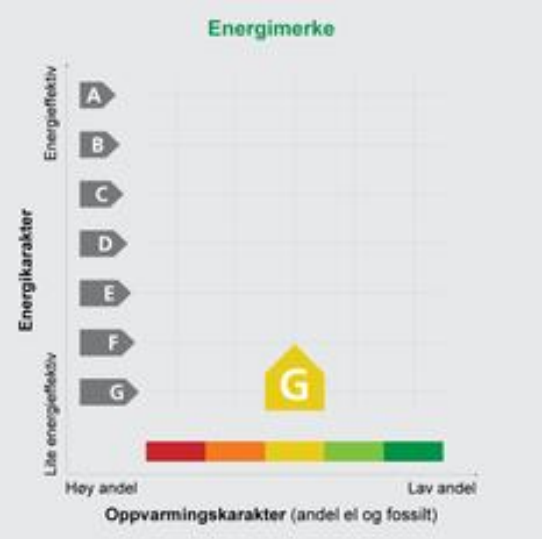
Niklas Haraldstad-Sindum

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Flosta Kirkevei 87
Postnr	4810
Sted	Eydehavn
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	271
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1153074
Dato	03.07.2020



Innmeldt av	Madeleine Helgesen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Installere solvarmeanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Solenergi Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Gass kjel Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Flosta Kirkevei 87	Gnr: 69
Postnr/Sted: 4810 Eydehavn	Bnr: 271
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 03.07.2020 11:37:25	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1153074	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Madeleine Helgesen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

	ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	68	Bnr.:	271	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Flosta Kirkevei 87, 4810 Eydehavn					Dato:	19.05.2026 HKE

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler		x

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	11 719,04,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	3 413,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

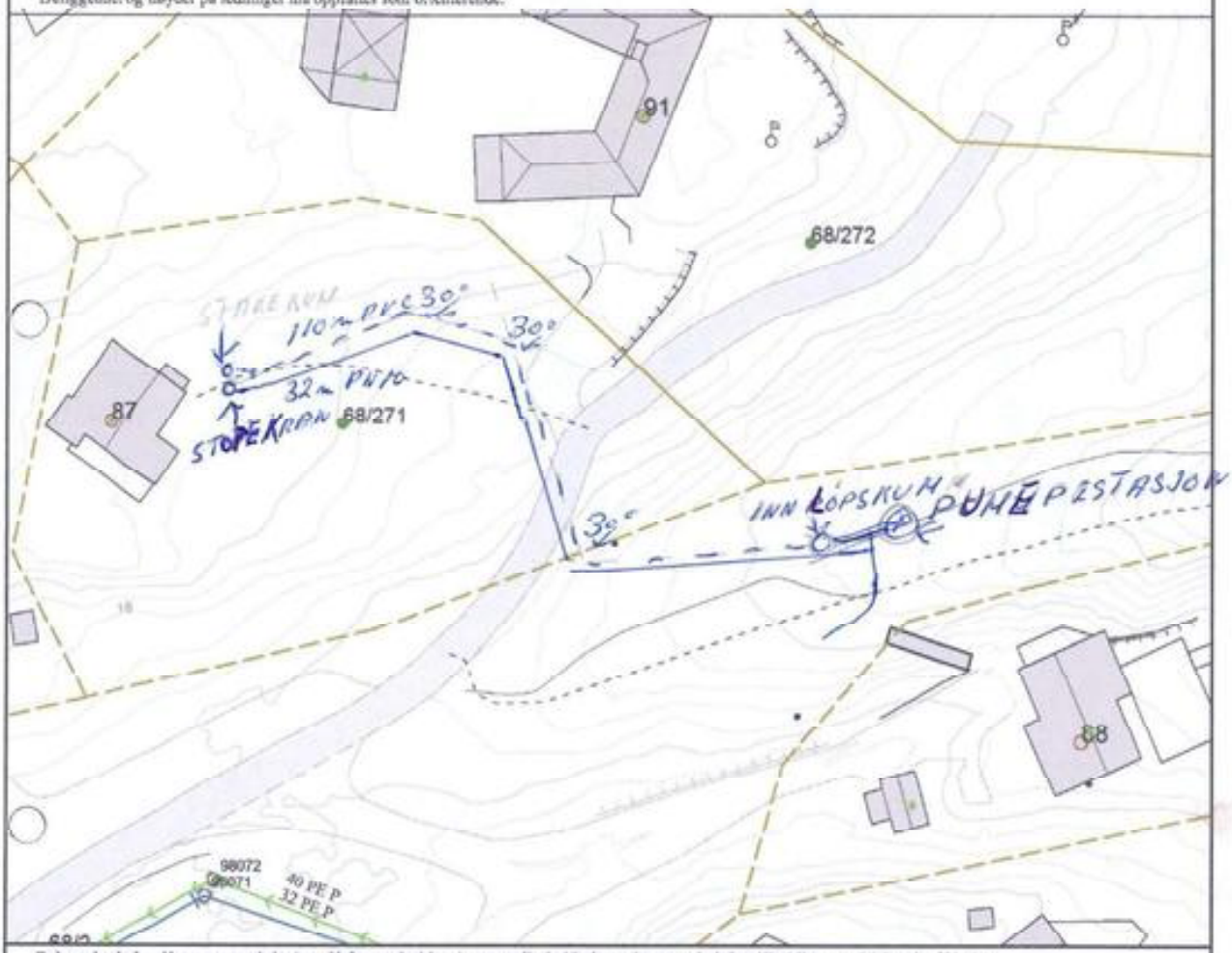
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og felles ledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 68 Bnr: 271 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: NIKLAS BREDO HARALDSTAD SINDUM

Gate: FLOSTA KIREVEI Område: LODDALEN

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke, tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 27/11 2020
Dato tilkobling avløp: 27/11 2020
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: MAGNE HANSEN ANLEGG
HAGNE HANSEN

Dato: 04/12 2020



ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Christine Barbara Haraldstad-Sindum
Mikjelsbakken 7 B
0378 OSLO

Dato: 14.10.2020
Vår ref: 20/12859-3
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

Vedtaksbrev - 68/271 - Flosta Kirkevei 87 - Bruksendring - Bod til bad

Tiltakssted: Flosta Kirkevei 87

Tiltakshaver: Christine Barbara Haraldstad-Sindum, Mikjelsbakken 7 B, 0378 OSLO

Søker: Christine Barbara Haraldstad-Sindum, Mikjelsbakken 7 B, 0378 OSLO

Tiltakstype/-art: Bruksendringer – Tilleggsdel til hoveddel.

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak	29.09.2020	29.09.2020
Tegninger	-	29.09.2020
Situasjonsplan	21.09.2020	29.09.2020
Korrespondanse med det lokalt vanstyret vedr. tilkobling til pumpeanlegget	02.09.2020	29.09.2020

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 4 642,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021
Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Tiltaket gjelder:

Tiltaket går ut på å bruksendre 2 boder. Den ene boden skal bli til et bad. Den andre boden ligger vegg i vegg med et soverom. Veggen mellom soverommet og boden skal rives slik at soverommet blir større. Døren som er fra boden og ut i dag, skal blendes slik at den ikke lengre vil være i bruk. Badet vil få et BRA på 4,5m², men soverommet vil få økt sitt BRA med 2,7m². Total økning i BRA er 7,2m².

Nabovarsling:

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Andre opplysninger:

Søker har vært i kontakt med det lokale vannstyret og fått godkjenning til å koble seg på pumpeanlegget.

> *«Alle andelseierne i pumpeanlegget ønsker dere velkommen inn – så det er bare å fortsette prosessen med tilkobling i samarbeid med Magne Hansen og det som måtte være nødvendig ift. kontakt med Arendal kommune. Dersom du trenger en skriftlig bekreftelse på dette – gi beskjed.*
> *[…]*
> *Det viser seg at kapasiteten på dette anlegget er opp til 25 husstander – så vi ligger godt innenfor når vi blir 6 husstander dersom dere kobles til.»*

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen ligger i uregulert strøk som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område.

Annet:

Kommunen har ikke noe å bemerke søknaden.

Vedlegg:

Opplysningsskriv om klage

Med vennlig hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper
Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtak du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.
I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

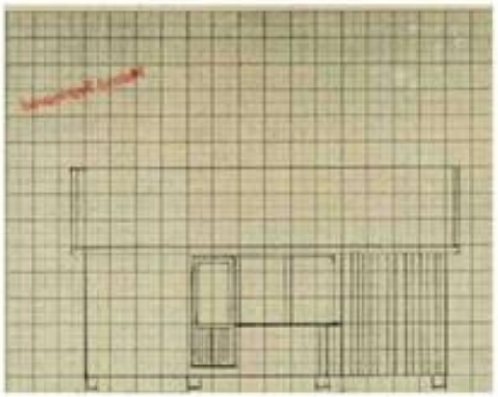
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

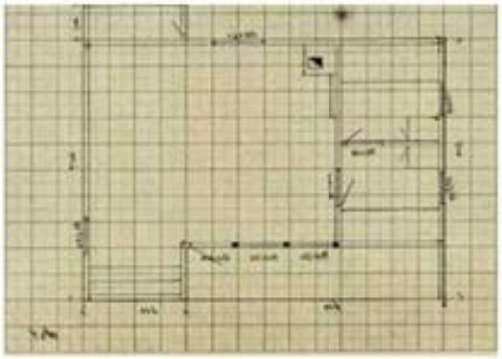
Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Flosta kirkevei 87
4810 Eydehavn, gnr 68 bnr 271

Bilder av originale tegninger.
Disse var speilvendt og stemmer heller ikke med hytta slik den står i dag.



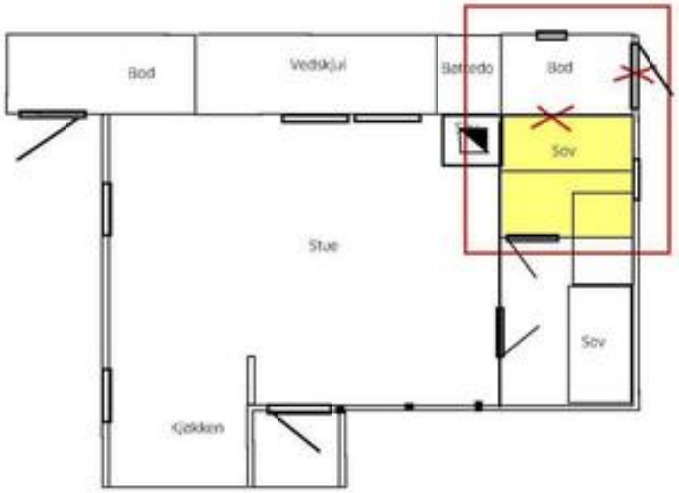


Ny tegning
ihht hytta slik den ser
ut ved overtagelse
1.sept 2020



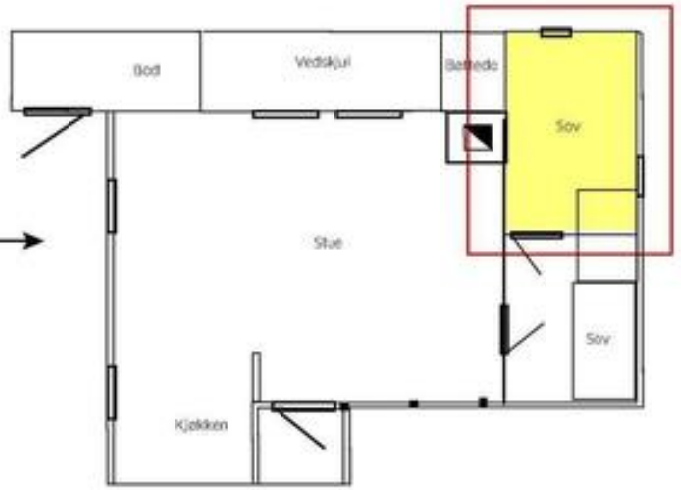
---

nr 1



Ønsket endring:
-Rive innervegg mellom Sov og bod
-Blende dør inn til bod

nr 2

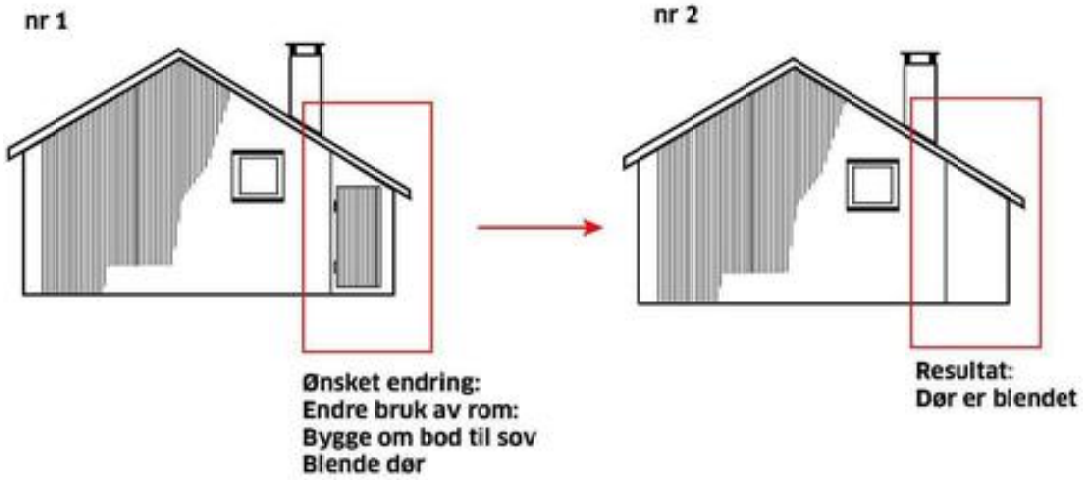


Resultat:
Større SOV uten ytterdør

Flosta kirkevei 87
4810 Eydehavn, gnr 68 bnr 271

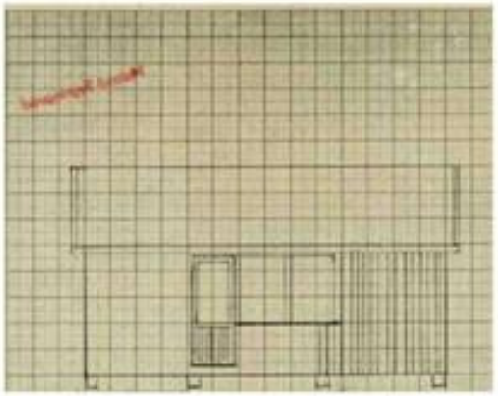
Bilder av originale tegninger.
Disse var speilvendt og stemmer heller ikke med hytta slik den står i dag.

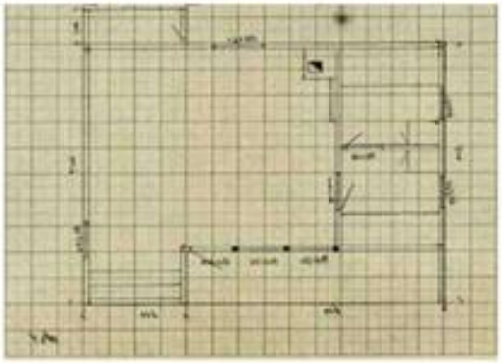




Flosta kirkevei 87
4810 Eydehavn, gnr 68 bnr 271

Bilder av originale tegninger.
Disse var speilvendt og stemmer heller ikke med hytta slik den står i dag.



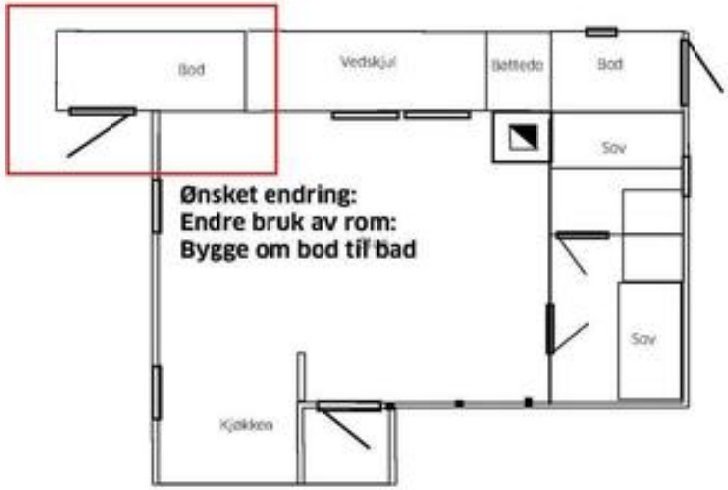


Ny tegning
ihht hytta slik den ser
ut ved overtagelse
1.sept 2020

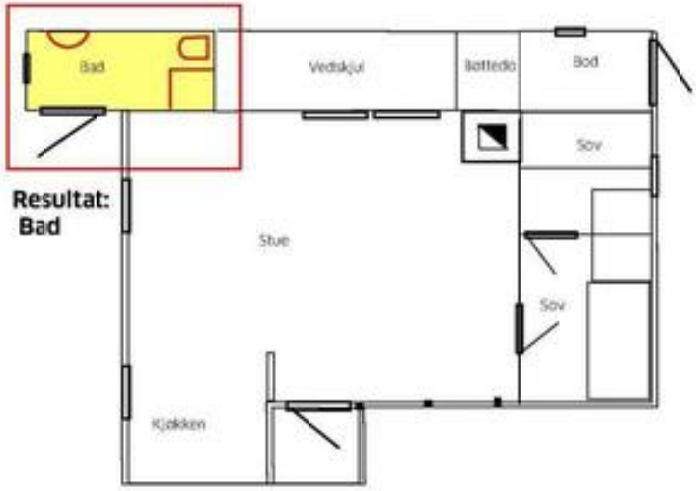


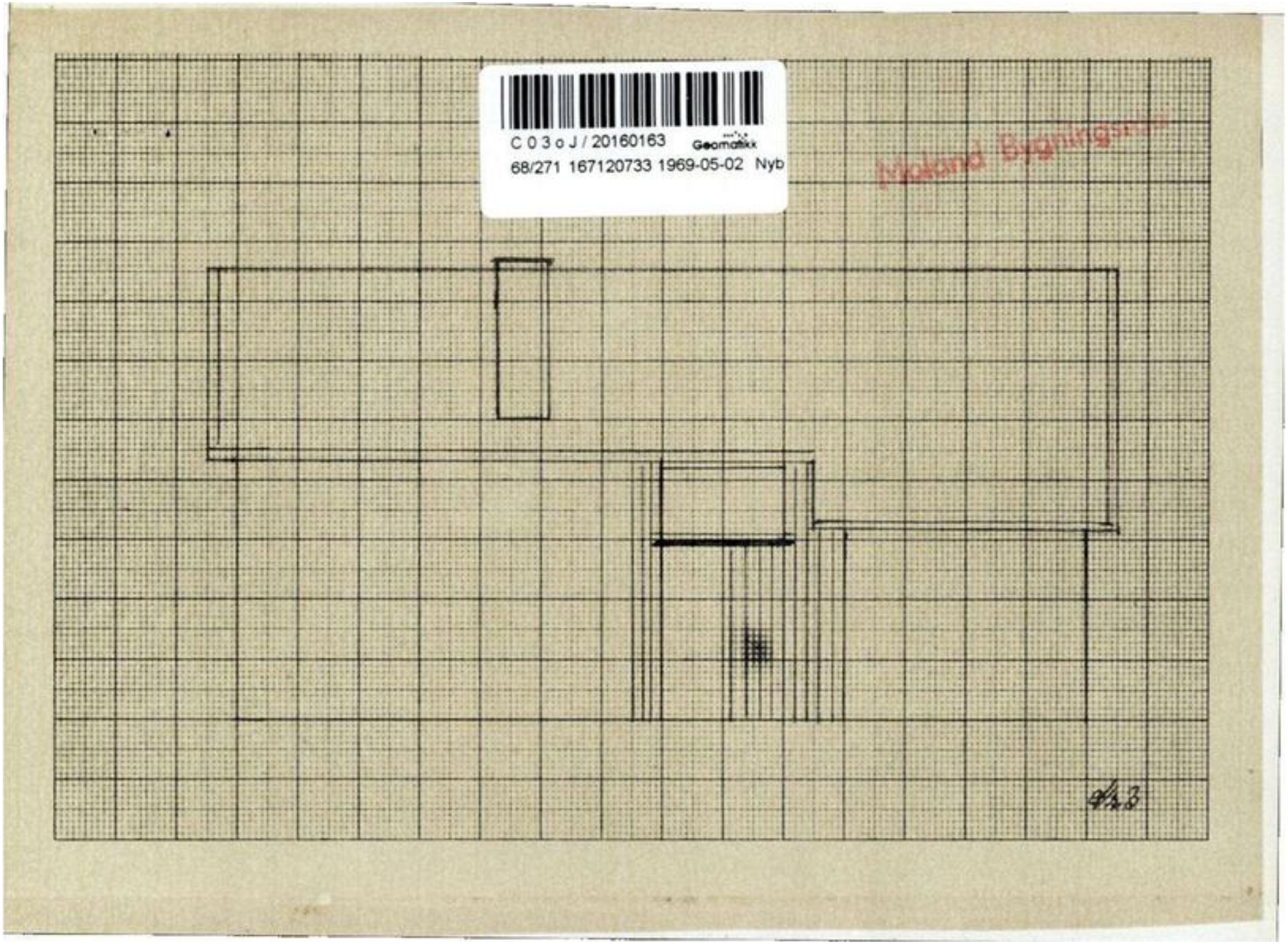
---

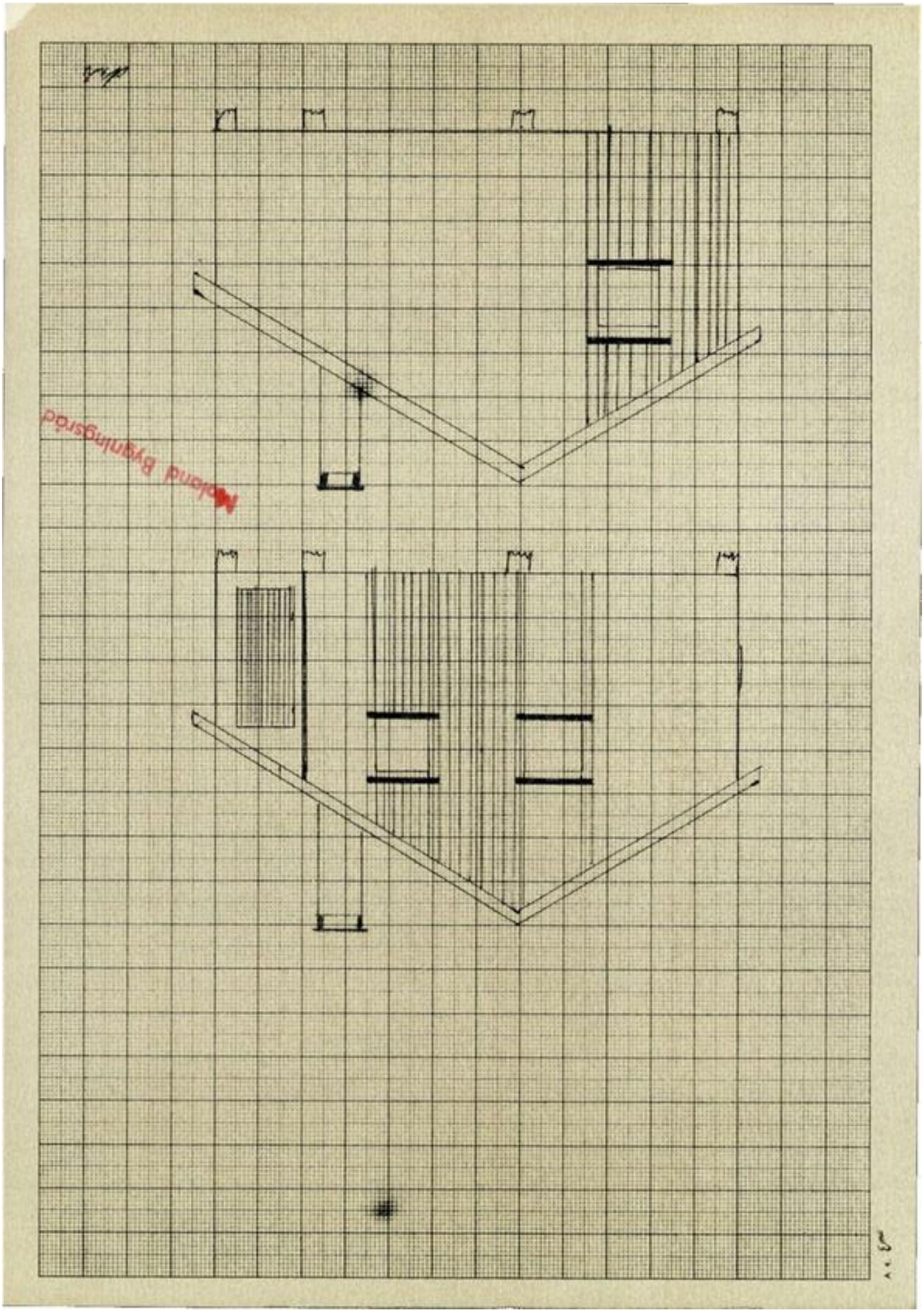
nr 1

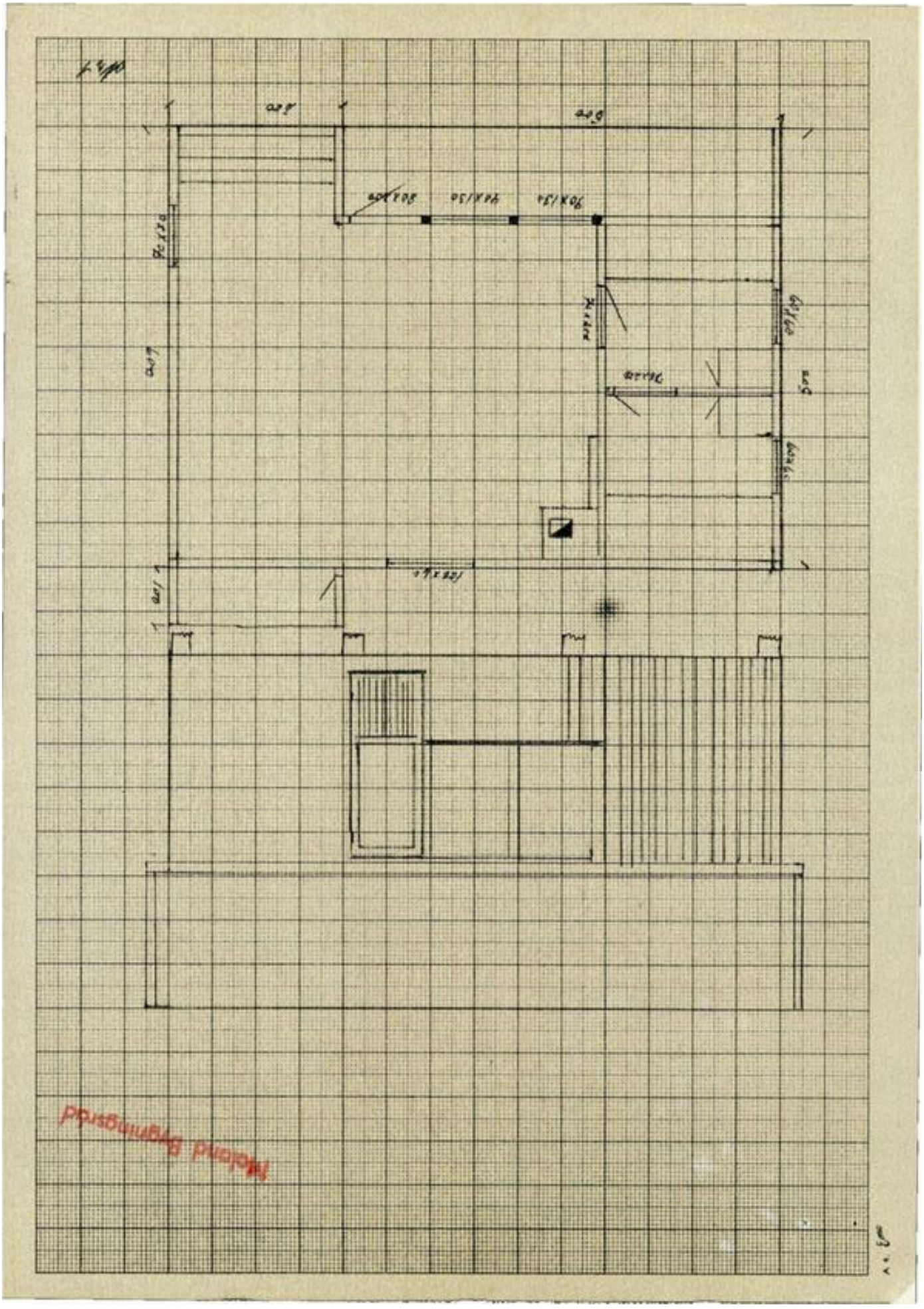


nr 2




C 0 3 o J / 20160163 Geomatikk
68/271 167120733 1969-05-02 Nyb
Hoved Bygningen





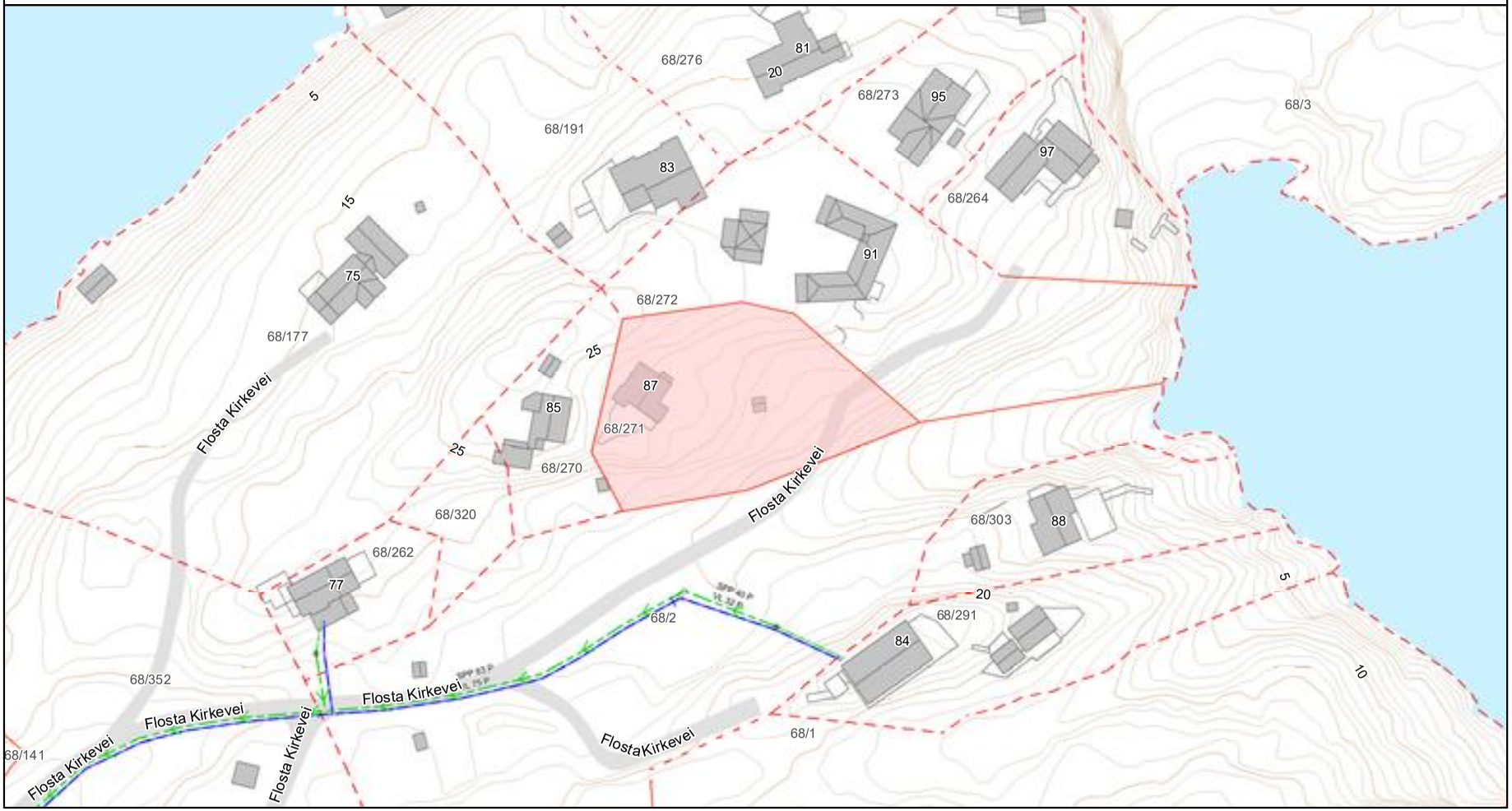
Ledningskart

Adresse: Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 68/271/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1520 m²
Dato: 2026-05-13

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



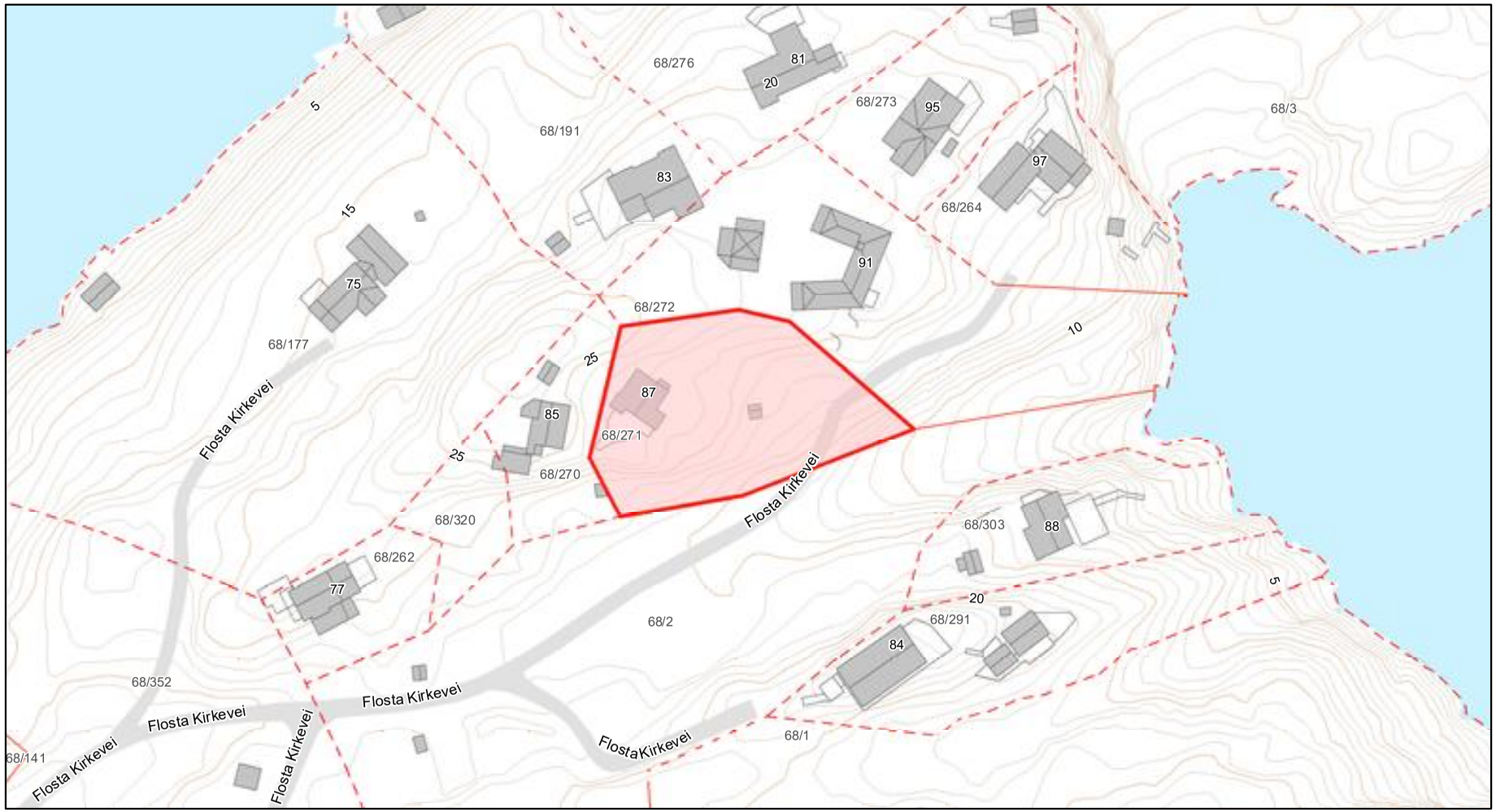
Oversiktskart

Adresse: Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 68/271/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1520 m²
Dato: 2026-05-13

ARENDAL KOMMUNE

N



Matrikkelkart

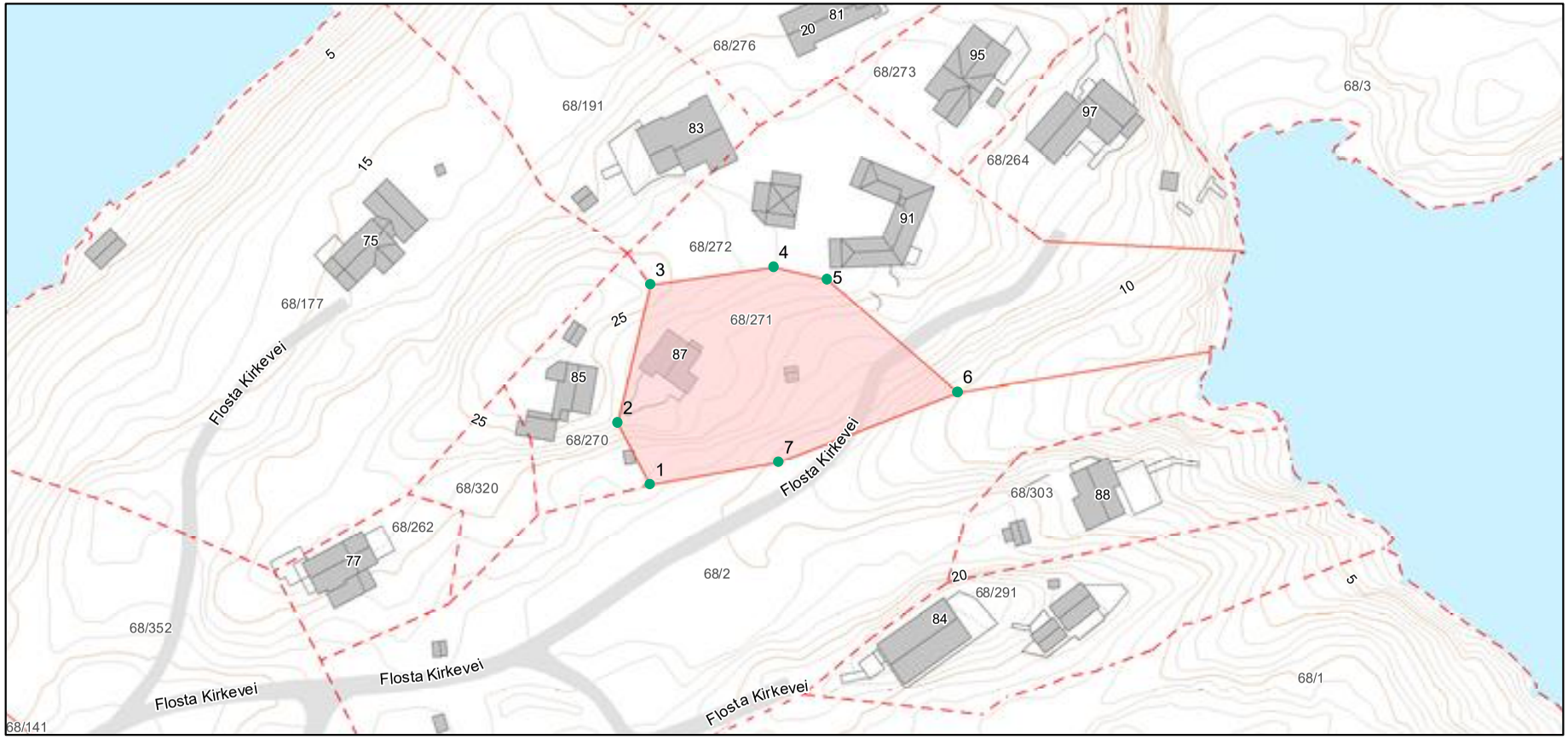
ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 68/271/0/0

Beregnet areal: 1520 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-13

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.5.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1520.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6488006.68499	496240.86209	Fjell	12.44	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6488017.68459	496235.074089	Fjell	25.28	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6488042.24564	496240.892008	Fjell	22.22	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6488045.36769	496262.857147	Jord	9.75	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
5	6488043.20076	496272.344405	Jord	30.73	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
6	6488023.15771	496295.564289	Jord	34.25	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
7	6488010.66016	496263.733176	Fjell	23.25	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0

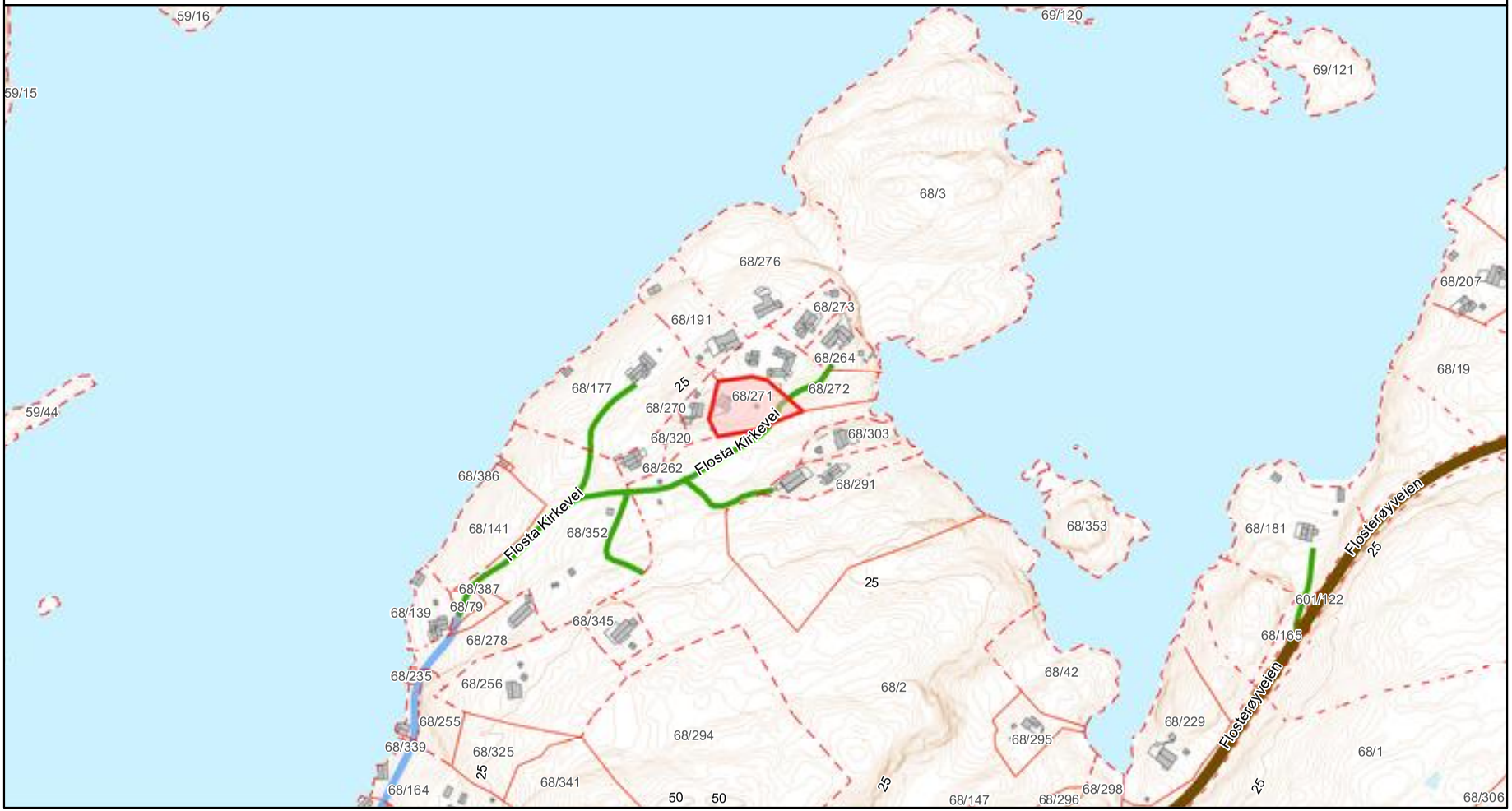
Veikart

Adresse: Flosta Kirkevei 87, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 68/271/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1520 m²
Dato: 2026-05-13

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

13/70

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

01961 -5.10.70
4961

...Meland..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Loddalen hytteomr. (eiend. navn), gr. nr. 68 br. nr. 264.

Parsellen er gitt br. nr. 271 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Loddalen hytteomr. nr.2 gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1969 den 21/10 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av gnr.68 bnr.264

Forretningen er forlangt av Vegårshei Trevare v/Ole Dalen.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Anders Langerød

I nærvær av kartvitne Einar Evja.

3000. 16640/69. R.A. - NKF-41.

Ved forretningen møtte: [1])

Vegårshei Trevare v/Oddbjørn Myre.

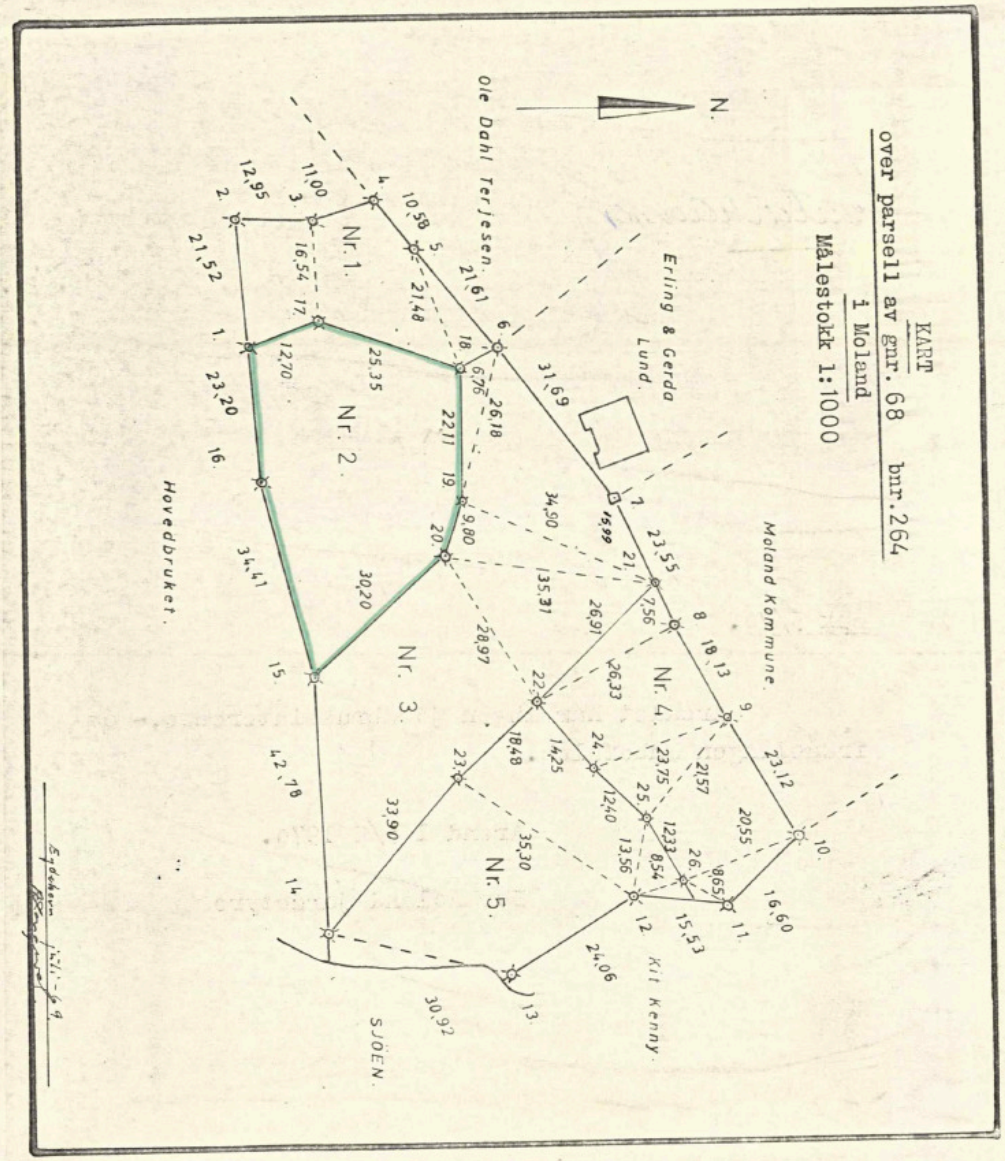
Det foreligger fra før kartforretning for gnr.68 bnr.264 av 29/4-69 og én fant det unødvendig å innkalle naboene,

Grensene var på forhånd merket med bolter og beskrivelsen er som følger:
Fra utgangspunkt, bolt 1 i parsellens sydvestligste hjørne går grensen NNV-lig 12,70 m til bolt 17, NNØ-lig 25,35 m til bolt 18 og det grenses til den idag skylddelte parsell " Loddalen hytteområde nr.1 ". Videre går grensen nærmest Ø-lig 22,11 m til bolt 19, ØSØ-lig 9,80 m til bolt 20, SØ-lig 30,20 m til bolt 15 og det grenses til den idag skylddelte parsell " Loddalen hytteområde nr.3 ". Grensene går nå VSV-lig til V-lig 34,41 m til bolt 16, VSV-lig til V-lig 23,20 m tilbake til utgangspunkt, bolt 1 og det grenses til gnr.68 bnr. 166.

Areal = 1475 m^2
skyld = 1 øre.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Hyttetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1 øre uten fratrekk

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 "

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Loddalen hytteområde nr.2

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Arne N. Stiansen

Einar Evja.

Anders Langerød.

Påtegninger: [3])

Godkjent i Moland Bygningsråd 10/12-69.

Moland Bygningsråd

Sak 5/7o.

Arealet har ingen jordbruksinteresse,- og fradelingen anbefales.

MOLAND JORDSTYRE

Arendal 5/2 197o.

For Moland jordstyre

I samsvar med § 55 i jordlova samtykkjer fylkeslandbruksstyret i deling og salg.

Arendal, den 17/2 1970

fylkeslandbrukssjef

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

DAGBOKFØRT
27.06.88 06017
SORENSKRIVEREN I NEDENES

MAKESKIFTESKJØTE

Moland kommune v/ordføreren, skjøter og overdrar herved til Øyvind Sørensen, personnr.: 100139.[redacted], gnr. 68, bnr. 352 på følgende vilkår:

1. Verdien av angjeldende parsell settes til kr. 20.000,- kronertjuetusen -----.
2. Følgende eiendommer gis veirett over parsellen: Gnr. 68, bnr. 177, 191, 262, 264, 270, 271, 272, 273, 276, 278, 291, 303 og 345.
3. Alle utgifter i forbindelse med overdragelsen bæres av Moland kommune.

Undertegnede, Øyvind Sørensen, personnr.: 100139.[redacted], skjøter og overdrar herved til Moland kommune, gnr. 68, bnr. 353 på følgende vilkår:

1. Verdien av angjeldende parsell settes til kr. 20.000,- kronertjuetusen -----.
2. Alle utgifter i forbindelse med overdragelsen bæres av Moland kommune.

Makeskiftet skjer uten mellomlegg.

Eydehavn, 7. april 1988.

Øyvind Sørensen
(Er ugift)

Thor Lund

Det bekreftes herved at Øyvind Sørensen og Thor Lund har undertegnet dette skjøtet i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Einar Kristoffersen
Personnr.: 171047.[redacted]
Adresse: Rute 2981,
4900 Tvedestrand.

Personnr.: 160354 [redacted]
Adresse: Dalberg,
4820 Froland.

St.mrk.kr. 20.oo

DOK NR.
01266 -1.3.71

S e r v i t u t t d o k u m e n t:

Eieren av gnr. 68, bnr.264 i Moland herred gir herved brukerne av gnr. 68, bnr. 270, 271, 272 Og 273 i Moland herred, rett til båtplass ved en opparbeidet brygge etter nærmere anvisning av Eiliv Flaten, Vegårshei på gnr. 68, bnr.264 i Moland herred.

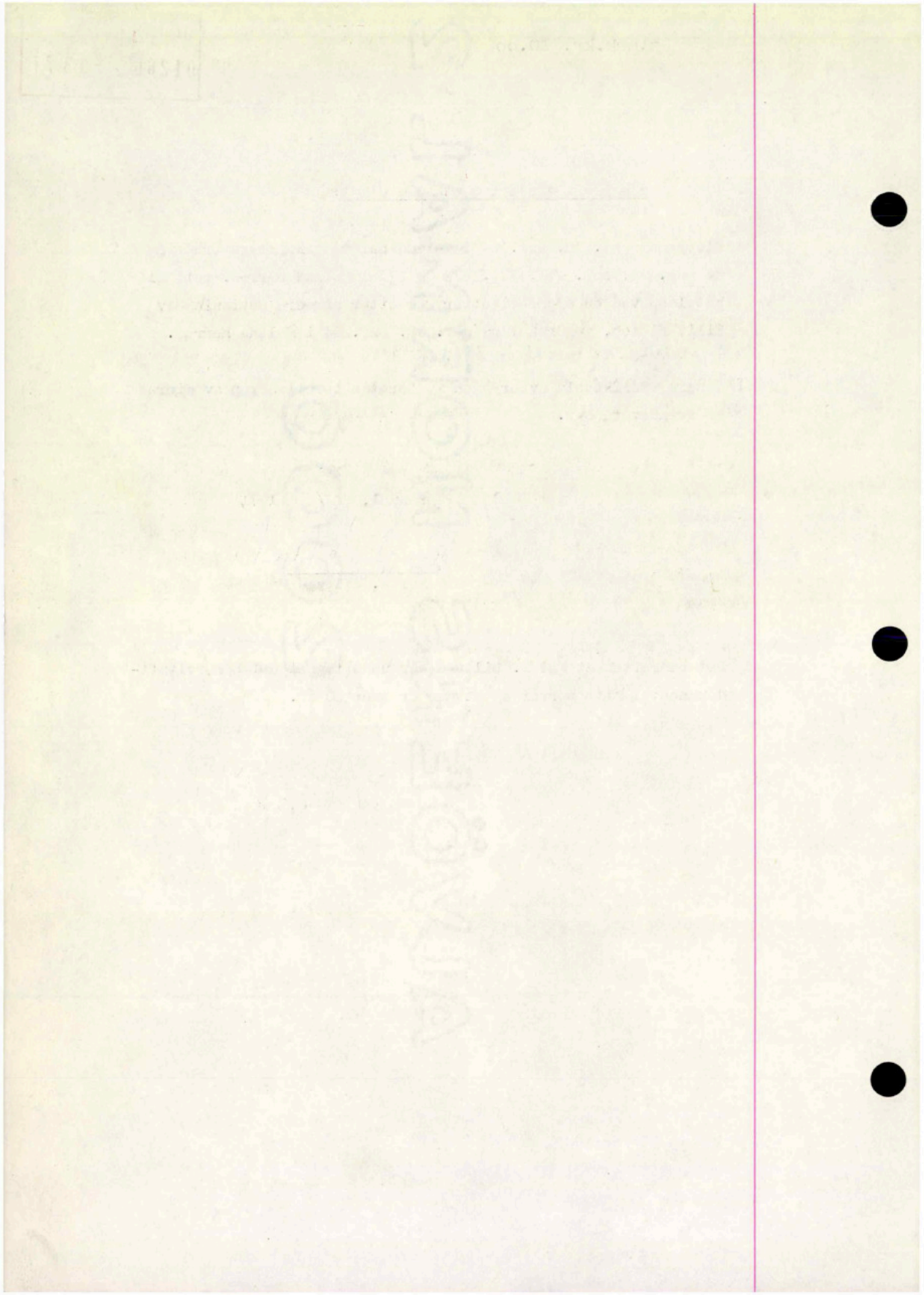
Senere vedlikehold av bryggen må foretas i fellesskap av eierne av ovennevnte bnr.

Arendal, 1/3 1971

Kai E. Liltved

Det bekreftes at Kai E. Liltved har undertegnet dette servitutt-dokument i mitt nærvær og at han er over 20 år.

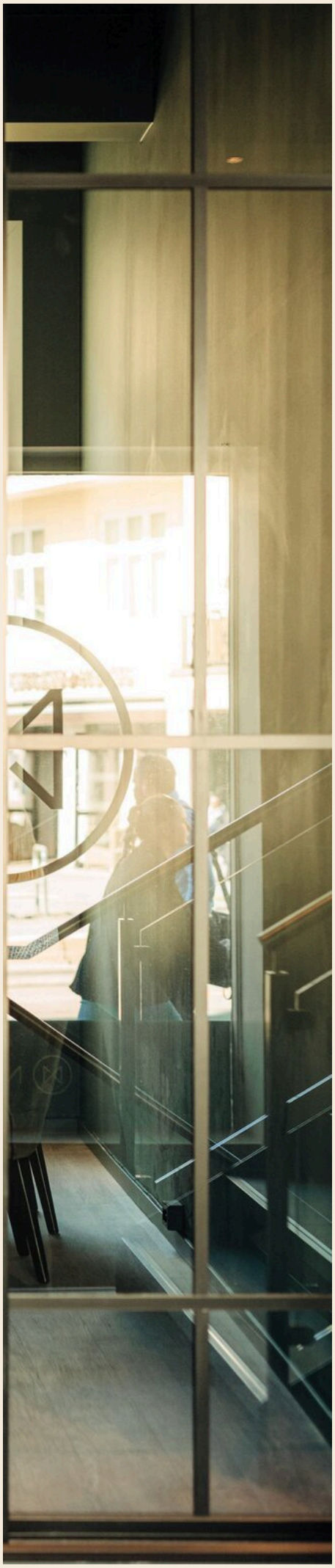
TORODD THORSEN
ARENDAL



Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

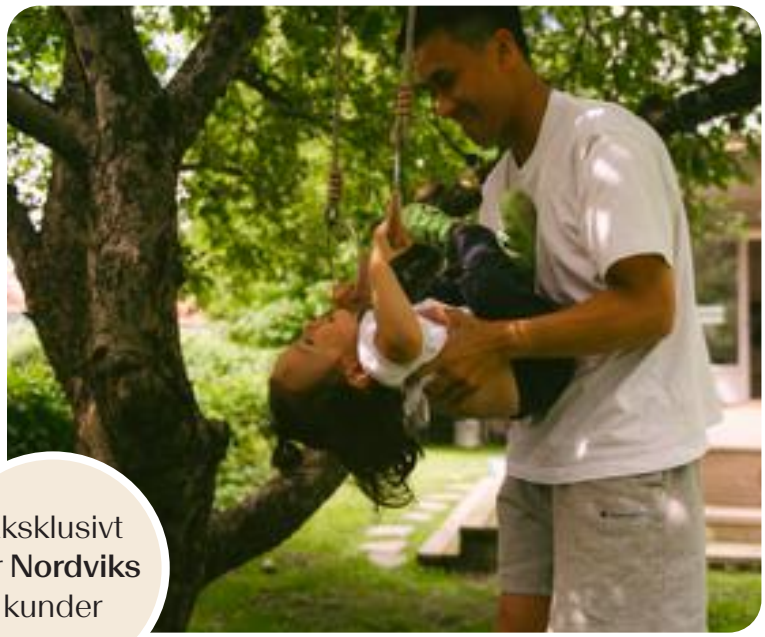


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 39-0139/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Flosta Kirkevei 87 4810 EYDEHAVN
Matrikkel: Gnr 68, bnr 271 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Todd
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Arendal
s.todd@nordvikbolig.no
974 89 601



Even Guttormsen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: