



INNHOLDSRIK OG STILIG  
ENEBOLIG MED HYBEL

**Prisant: 2 550 000,- + omk.**

P-rom **205 m<sup>2</sup>**



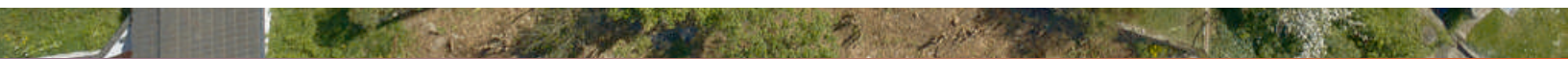
**BLØDEKJÆRHEIA 13**  
**4838 ARENDAL**

Even Guttormsen  
404 08 024  
even@sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

ARENDAL | 37 02 05 00 | [sormegleren.no](http://sormegleren.no)



Innholdsrik enebolig med hybel som inneholder:

1.etg.: Gang/Vf, mellomgang, stue i vinkel og kjøkken.

2.etg.: Mellomgang, bad, 2 soverom og bod.

U.etg.: Gang, mellomgang og vaskerom.

Hybel.: Stue, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og kjøkken.

Huset er beliggende på Blødekjærheia i gamle Arendal kommune. Boligen er oppført i mur og er plassert på en høyde, relativt usjenert og meget solrikt.

Endetomt uten gjennomgangstrafikk. Kort gangavstand til sentrum, fylkeshuset, skoler, dagligvarebutikk m.m. Stilig bolig.

Prisantydning	2 550 000,-
Boligtype	Frittliggende enebolig
Eieform	Selveier
Primærrom	205 m2
Eiet tomt	821,9 m2
Soverom	4

<b>Bruksareal</b>
210 m2
<b>Primærrom</b>
205 m2
<b>Sekundærrom</b>
5 m2



Even Guttormsen  
404 08 024  
even@sormegleren.no

## FAKTA OM EIENDOM

<b>OPPDRAGSNUMMER</b>	31-0202/15
<b>ADRESSE MED BETEGNELSE</b>	Blødekjærheia 13, gnr. 505, bnr. 247 i Arendal kommune.
<b>SELGER</b>	Torunn Sundgot og Albert Anderssen Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
<b>BELIGGENHET</b>	Huset er beliggende på Blødekjærheia i gamle Arendal kommune. Boligen er oppført i mur og er plassert på en høyde, relativt usjenert og meget solrikt. Endetomt uten gjennomgangstrafikk. Kort gangavstand til sentrum, fylkeshuset, skoler, dagligvarebutikk m.m.
<b>ADKOMST</b>	Fra Langsæ/Barbudalen følg veien (Ragnvald Blakstadsvei) opp bakken mot Fykeshuset ta andre avkjørsel til høyre inn på Fløyveien, så inn på Blødekjærheia til høyre i enden av Fløyveien, så opp til venstre der veien deler seg.
<b>BOLIGTYPE</b>	Frittliggende enebolig
<b>EIERFORM</b>	Selveier
<b>BYGGEÅR</b>	1948 ifølge Arendal kommune.
<b>BYGGEMÅTE</b>	Oppført i mur, se boligsalgsrapport utført av Erik Sørensen den 04.06.2015 for utfyllende informasjon.
<b>AREAL MED BESKRIVELSE</b>	Bta: 239 m <sup>2</sup> Bra: 210 m <sup>2</sup>  P-rom: 205 m <sup>2</sup> P-rom inkl.: Vindfang, 4 ganger, vaskerom, 2 stuer, 2 bad, 2 kjøkken, 4 soverom og 2 vindfang.  S-rom: 5.0 m <sup>2</sup> S-rom inkl.: 2 kott.
<b>INNHold</b>	1.etg.: Gang/Vf, mellomgang, stue i vinkel og kjøkken. 2.etg.: Mellomgang, bad, 2 soverom og bod. U.etg.: Gang, mellomgang og vaskerom. Hybel.: Stue, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og kjøkken.
<b>STANDARD</b>	1.etg.: Gang/vindfang har heltre gulv og tapet/brystpanel på vegger. Mellomgang har heltre gulv og tapet på vegger. Her er det peisovn og el-skap. Stue i vinkel har heltre gulv og tapet på vegger. Her er det peisovn. Kjøkken har kork på gulv og tapet/flis på vegger. Her er det laminat bankeplate, malte fronter, koketopp, ovn, oppvaskmaskin og kombiskap. 2.etg.: Mellomgang har heltre gulv og tapet på vegger. Bad har flis fra gulv til tak. Her er det wc, badekar og vask. 2 Soverom har heltre gulv og panel/malt plate på vegger. Her er det plassbygget skap på begge soverom og pipe på det ene. Bod har U.etg.: Gang har flis på gulv og mur på vegger. Mellomgang har teppe på gulv og panel/mur/tapet på vegger. Her er det klebersteins peisovn. Vaskerom har mur på gulv og panel på vegger. Her er det utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.  Hybel: Gang har teppe på gulv og panel på vegger. Stue har heltre gulv og panel på vegger. Her er det peisovn. Bad/vaskerom har flis fra gulv til tak. Her er det opplegg til vaskemaskin, varmekabler, dusjnisje og baderomsinnredning. 2 soverom har parkett på gulv og gips på vegger. Bod har flis gulv og panel på vegger. Gang har parkett på gulv og gips på vegger. Kjøkken har parkett på gulv og gips på vegger. Her er det laminat bankeplate, laminat fronter, komfyr og oppvaskmaskin.  Hybelen er ikke godkjent av Arendal kommune.

# BLØDEKJÆRHEIA 13 4838 ARENDAL

<b>PARKERING</b>	På egen tomt
<b>OPPVARMING</b>	Elektrisk, varmekabler og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, må denne forventes å måtte fjernes for kjøpers regning innen 2020  Arendal kommune har vedtatt at fom 2020 vil det ikke være lovlig å bruke olje eller parafin til oppvarming av bolig.
<b>TOMT</b>	Asfaltert adkomstvei, innkjørsel og tun. Gruset biloppstillingsplass til flere biler. Plenareal med flettverksgjerde rundt. Nydelig steinbelagt uteplass med peis. Stor terrasse med nydelig utsikt! Solrik tomt innerst i vei.
<b>REGULERINGSPLAN</b>	Uregulert.  Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2013- 2023 Formål: Eksisterende byggeområde; boligformål Hensynssone "bevaringsverdig bygningsmiljø"  Planer under arbeid:  Plan under arbeid i nærheten: Forslag til detaljregulering - Blødekjær 5-15 <a href="https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Blodekjar-5-15/">https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Blodekjar-5-15/</a>  Forslag til detaljregulering – Del av Barbuelva <a href="https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Planer-under-arbeid/Barbuelva-del-av-/">https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Planer-under-arbeid/Barbuelva-del-av-/</a>
<b>FERDIGATTEST</b>	Foreligger ikke på bygg. Ferdigattest på omlegging av vann og kloakk er datert 19.09.1996
<b>VEI / VANN / KLOAKK HEFTELSE / SERVITUTTER</b>	Offentlig vei, vann og kloakk. Vannmåler er installert.  Datert: 04.10.1947 Dagboknummer: 828 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser  Datert: 01.04.1963 Dagboknummer: 990 BESTEMMELSE OM VEG Overført fra: 0906 / 505 / 363 // Elektriske kraftlinjer Bestemmelse om vann/kloakkledning Med flere bestemmelser
<b>EIERSKIFTEFORSIKRING</b>	Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.
<b>BOLIGKJØPERFORSIKRING</b>	Sørmegleren anbefaler boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.
<b>ENERGIATTEST</b>	Selger har fremlagt energiattest. Energimerke:  Energiattesten i sin helhet kan fås hos megler.
<b>LIGNINGSVERDI</b>	Primær: Kr. 723 706,- for år 2013. Sekundær: Kr. 1 447 413 for år 2013.
<b>KJØPERS KOSTNADER</b>	Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning: Prisantydning: kr. 2 550 000,- Dokumentavgift: kr. 63 750,- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr. 525,- Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.: kr. 697,- Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr. 9 200,- SUM TOTALE KOSTNADER: kr. 2 624 172,-
<b>OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	Kr. 20 144,73Herav eiendomsskatt kr. 5 066,-
<b>UTLEIEMULIGHET</b>	Boligen har utleiedel. Utleieenheten er radonmålt, målingen ligger vedlagt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

	<p>Hybelen er ikke godkjent av Arendal kommune</p> <p><b>BUDGIVNING</b> Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: even@sormegleren.no, SMS: 404 08 024. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.</p> <p>Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.</p> <p>Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.</p> <p>Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.</p> <p>Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.</p> <p>For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er på baksiden av budskjemaet.</p>
<b>VISNING</b>	Som annonsert eller etter avtale med megler.
<b>OVERTAGELSE</b>	Etter avtale.
<b>HVITVASKING</b>	Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.
<b>VEDERLAG</b>	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeqleren AS: Provisjon: 2,3% av salgssummen, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt oppdragshonorar kr. 10.900,-. Minimumssats provisjon: kr. 40.000,-
<b>LOVVERK</b>	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berøpe seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravikelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven.
<b>LØSØRE OG TILBEHØR</b>	Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overtagelse, dersom dette ikke er som en del av innredning.
<b>FINANSIERING</b>	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
<b>PRODUKSJONSDATO</b>	05.06.2015
<b>SØRMEGLEREN AS ORG.NR.</b>	944 121 331
<b>SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG</b>	Denne salgsoppgaven, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Som del av salgsoppgaven vises det til eget vedlegg som medfølger salgsoppgaven. Vedlegget inneholder viktig informasjon om eiendommen, og må gjennomgås før bud legges inn.

















# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig, eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport  Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig  
 Enebolig, eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport  Tomt/hytte  
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter  Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.  
 Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
<input type="text" value="505"/>	<input type="text" value="247"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse				Postnr.
<input type="text" value="Blødekjærheia 13"/>				<input type="text" value="4838"/>
Sted				Kommune
<input type="text" value="Arendal"/>				<input type="text" value="Arendal"/>
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	<small>Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</small>
<input type="text" value="1948"/>	<input type="text" value="2007"/>	<input type="text" value="7,5 år"/>	<input type="text" value="ja"/>	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)				
<input type="text" value="Gjensidige"/>				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI				
Polise-/avtalenr.				
<input type="text"/>				
Ved dødsbo, kryss her: <input type="checkbox"/> Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. <b>NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</b>				
Avdødes navn				
<input type="text"/>				

## SELGER (1)

Etternavn	Fornavn	
<input type="text" value="Anderssen"/>	<input type="text" value="Albert"/>	
Tlf.privat	E-post	
<input type="text" value="47874520"/>	<input type="text" value="albert.anderssen@icloud.com"/>	
Ny adresse	Postnr.	Sted
<input type="text" value="Stintetoppen 8"/>	<input type="text" value="4838"/>	<input type="text" value="Arendal"/>

## SELGER (2)

Etternavn	Fornavn	
<input type="text" value="Sundgot"/>	<input type="text" value="Torunn"/>	
Tlf.privat	E-post	
<input type="text" value="45487738"/>	<input type="text" value="torunn.sundgot@icloud.com"/>	
Ny adresse	Postnr.	Sted
<input type="text" value="Stintetoppen 8"/>	<input type="text" value="4838"/>	<input type="text" value="Arendal"/>

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?**
 JA  NEI Kommentarer:

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA  NEI Hvis faglært, hvem:

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer:

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer:

**2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?**
 JA  NEI Kommentarer:

**3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?**
 JA  NEI Kommentarer: litt rått, kanskje fukt i VF underetasje

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA  NEI Hvis faglært, hvem:

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer:

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer:

**4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?**
 JA  NEI Kommentarer:

**5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?**
 JA  NEI Kommentarer: Forrige eier behandlet bod for stokkaaur (Anticimex)

**6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?**
 JA  NEI Kommentarer: Lekkasje langs yttervegg ned i hybel

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA  NEI Hvis faglært, hvem: Byggmester1, Tore Pettersen / murmester Sørensen

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer: Ny takfolie, beslag, terrassedekke, reoperasjon av skader på puss fasade 2015

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer:

**7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?**
 JA  NEI Kommentarer:

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA  NEI Hvis faglært, hvem: Totalservice, Tommy Tollefsen

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer: Boligventilasjon i hybel, lagt opp til vannbåren varme i hybel 2014

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer:

**8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
 JA  NEI Kommentarer: Avløp, treg avrenning

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

 JA  NEI Hvis faglært, hvem: Rørlegger Halvorsen

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

Kommentarer: Installert hybelkjøkken 2015

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

 JA  NEI Kommentarer:

**9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?**
 JA  NEI Kommentarer:

**10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?**
 JA  NEI Kommentarer:

**11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?**
 JA  NEI Kommentarer:

**12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?**
 JA  NEI Kommentarer:

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer: Del av matrikkel

**13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:**
 JA  NEI Kommentarer:

**14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?**
 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer:

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

 JA  NEI  VET IKKE Kommentarer:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA  NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

JA  NEI

Kommentarer

Lavt, mindre enn grense

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/seiskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA  NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA  NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

Dårlig avløp i stue vaskerom, og bad oppe, avløp må renses jevnlig, fungerer da normalt. Ved kraftig uvær kan det være lekkasje i takvindu, samt vindu i stue mot øst. Vindu mot øst noe råte.

## ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

## TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

### TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

### TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullestendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklærings skjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

### SETT KRYSS

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med at jeg, på bolig med eget gnr. og bnr., får 20% rabatt på premien ved å fremskaffe BSR og at Selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt jf. vilkårenes pkt.5.
- Ja, jeg tegner her ved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2015 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring. Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

02.06.2015

Sted

Arendal

Selger (1) underskrift

Albert Anderssen

Selger (2) underskrift

Torunn Sundgot

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2015



## VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA.

Med "kjøper" forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

---

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

---

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 2.2 Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 2.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 2.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf.pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

---

- 3.1 Selskapet svarer for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 3.3. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

### 4 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

---

- 4.1 Avtaler selger og kjøper har gjort vedrørende arbeider/utbedringer.
- 4.2 Garantier eller annet der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen.
- 4.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.

### 5 DET MÅ FORELIGGE BOLIGSALGSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

---

- 5.1 Eiendom med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig, frittliggende boligeiendom med snr.og fritidsboliger) ved:
  - Salg for dødsbo
  - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd
  - Tilfeller hvor selger/fullmektigen ikke kjenner eiendommen
  - Salg av kombinasjonsbolig
  - Oppgjørsoppdrag

### 6 EIERSKIFTEFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

---

- 6.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 6.2 Når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der selger eier 5 eller flere enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring.
- 6.3 Ved salg mellom ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående.
- 6.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 6.5 Dersom boligsalgsrapporten ikke foreligger etter kravene i pkt 5.1, er eierskifteforsikringen ugyldig, og Selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar.

### 7 FORSIKRINGSSUM

---

- 7.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 5 000 000,- Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 7.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.
- 7.3 Begrensningen i forsikringssum gjelder ikke for eventuelle renter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL § 8-4.

## 8 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

---

- 8.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bidra i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmeglere.
- 8.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1.ledd.
- 8.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 8.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 8.5 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene.
- 8.6 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom det endelige tapet overstiger NOK 5 000 000,-.
- 8.7 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 8.8 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 8.9 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

## 9 FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG

---

- 9.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 9.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5, samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 9.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettelig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.

## 10 ANDRE BESTEMMELSER

---

- 10.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 10.2 Verneting Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 10.3 Registrering og behandling av personopplysninger Protector Forsikring ASA behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven) og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 10.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr. 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Protector Forsikring ASA behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Protector Forsikring ASA har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Protector Forsikring ASA for retting av mangelfulle opplysninger, jf. Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

## 11 BISTAND I KLAGESAKER

---

- 11.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret fungerer som et sekretariat for Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE), og er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Rådene hos begge kontorene er gratis.

## Vedlegg egenerklæringsskjema Blødekjærheia 13

Kjøpte boligen i 2007

2008: Bytta ut oljefyr med 3 stk rentbrennende vedovner (Varmesenteret). Malt stue i hybel.

2013: Planert foran østside bolig for garasje, pukk for gulv på grunn. Malt soverom i 2. etasje.

2014: Pussa opp hybel; isolert innside yttervegg, isolasjon i golv på grunn, samt sløyfer for vannbåren varme, parkett fra Boen på gulv. Avdelt med 2 soverom med skyvedører, gips i vegger og tak. Lagt opp til boligventilasjon i soverom og kjøkken. Mulighet for teknisk rom i vaskerom, med f.eks. el-kjel for varme av vannbåren varme i hybel. Ny ytterdør. Målt radon i underetasje; godt under grense.

Arbeider utført av faglærte: Trearbeider: Byggmester1, Tore Pettersen, rørleggerarbeider: rørlegger Halvorsen, elektriker/ventilasjon/opplegg vv: Totalservice. Mur og puss: murmester Sørensen.

2015: Pusset skader i yttervegg, skifta råtne bord på oppløft begge sider, samt vindskier, malt pussete flater, samt treverk og vindu. Nye terrassebord med ny takfolie under. Ferdigstilt hybel med kjøkken (ikea). Skillevegg mellom hybelenhet og bolig med lydvegg og lyddør (43dB).Baderomsvifte i bad underetasje. Ny varmtvannsbereder i vaskerom. Fjerna nedgravd oljetank. Innstallert vannmåler.

Arbeider utført av faglærte: Trearbeider: Byggmester1, Tore Pettersen, rørleggerarbeider: rørlegger Halvorsen, elektriker/ventilasjon/opplegg vv: Totalservice. Mur og puss: murmester Sørensen.

04.06.2015

Albert Anderssen & Torunn Sundgot



**NITO Takst**

# BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling**



**Blødekjørheia 13**

**4838 ARENDAL**

**Gnr. 505 Bnr. 247**

Kommune: 906 Arendal

Befaringsdato: 02.06.2015

Rapportdato: 08.06.2015

RAPPORTANSVARLIG:

**Erik Sørensen AS**

**Erik Sørensen**

**Lindveit, 4821 RYKENE**

Tel: 90 63 51 60

Fax: 37 09 35 36

E-mail: [post@eriksorensen.no](mailto:post@eriksorensen.no)



**Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?**

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk

<http://takstverifisering.nito.no>



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

### **Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger**

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### **Takstrapporten**

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### **Om takstingeniøren**

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Boligsalgsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

### **Klageordning**

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### **Rapportens struktur**

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

### **Befaringen**

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst og NTF**

Side 1 av 11  
08.06.2015



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

#### Tilleggsundersøkelser

*Piper og ildsteder.* Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

*Elektriske installasjoner* inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

*Arealmålinger* utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

*Verditakst* er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

#### Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## Egne premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Spør etter skadedyr er ikke kartlagt.  
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

## Befaring

Rekvirent: Albert Anderssen og Torunn Sundgot  
Takstingeniør: Erik Sørensen NITO Takst  
Rapportansvarlig: Erik Sørensen  
Befaringsdato: 02.06.2015  
Tilstede: Eier

## Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Albert Anderssen og Torunn Sundgot  
Matrikkel: Gnr. 505 Bnr. 247  
Adresse: Blødekjørheia 13 - 4838 ARENDAL

## Dokumentkontroll

Egenerklæring.  
**Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått**

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*  
Enebolig med tilhørende bu beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Her er over tid foretatt noe påbygging og oppgradering. Videre utvendig er det vanlig vedlikehold og det som først står for tur er deler av renner, beslag og vannbord. Dreneringen må holdes under oppsikt. Innvendig er det kommentarer vedrørende våtrom, utlufte øverloft og ordne tilgang til krypkjeller. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1948	2014/15



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## Bygg : Enebolig

### Arealer m.m.

#### AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://www.ntf.no)

#### De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

#### Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

### Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
U	111	95	93	2
1	89	78	78	0
2	39	37	34	3
<b>Sum bygning</b>	<b>239</b>	<b>210</b>	<b>205</b>	<b>5</b>

### Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
U	Vindfang, 2 ganger, vaskerom, stue, bad, kjøkken, 2 Kott soverom	
1	Vindfang, gang, kjøkken, stue	
2	Gang, bad, 2 soverom	Kott

### Sum alle bygg

Sum alle bygninger	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>	Bruksareal (BRA) m <sup>2</sup>		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
	<b>239</b>	<b>210</b>	<b>205</b>	<b>5</b>





Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

### Kommentarer til arealberegningen

Areal er kun for selve boligen.  
Bod og kott syd-vest 2. etasje er ikke tatt med i arealmålene pga. manglende takhøyde.

## Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.  
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

### Vurdering

Grunn og fundamenter består av fjell og fyllmasse i stein.

## Grunnmur

*Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.*

### Vurdering

Grunnmur består av betong, har vanlig elde. Tilbygg er med noe Ytong og noe Leca. Deler av grunnmur står ann rett på fjell. Ingen tilgang til kryprom side nord 1. etasje, luke må monteres for inspeksjon pga. dette er en risikokonstruksjon.

**TG:1**

## Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør.  
Observasjonene er visuelle.*

### Vurdering

Grunnmursplate uten topplist kun montert utvendig på murens tilbakefylte sider på del syd rundt terrasse, må anta grunnmursplate går helt ned til bunn av grunnmuren. Ingen grunnmursplate på hovedbygget. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå U- etasje, men dette lar seg vanskelig utbedre pga. deler av mur står ann rett på fjell. TG er ut i fra alder på dreneringen og boligen.

**TG:2**

### Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader

*Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.*

### Vurdering

Yttervegger er i mur som nå er nymalt. Yttervegger i tre er med liggende kledning på arker, har vanlig elde.

**TG:1**

### Levetid

Normal levetid for trepanel: 20-60 år.



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## Vinduer og dører

*Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.*

### Vurdering

Vinduene er av type isolerglass og type koblet av ulike typer og årganger, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

**TG:1**

### Levetid

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.  
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

## Takkonstruksjon

*Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.*

### Vurdering

Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 4x5", har dim mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut, er av type sydde matter. Gamle spor etter husbukk. Ingen utlufting av øverloft, må utbedres. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

**TG:2**

## Taktekking

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.*

### Vurdering

Taket er tekket med glasserte stein i fra ca. 1997, har vanlig grad av elde og slitasje. Undertak består av bord.

**TG:1**

Vannbord side nord ende øst dekker lite ut over stein.

**TG:2**

### Levetid

Normal levetid for glassert teglstein er 40 til 60 år.



## Renner, nedløp og beslag

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.*

### Vurdering

Renner er i plast, virker ok. Nedløp ved hjørne syd-øst må forlenges og nedløp på vegg syd for terrassen er demontert.

**TG:2**

Pipebeslag virker ok.

**TG:1**

Beslag i bunnen av ytterdør til U- etasjen side syd, mangler fall ut i fra vegg.

**TG:2**

### Levetid

Normal levetid for renner og nedløp i plast er 20 til 30 år.

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

*Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.*

### Vurdering

Terrasse side syd er i følge eier med ny undertekking, lar seg ikke inspisere.

## Piper og ildsteder

*Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.*

### Vurdering

Pipe er i tegl. Deler av pipe har liten avstand til brennbart materiale ved etasjeskillere. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Oppvarming er strøm og ved.

## Etasjeskillere

*Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.*

### Vurdering

Etasjeskillerene er i tre.

**TG:1**



## Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

### Vurdering

Fukt målt i betonggulv og bunnen av yttervegger i mur til U- etasjen, hovedsakelig i vindfang ved vegg nord.

**TG:2**

## Bad,

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

#### Bad U- etasjen

Gulvet er med fliser hvor oppkant ved dør er tildekket med list og har nivå likt med terskel til dusjen. Soilsuk gjør at eventuell membran ikke lar seg tette 100% i overgang mot sluk.

**TG:2**

Veggene er med fliser. Rommet skal være oppgradert i 1997 og her må en forvente membran montert, men være obs på at den er i ferd med å gå ut på dato. EL. vifte montert i yttervegg. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin. Fukt målt i gulv og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig. Hvis membran er tett og forskriftsmessig montert, skal fukt kun stå mellom fliser og membran uten konsekvenser.

**TG:1**

#### Bad 2. etasje

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør, har litt fall mot sluk. Flere fliser har lite lim og noe ujevn flate.

**TG:2**

Sluk er ikke innsisert og har i følge eier noe sen avrenning i fra kar. Veggene er med fliser. Fliser er i fra ca 1997 og må forvente membran montert, men være obs på at den er i ferd med å gå ut på dato. Ventil montert i himling, ingen luftespalte i dør. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kar. Det ble ikke registrert fukt ved måling.

**TG:1**

### Levetid

Normal levetid for fugemasse er 15 til 30 år.

Normal levetid for motor og vifte er 10 til 20 år.



## Vaskerom

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

Gulv er i betong som kun er malt og veggene er med panel. Ingen ventil montert for utlufting. Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin. Fuktindikator gir utslag i gulv. Rommet trenger oppgradering på gulv for å kunne være vanntett mot tilstøtende rom.

**TG:2**

### Levetid

## Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Vurdering

#### Kjøkken U- etasjen

Gulvet er med parkett og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er i fra 2015. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

**TG:1**

#### Kjøkken 1. etasje

Gulvet er med korkfliser. Veggene er med plater og har fliser mellom over- og underskap. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal slitasje. Kjøkkenventilator for utlufting er montert. Det er ikke registrert fukt ved måling.

**TG:1**

## Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Vurdering

Ingen inspeksjon utført mht. lyd og brannskille mellom boenhetene.

## Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.*

### Vurdering

Trapper er av type sving.



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## VVS

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Vurdering

Rør er i plast, kobber og soil.

VVS bereder à 2015 modell, 200 liter, montert i vaskerom, er felles for begge boenhetene.

### Levetid

Normal levetid for bereder er 15 til 25 år.

Stikkledning for utendørs bruk:

Galvaniserte stålrør teknisk levetid 15-30 år, forventet brukstid 20 år.

Kobberrør teknisk levetid 27-75 år, forventet brukstid 50 år.

PE-rør (plast avløpsrør fra ca 1970) teknisk levetid 25-75 år, forventet brukstid 50 år.

Antatt normal levetid for avløpsledning i sementrør 25-40 år.

Galvaniserte stålrør (ikke vanlig etter ca 1950) teknisk levetid 15-30 år, forventet brukstid 20 år.

Kobberrør teknisk levetid 15-100 år, forventet brukstid 30-50 år.

PEX-rør, rør i rør system, teknisk levetid 25-75 år, forventet brukstid 50 år.

Innvendig avløpsrør:

Støpejern teknisk levetid 25-100 år, forventet levetid 40-50 år.

Plast rør teknisk levetid 10-75 år, forventet levetid 15-50 år.

Varmtvannstanker:

Varmtvannstank kobber/stål teknisk levetid 10-20 år, forventet levetid 10 år.

Varmtvannstank rustfritt stål teknisk levetid 15-30 år, forventet levetid 20 år.

Benkbereder teknisk levetid 15-30 år, forventet levetid 20 år.

Baderomsutstyr:

Vannklosett teknisk levetid 25-75 år, forventet levetid 50 år.

Utstyr i klosettcieste teknisk levetid 15-30 år, forventet levetid 20 år.

Sluk teknisk levetid 25-75 år, forventet levetid 50 år.

## Elektrisk anlegg

### Vurdering

Sikringskap montert i gang 1. etasje på vegg syd.

Hovedsikring 63 ampere, 15 kurser.

## Terrengforhold

*Vurdering av fallforhold ved grunnmur.*

*Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.*

*Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Vurdering

Terrenget er forholdsvis flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Tomt skråner mot syd, vil/kan medføre noe overflatevann mot murens side nord.



Blødekjørheia 13  
4838 ARENDAL  
Gnr.: 505 Bnr.: 247

Rapportansvarlig:  
Erik Sørensen AS  
Erik Sørensen  
Lindtveit,  
4821 RYKENE  
Tel: 90 63 51 60  
E-mail: post@eriksorensen.no



**NITO Takst**

## Bu

### Vurdering

Punktene under beskriver tilstanden til diverse bygg, her gjelder de samme arbeidsinstruksene under punkter som for boligen.

Grunnflate 22,7m<sup>2</sup>.

### Grunnmur:

Mur er i betong. Gulv er i tre, er noe ute av vater. Ingen tilgang til kryprom under gulv.

**TG:1**

### Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har noen råteskader på bod delen side syd. Vassheller går ikke inn under vinduer.

**TG:2**

### Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen.

### Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av bord. Flere vannbord dekker lite ut over stein og nederste steinrad har underhøyde ved takfot.

**TG:2**

## Underskrifter

Rykene, 04.06.2015

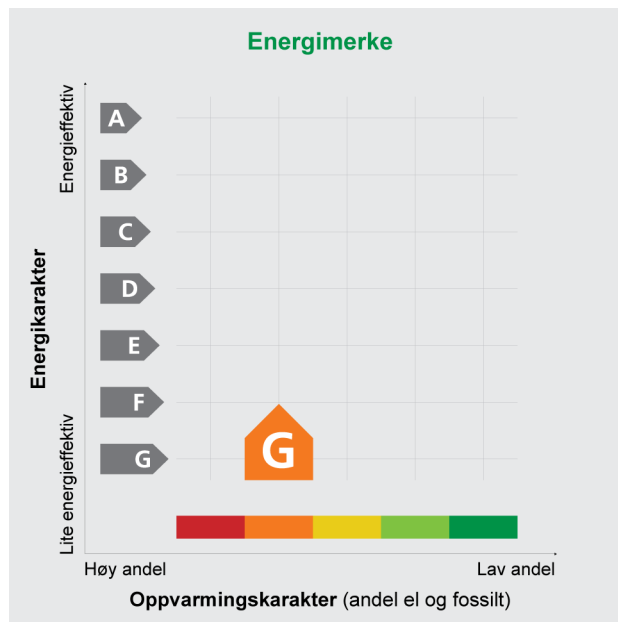
Takstingeniør



Erik Sørensen

# ENERGIATTEST

Adresse	Blødekjørheia 13
Postnr	4838
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	505
Bnr.	247
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	166971446
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2015-563716
Dato	04.06.2015



Eier	torunn sundgot
Innmeldt av	torunn sundgot

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets kamin

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1948
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	211
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Blødekjørheia 13  
Postnr/Sted: 4838 ARENDAL  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 04.06.2015 17:30:32  
Energimerkenummer: A2015-563716  
Ansvarlig for energiattesten: torunn sundgot  
Energimerking er utført av: torunn sundgot

Gnr: 505  
Bnr: 247  
Seksjonsnr:  
Festen:  
Bygnnr: 166971446

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn**

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

**Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

**Tiltak 7: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 8: Utskifting av vindu**

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

### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### **Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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.

### **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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**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.

## LØSØRE OG TILBEHØR

Gjelder fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføringen eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 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 avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger som dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn det som fremgår ved markedsføringen.

**Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:**

- 1. HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
- 2. HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
- 3. VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
- 4. TV, RADIO og MUSIKKANLEGG:**  
TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor (dersom tuner ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/ flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.
- 5. BADEROMSINNREDNING:**  
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
- 6. SPEILFLISER**, uansett festemåte
- 7. GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger
- 8. KJØKKENINNREDNING** medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
- 9. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner
- 10. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, og fastmonterte aircondition- anlegg
- 11. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange

**12. LYSKILDER:**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

**13. BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen overdras til kjøper)

**14. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/ hus til disse

**15. POSTKASSE**

**16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller fastmonterte kasser og lignende

**17. FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

**18. OLJE/PARAFINFAT:**

Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

**19. GASSBEHOLDER** gasskomfyr og gasspeis

**20. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt

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

÷ løse skap

**Sted/Dato:**

Arundal 06.06.15

**Signatur:**

Torunn Sunnqvist  
Albert Arden





## ARENDALE 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.:	505	Bnr.:	247	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Blødekjørheia 13, 4838					Dato:	19.05.15 MAM
Beregnet areal:	821,9 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Enebolig m/ hybel / sokkelleil.						
Tatt i bruk:	1948						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse – bygg (finnes ikke i våre arkiv)			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

#### Denne megleroppgaven inneholder følgende kart/tegninger:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev
<input checked="" type="checkbox"/>	Målebrev ( finnes ikke i våre arkiv)

#### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (sit.kartet er ikke juridisk)
- bindende).reguleringsbestemmelser

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Slamavskiller	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Alle eiendommer (unntatt hytter/sommerhus som ligger utenfor definerte saneringsområder) som ikke er tilknyttet offentlig avløpsnett der kalkulert kostnad til tilkopling ligger innenfor en kostnadsramme på kr 100.000,- kan påregne pålegg om tilkopling i.h.t. Plan-og bygningsloven. Kostnadsrammen fremkommer på grunnlag av enhetspriser vedtatt av Bystyret 27.11.03 sak nr. 0139/03.

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

Dersom ledningsnettets 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.

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

---




**Kommunale eiendomsgebyrer**

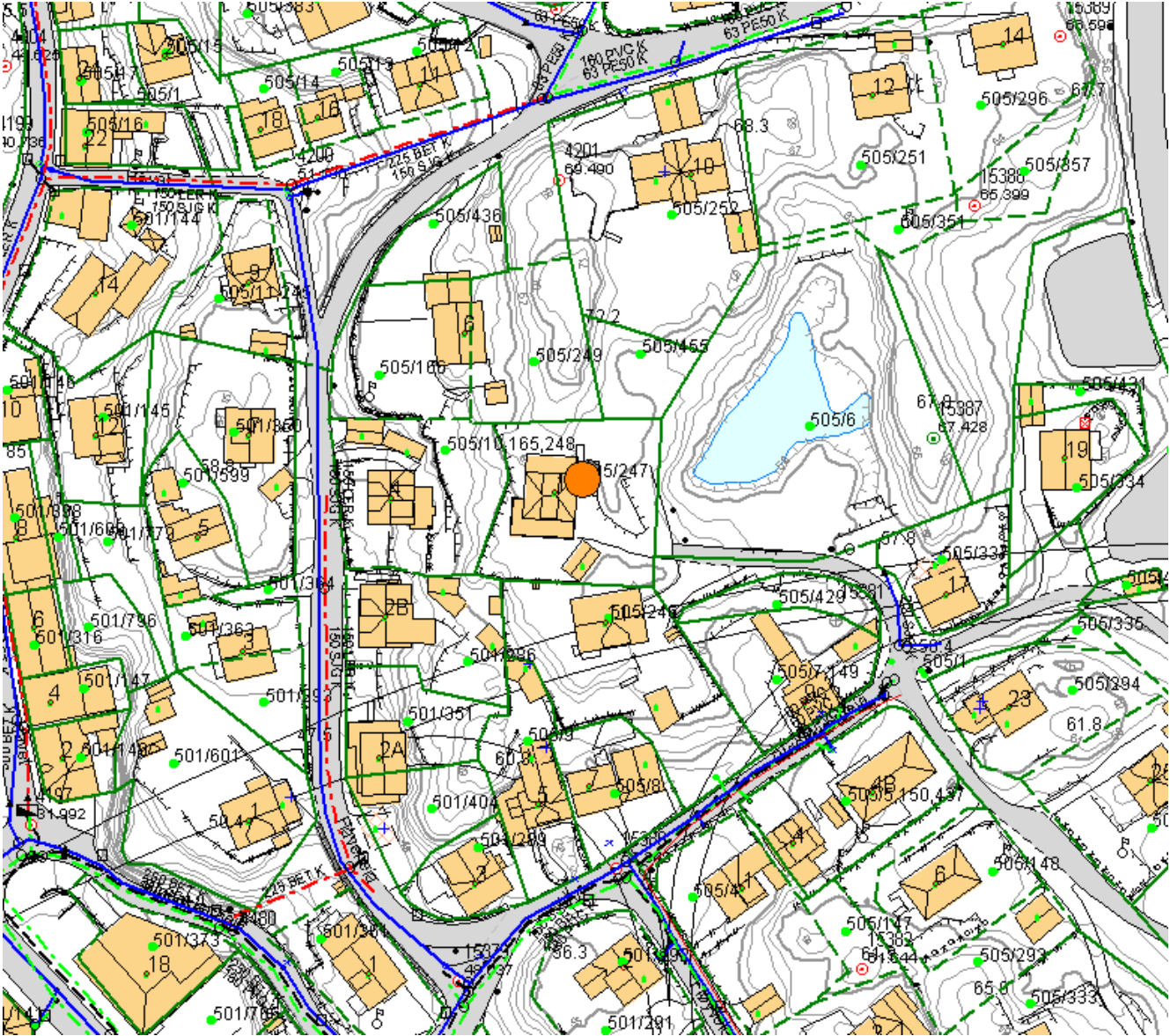
---

Kommunale eiendomsgebyrer for 2015	kr. 20 144,73
Herav eiendomsskatt	kr. 5 066,00

**OBS!** Eiendommer med flere boenheter belastes med ett renovasjonsgebyr pr boenhet. Med boenhet menes en helårsbolig eller fritidsbolig med separat inngang samt eget bad/WC og kjøkkendel.

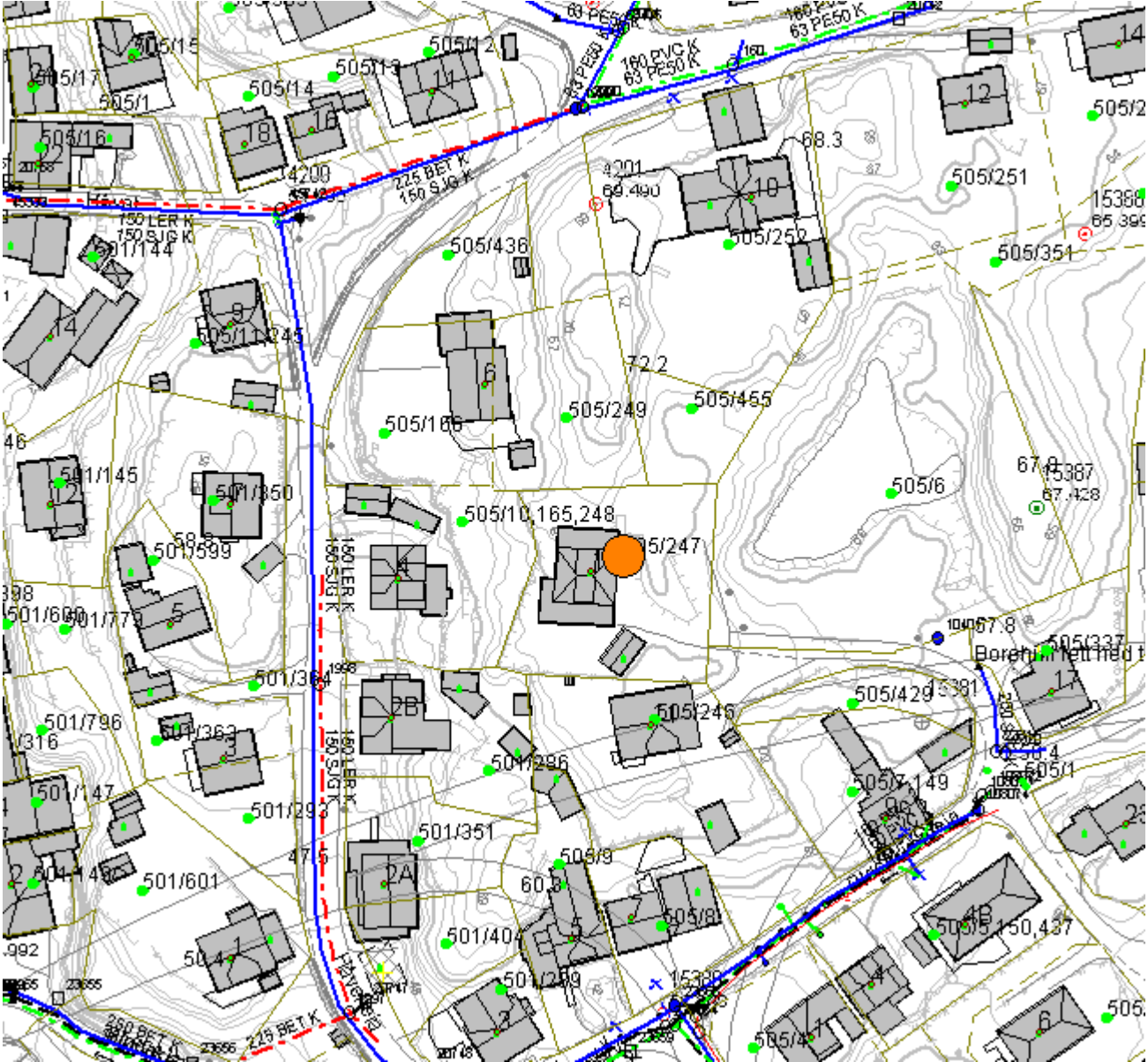
Alle eiendommer med flere boenheter (f.eks. hybelleilighet) skal betale ett abonnementsgebyr for vann og avløp pr. boenhet fra og med 01.01.14.

<p align="center"><b>Utsnitt av</b></p> <p align="center"><b>SITUASJONSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p> Sikre eiendomsgrenser</p> <p> Usikre eiendomsgrenser</p>	
---	---	---




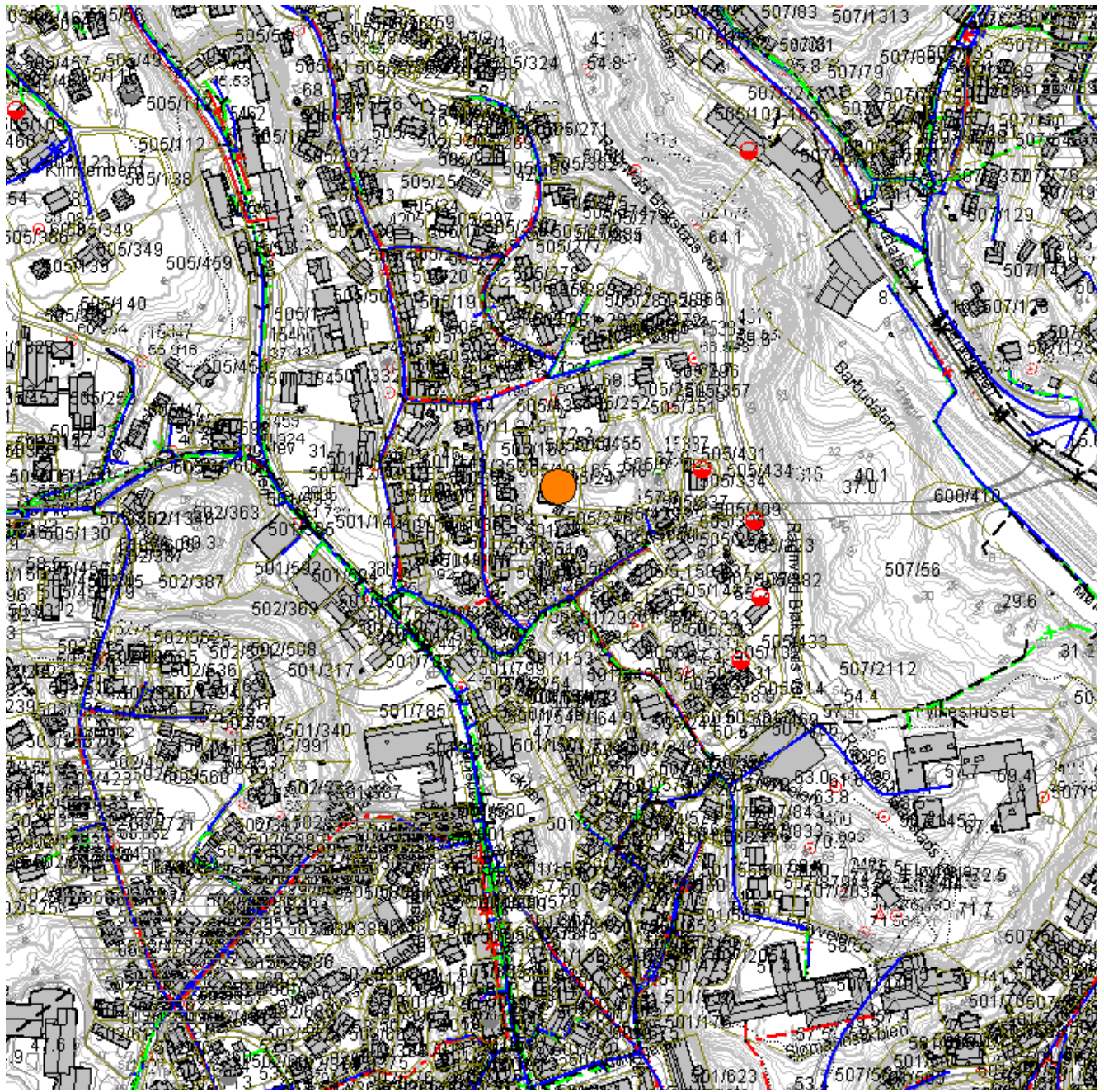
Kartet er ikke målestokkholdig

<p style="text-align: center;"><b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p>	<p>Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum</p>	
	<p>Planlagte vann- og avløps- anlegg</p>		



Kartet er ikke målestokkhuldig

<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privat veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kommunal veg</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 3px double black; margin-right: 5px;"></span> Riks/fylkesveg, E-18</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Skogsbilveg</li> </ul>	
--	--	---



Kartet er ikke målestokkholdig



# ARENDALE KOMMUNE

## AREALPLANSTATUS

Gnr.:	<b>505</b>	Bnr.:	<b>247</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Blødekjærheia 13</b>					Dato:	<b>21.05.15 EIJ</b>

### Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2013– 2023

<b>Formål:</b>
<b>Eksisterende byggeområde; boligformål</b> <b>Hensynssone ”bevaringsverdig bygningsmiljø” (brun skravur).</b>  <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

### Reguleringsplan/bebyggelsesplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
	(Uregulert)	

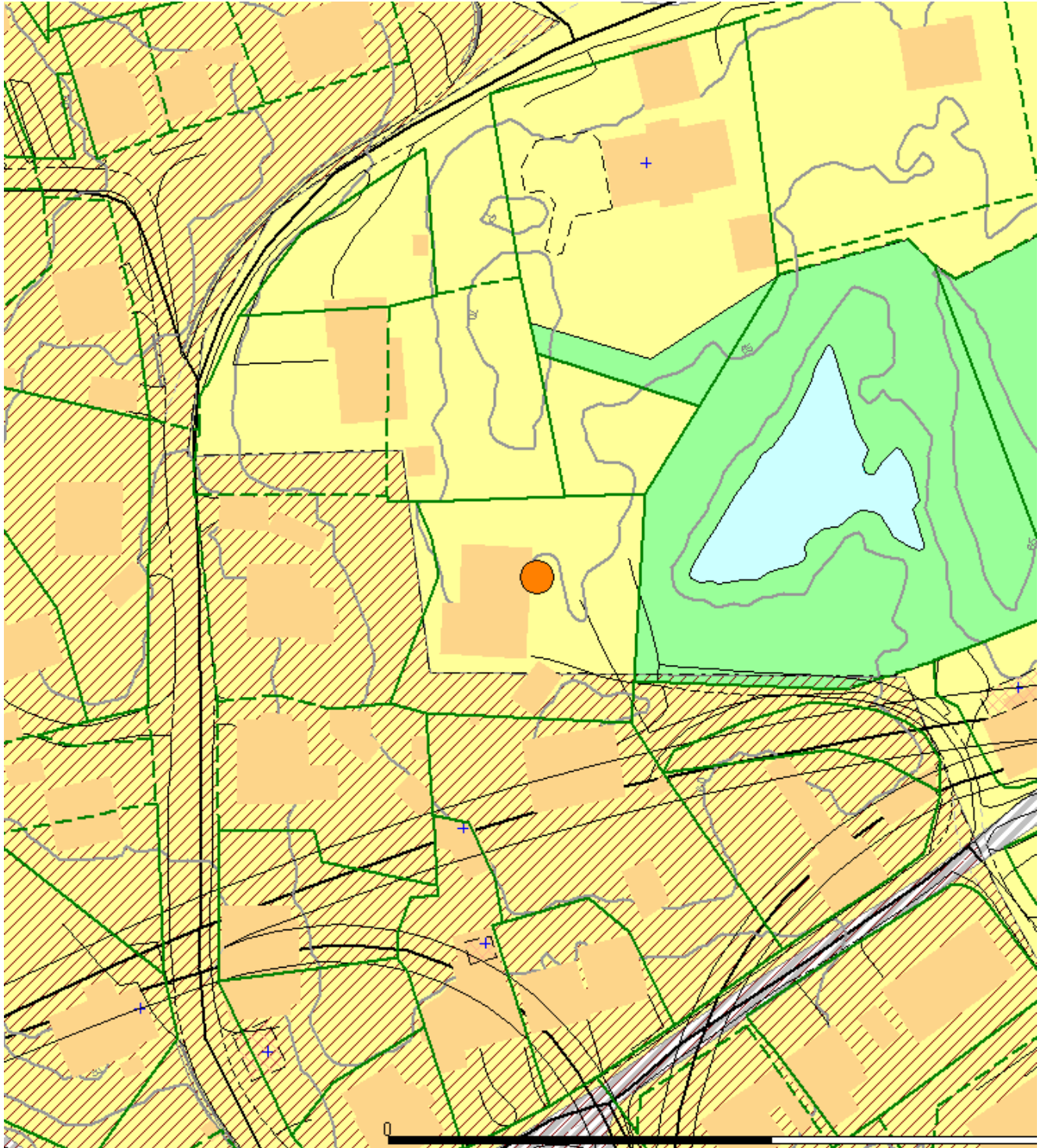
<b>Formål:</b>
- <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

<b>Planer under arbeid:</b>	<input type="checkbox"/>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	--------------------------	-----	-------------------------------------	----

<b>Merknader:</b>
Plan under arbeid i nærheten: <b>Forslag til detaljregulering - Blødekjær 5-15</b> <a href="https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Blodekjar-5-15/">https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Varsel-om-oppstart-av-planarbeid/Blodekjar-5-15/</a> <b>Forslag til detaljregulering – Del av Barbuelva</b> <a href="https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Planer-under-arbeid/Barbuelva-del-av-/">https://www.arendal.kommune.no/Planer-og-utvikling/Reguleringsplaner/Planer-under-arbeid/Barbuelva-del-av-/</a>

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

Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2013-2023**

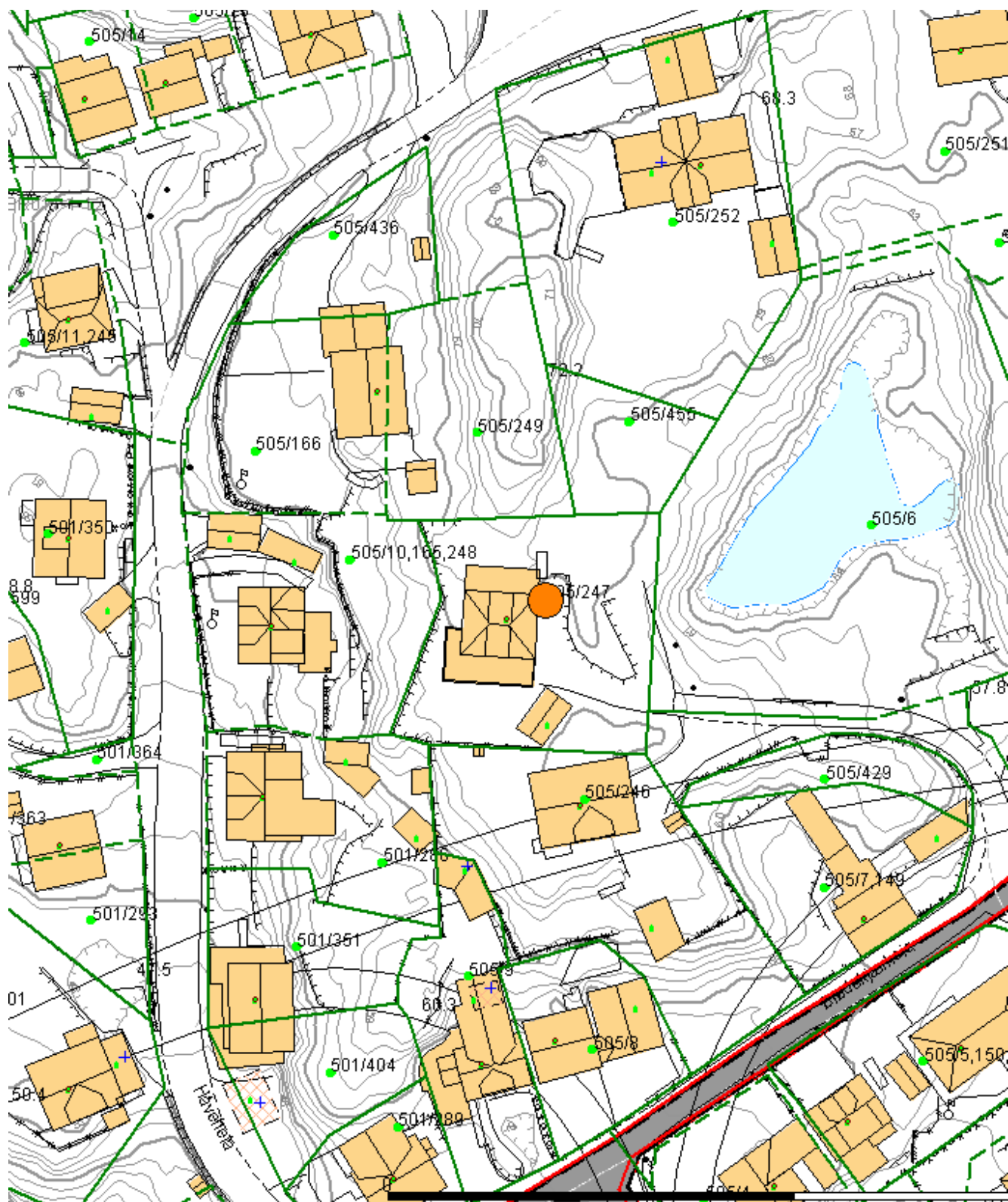


**Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)

Eiendommen er avsatt til eksisterende boligområde. Del av eiendommen inngår i hensynssone bevaringsverdig bygningsmiljø (brun skravur).

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0906 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 505  
Bruksnummer: 247

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2015 kl. 10:04  
Produsert av: Mohamed-Ali Mahmoud - 0906

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: PÅ BLØDEKJÆRHEIA  
Etableringsdato: 04.10.1947  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 505 / 247	821,9	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140166	ANDERSSEN ALBERT	H0101	BLØDEKJÆRHEIA 13 4838 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		060164	SUNDGOT TORUNN	H0101	BLØDEKJÆRHEIA 13 4838 ARENDAL	1 / 2

## Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Sammenslåing				26.09.1996		
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0906 - 505/363	-227,2	
			Mottaker	0906 - 505/247	227,2	
Omnummerering				07.01.1992		smatmynd
			Omnummerert til:	0906 - 505/247		
			Omnummerert fra:	0903 - 5/247		
Kart- og delingsforretning				04.10.1947		
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0906 - 505/1	-590,8	
			Mottaker	0903 - 5/247	590,8	

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Blødekjærheia	55023	13	Grunnkrets:	5204 NATURPARKEN
				Valgkrets:	14 SENTRUM
				Kirkesogn:	05070101 Trefoldighet
				Postnr.område:	4838 ARENDAL
				Tettsted:	3511 Arendal

## Bygning og bygningsendring

<b>Bygningsnr:</b> 166 971 446	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer:
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	177	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:	BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruksareal totalt:	177	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1948
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:		Ferdigattest:
Energikilder:					

### Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	26.0	0.0	26.0
H01	1	71.0	0.0	71.0
U01	1	80.0	0.0	80.0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55023 Blødekjærheia 13	H0101	Bolig	127	0		0	0	505/247
55023 Blødekjærheia 13	U0101	Ikke godkjent bolig	50	0		0	0	505/247

**Byggningsnr:** 166 971 454

**Løpenr:**

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

BRA annet: 20 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 20 Avløp:

Alternativt areal: 0 Har heis: Nei

Alternativt areal 2: 0

Oppvarming:

Datoer:

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk: 01.01.1990

Midl. brukstillatelse:

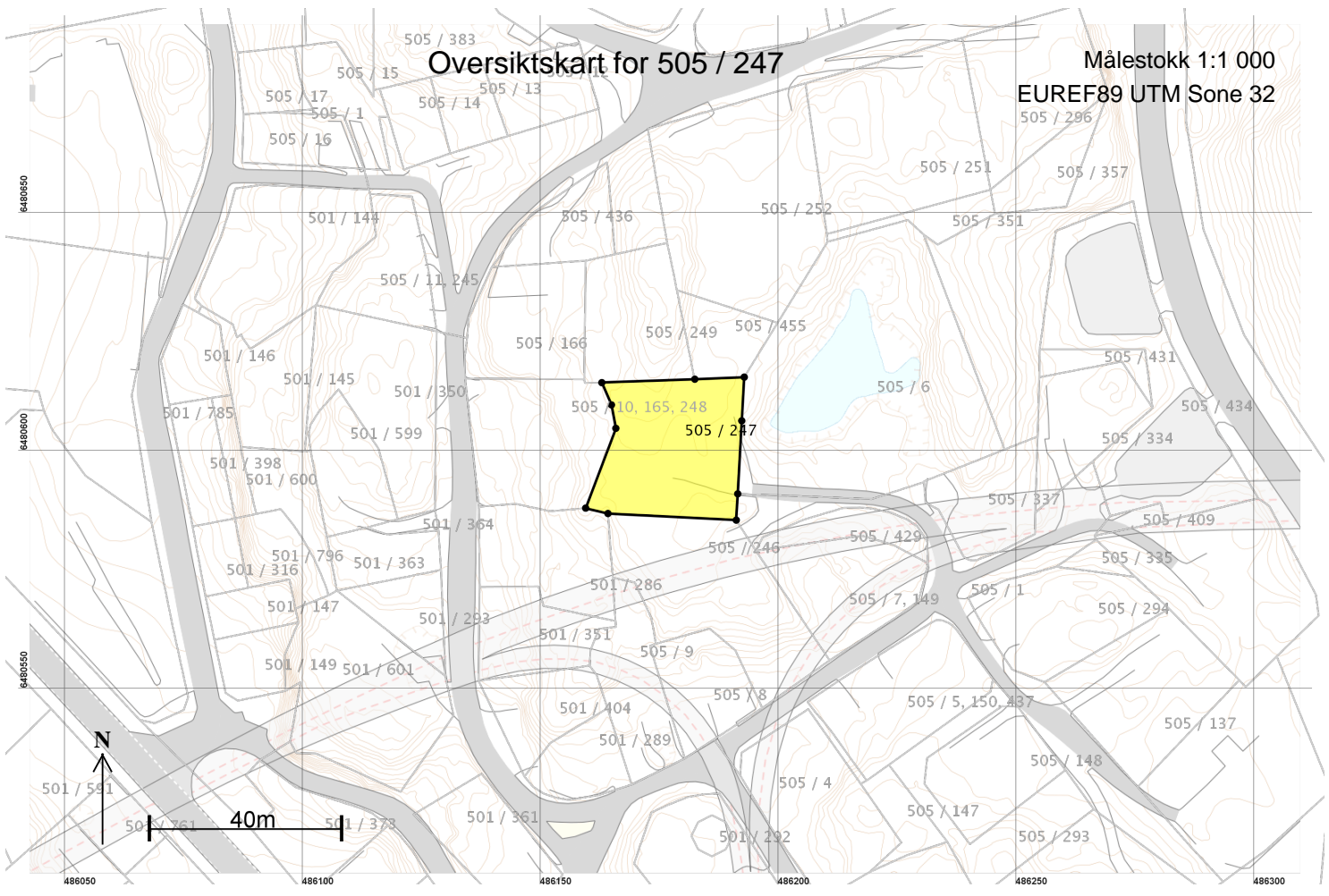
Ferdigattest:

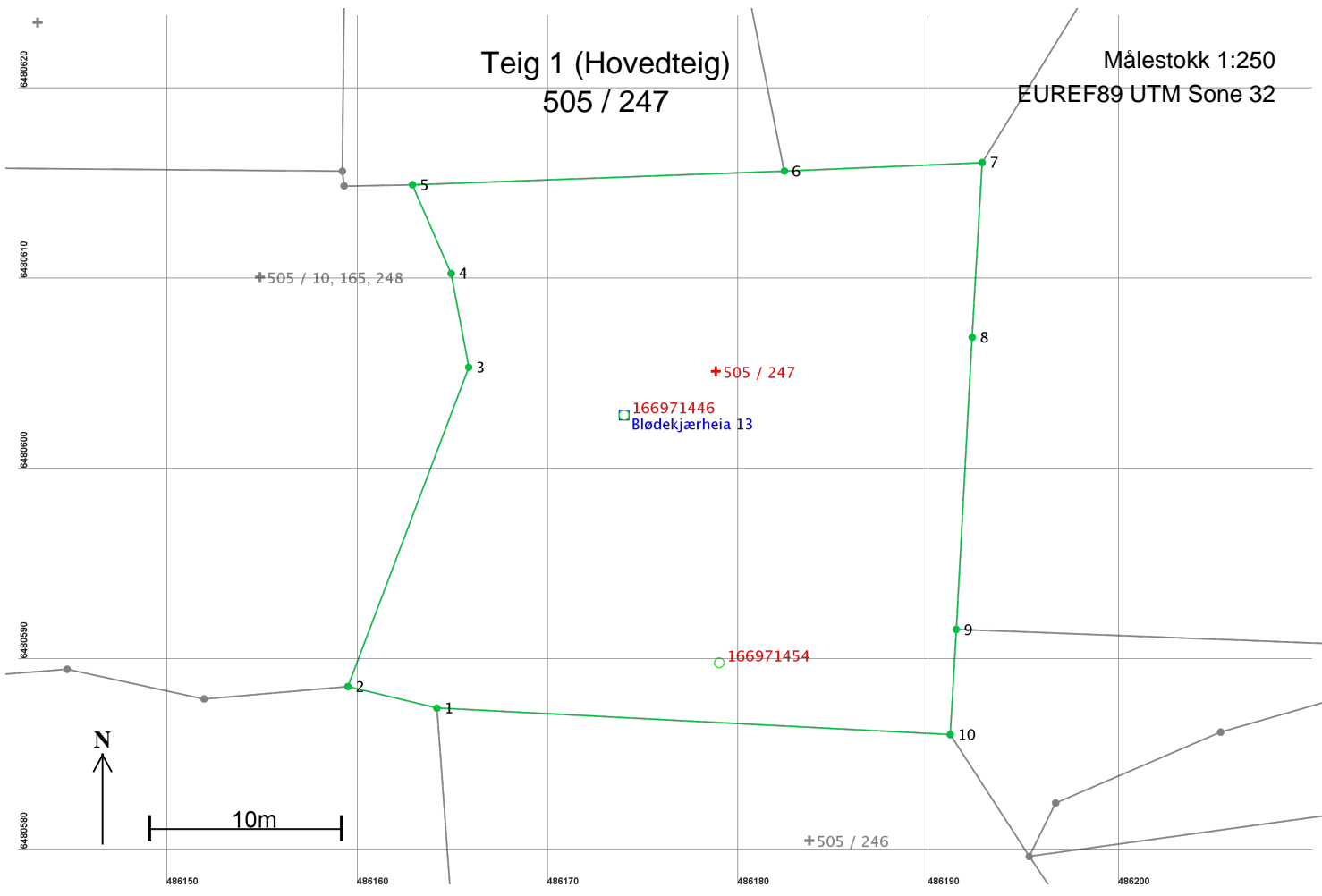
**Etasje**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	20.0	20.0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	505/247





**Areal og koordinater**

Areal: 821,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480605

Øst: 486179

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

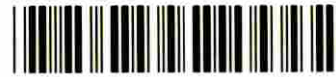
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6480587,63	486164,17	Jord	Annet grensemerke 4,80 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
2	6480588,76	486159,50	Ikke spesifisert	Annen detalj 17,92 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
3	6480605,52	486165,84	Ikke spesifisert	Annen detalj 5,01 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
4	6480610,44	486164,92	Ikke spesifisert	Annen detalj 5,08 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
5	6480615,10	486162,89	Fjell	Bolt 19,53 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
6	6480615,82	486182,41	Fjell	Bolt 10,39 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
7	6480616,26	486192,79	Fjell	Bolt 9,18 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
8	6480607,09	486192,27	Ikke spesifisert	Ukjent 15,35 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
9	6480591,76	486191,43	Ikke spesifisert	Ukjent 5,53 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
10	6480586,24	486191,12	Ikke spesifisert	Umerket 26,99 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	

296

~~OMLEGGING~~  
~~TILKNYTTING VANN OG KLOAKK~~

505/247

	<sup>13</sup> PÅL BERGLUND, BLODEKJÆRHEIA	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	<del>Ja</del> /Nei	4/10-95	HET
2	Godkjent/klar for regning			eks. abonnent
3	Regning sendt			— x —
4	Tilknyttingsavg. betalt			— x —
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		6/10-95	W.V.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring		FK. 19/9-96 av FR	
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			



T 0 1 0 E  
 166971446 505/247 Fer

DRAVIS



# Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Byggeplass (adresse)

BLØDEKJÆRHEIA 13

Til teknisk etat i (kommune)

ARENDAAL

Matr.nr. | G.nr. 505 | B.nr. 247 | Parsellnr.

Eier/fester av tomt  
PÅL BERGLUND

Adresse  
BLØDEKJÆRHEIA 13 | Tlf.

## A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato 4/10 95

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

ARENDAAL	
Saksid	HT
- 3 APR 1996	
Sett	VA
Ark.kode P	505/247
Ark.kode S	M06
J.nr.	96022831
Dok.nr.	Kassasjon

Sted, dato

Arundel, 28/3 96

Autorisert rørleggers underskrift

Oddbjørn Skobrand

## B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:  
 godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

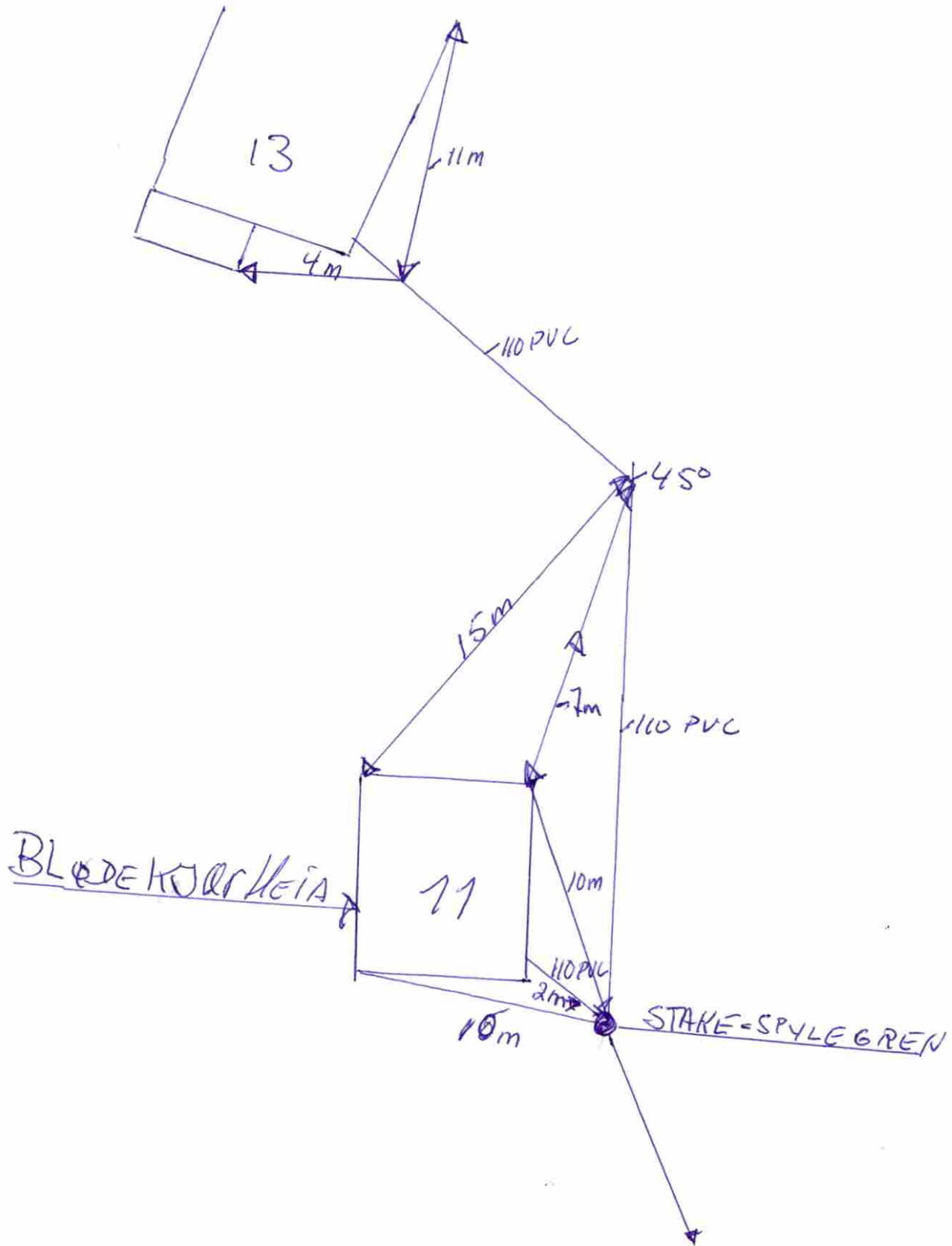
Sted, dato

19/9 - 96

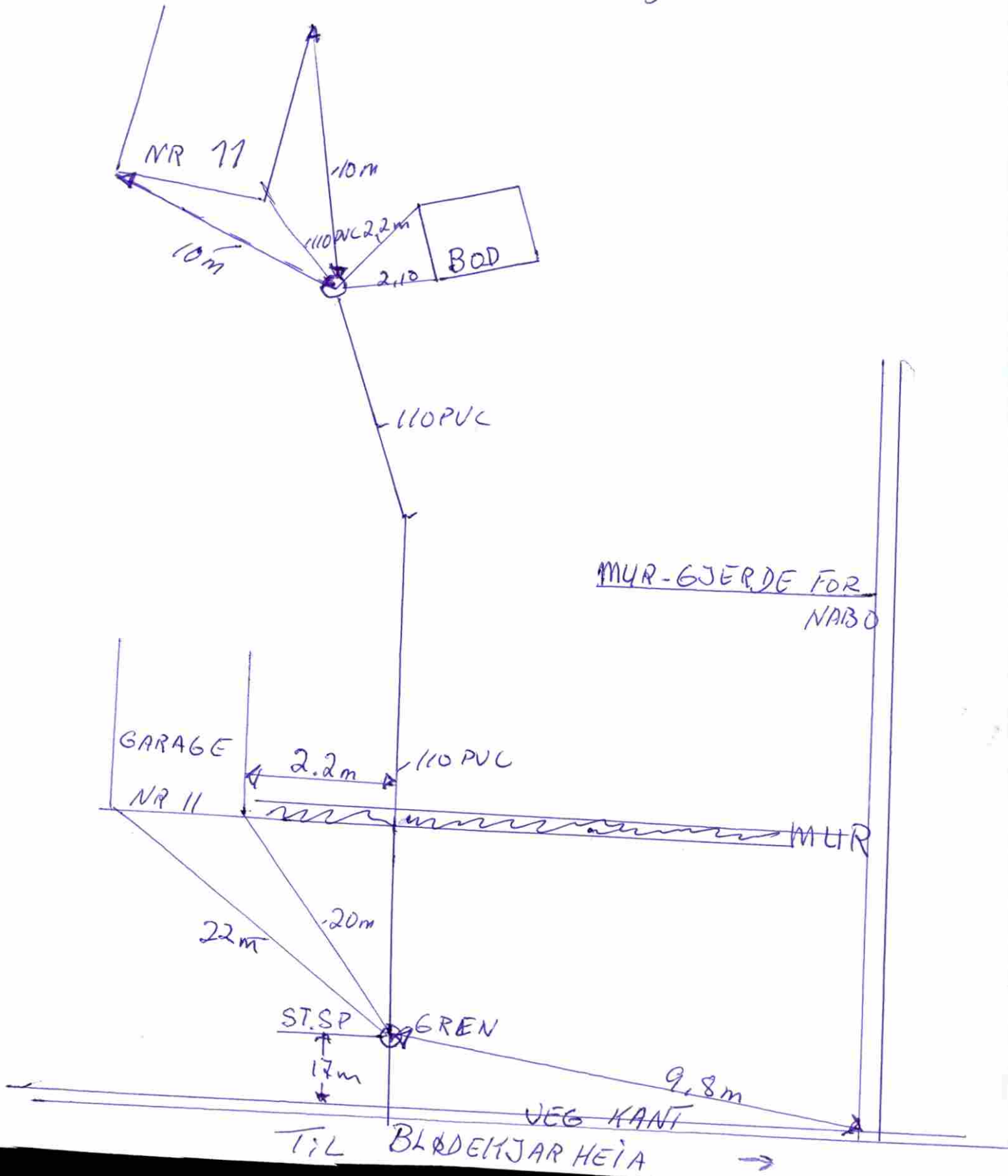
Underskrift

J. Pislod

Skisse utu kloakk BLØDEKJØRKEIA 13

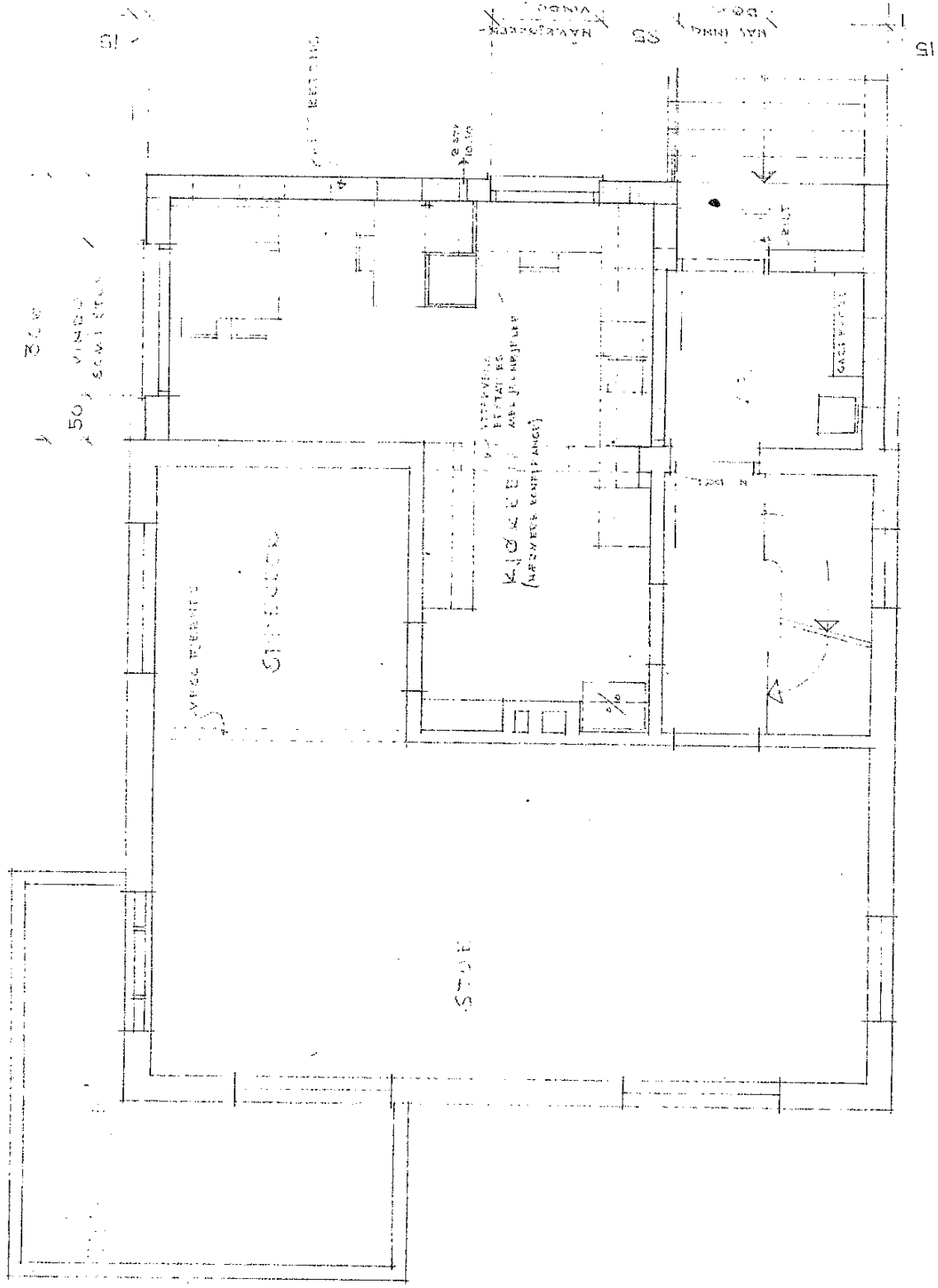


# SKISSE FOR UTV. KLOAKK BLØDEKJØRHEIA 11

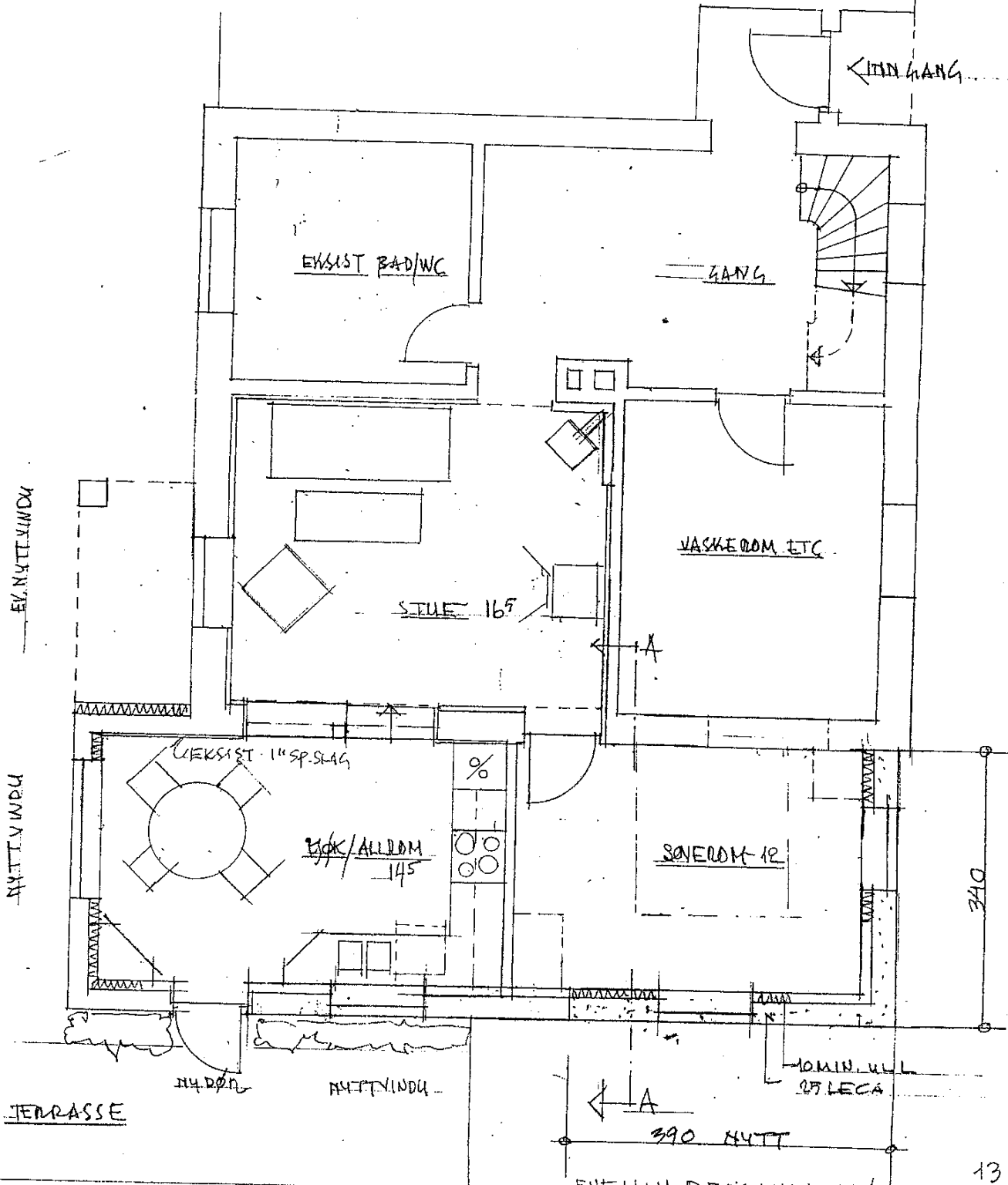
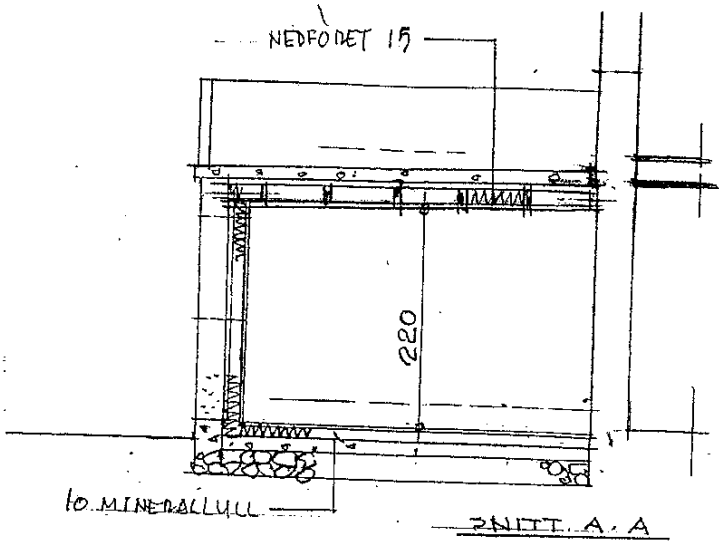


A.B. Jnr. 22/  
19 58

FREMLAGT  
14 JULI 1958  
ARENDAL BYGGRÅD



BYGGERI ALF STENINGEN  
TILRÅD: MATHIAS ELLI RINGSTAD  
BYGGERI ALF STENINGEN  
M. 1/58

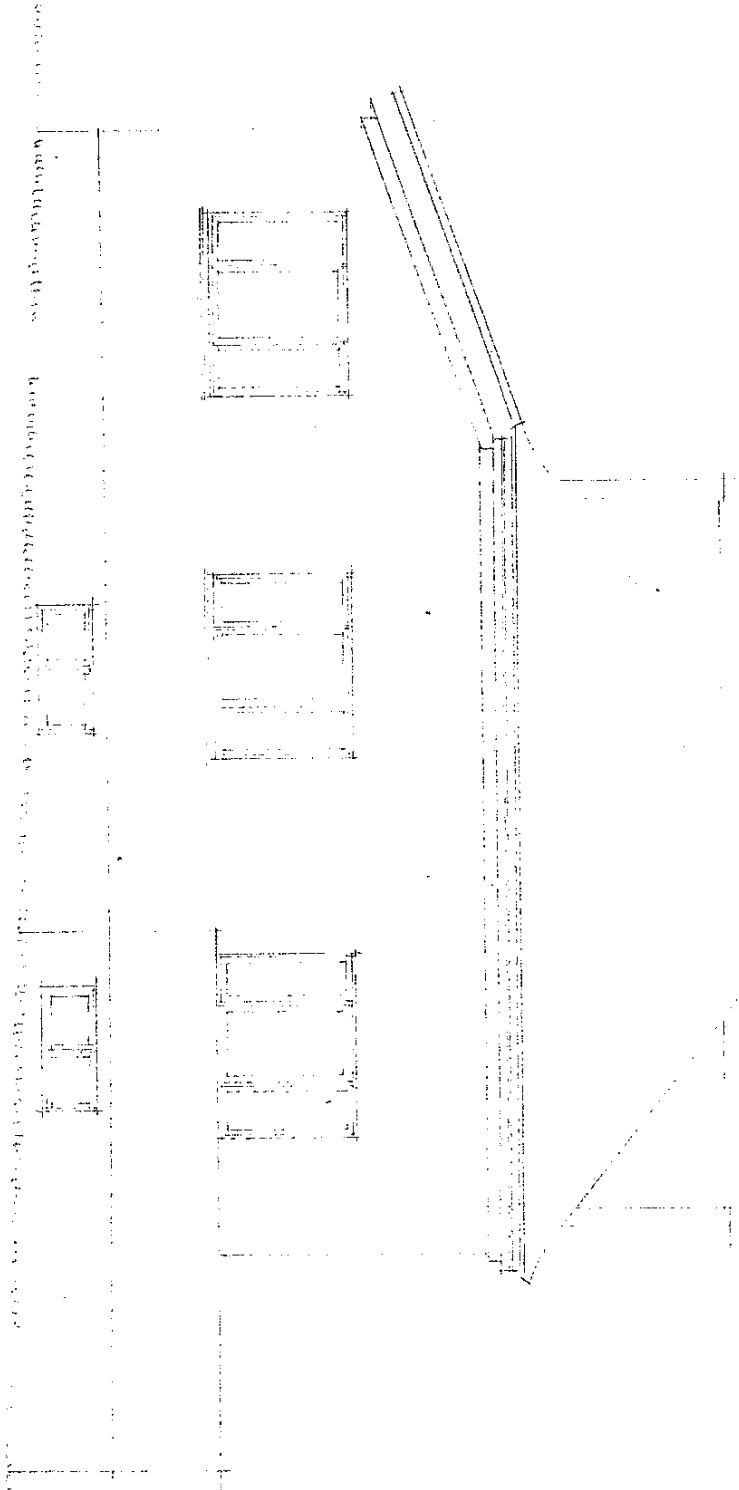


25 APR. 1997

13  
 EVELYN BECK LUND. BLØDEKJØRHEIA  
 NO. 1111 1111 1111 1111 1111

A.B. Nr. 821  
19 58

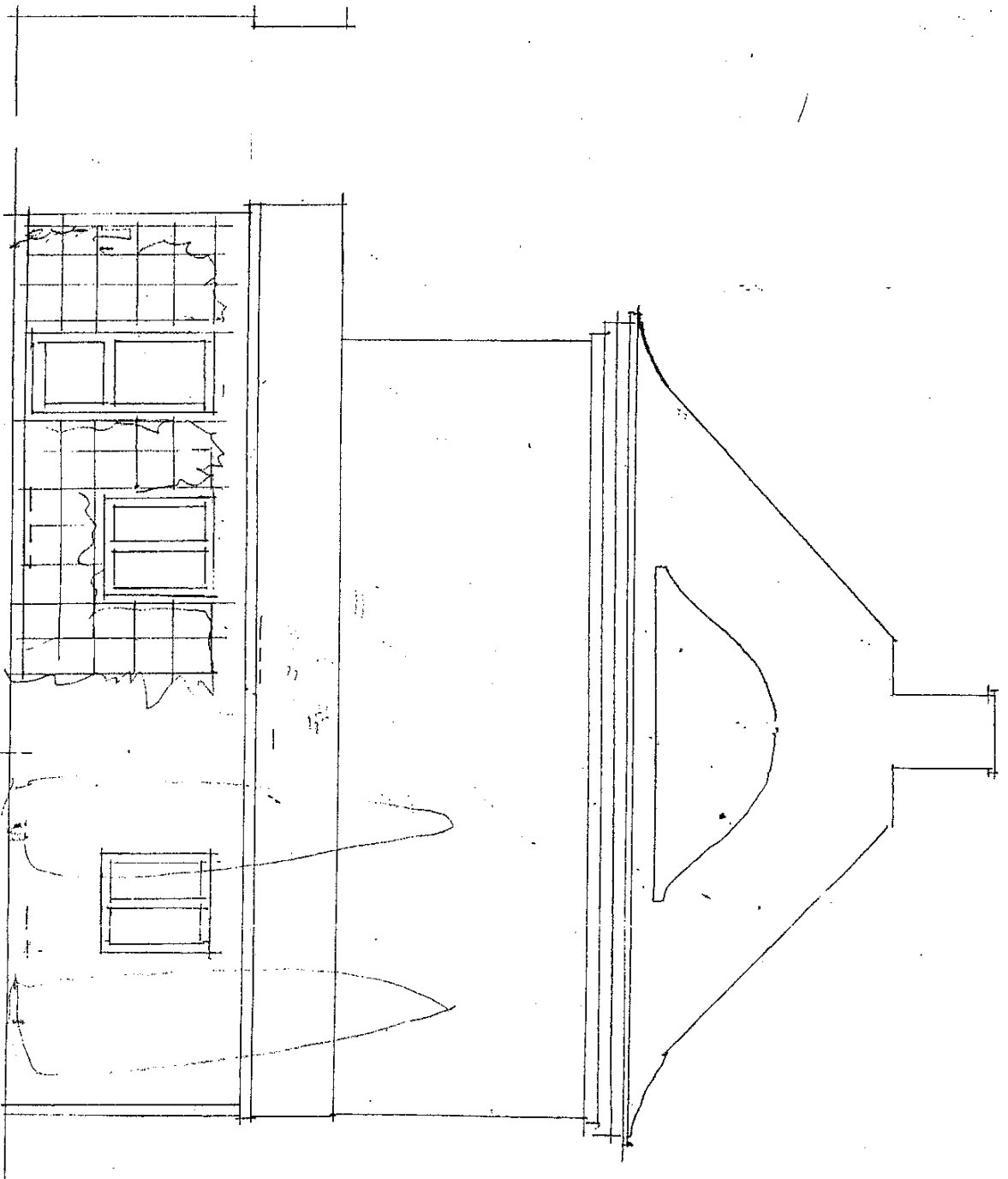
FRÄMMAST  
1. BILAGA  
ARENDA ÖRNINGSRÅD



VÅR A. Ö. ÖRNINGSRÅD  
FRÄMMAST  
1. BILAGA  
ARENDA ÖRNINGSRÅD

TRÄSKOGS AB

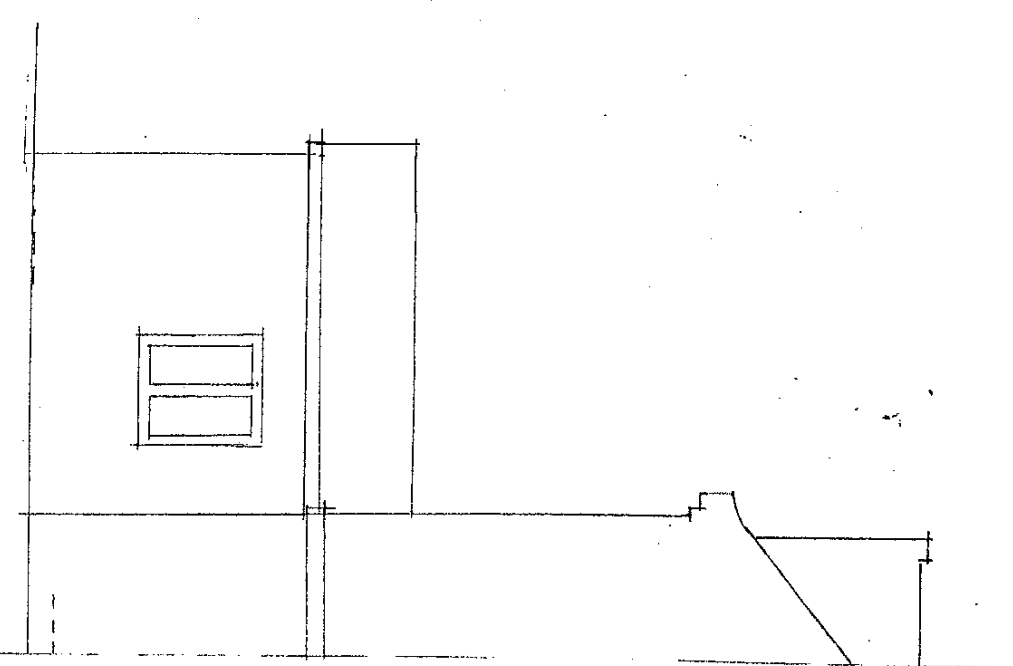
25 APR. 1997  
Jnr 970 26915



SØRSTREKKE

SØRSTREKKE - OG NØRSTREKKE

NØTT



NØRSTREKKE, NYTT TILBYGG/VINDU

EVELYN BERGLUND, KLØBETJÆLPER  
NY REKONSTRUKT I UNDERETASJEN  
LILLOE SNU, AKK TEGNE TILBYGGINGEN  
M 1150



AB 100 881  
73 58

FRENCH  
16 JUL 1968  
GENERAL BYGGINSGAB

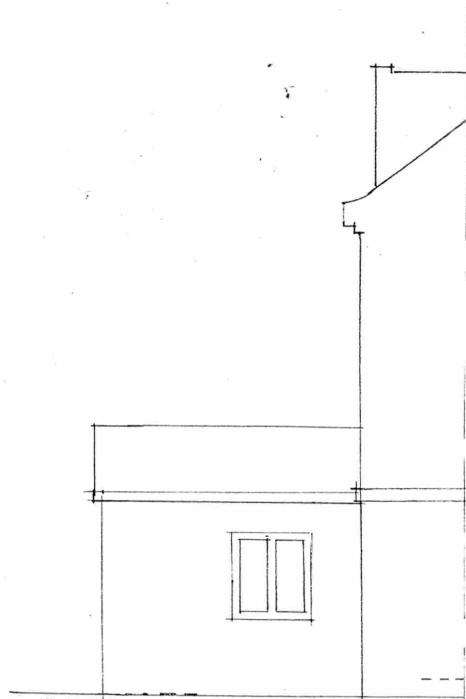
W. A. ...  
...  
...



25 APR. 1997  
Jnr. 970 26415

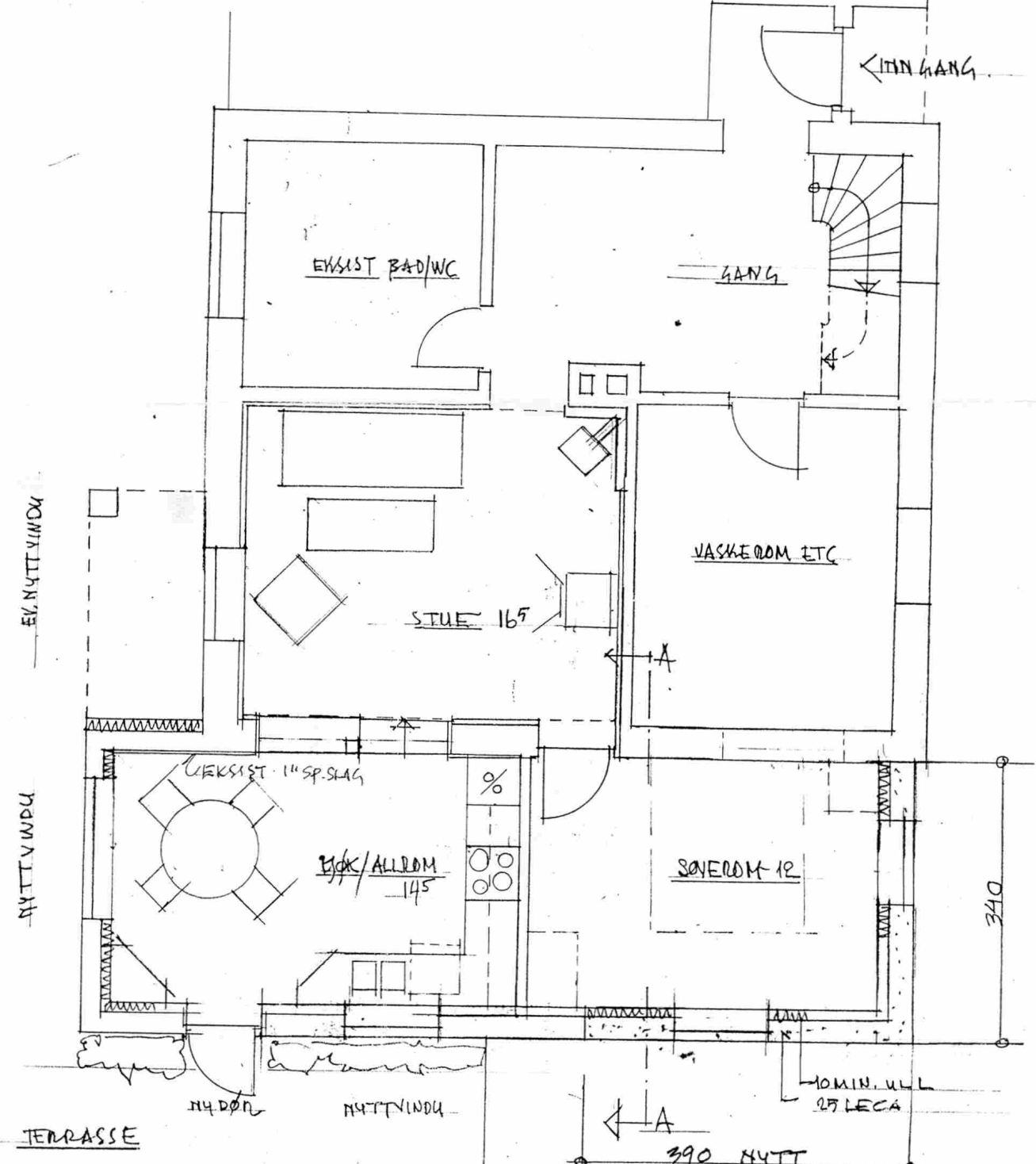
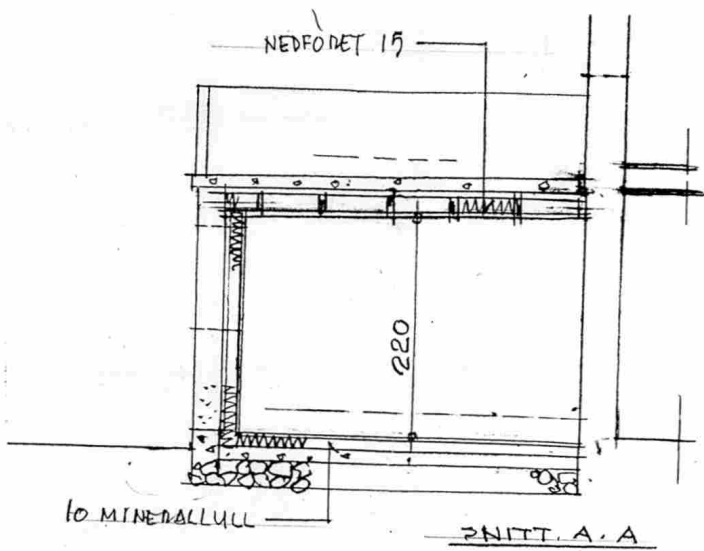


SYDFASADE NY VINDUISDØR - OG VINDUER



ØSTFASADE, NYTT TILBYGG/VINDU

EVELYN BERGLUND, BLØDEKJÆRHEIA 13  
NY LEIINGHET I UNDERETAGEN M. 1/50  
1.11.96 SIV. ARK. TERJE THORSTENSEN TEGN.



25 APR. 1997

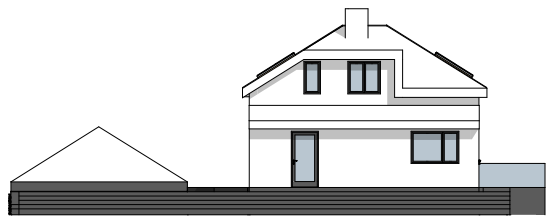
Jnr. 970 26415

13  
 EVELYN BERGLUND, BLØDEKJØRHEIA  
 NY LEILIGHET I UNDERETASJEN M 1150  
 1.11.96 SIV. ARK TERJE THORSTENSEN TEKN. 2

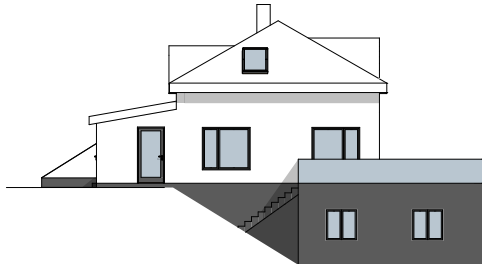
## IDEER til ombygging til 3 soverom 2. etasje m.v.



fasade  
øst



fasade  
nord



fasade  
vest

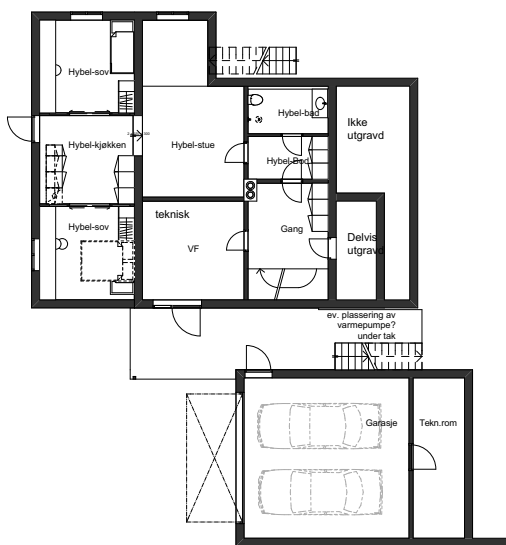


fasade  
sør

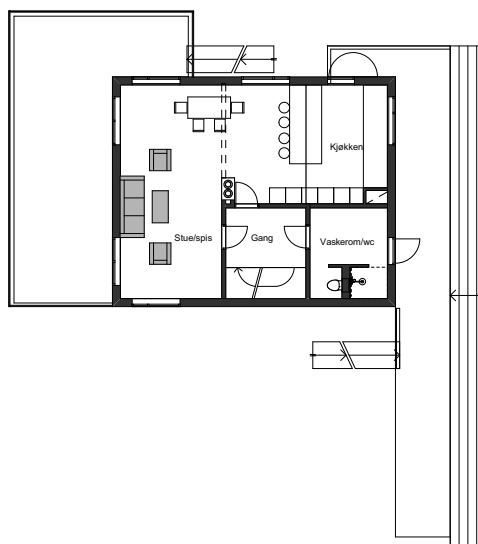
**NB! ikke omsøkt**

Prosjekt: <b>Blødekjørheia 13</b>	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder: -	Gnr./Bnr.: -	Målestokk: <b>1:200/A4</b>	Tegn. nr.:	Rev.:
				Oppdragsnr.:	Kontr.:	Dato: <b>04.06.2015</b>	Fag Type Elg Lepnr	

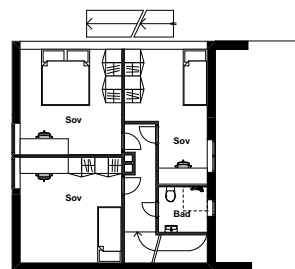
## IDEER til ombygging til 3 soverom 2. etasje m.v.



plan  
underetasje



plan  
1. etasje



plan  
2. etasje

**NB! ikke omsøkt**

Prosjekt: <b>Blødekjærheia 13</b>	Oppdragsgiver:	Fase:	Tegning:	Oppdragsleder:	Gnr./Bnr.:	Målestokk: <b>1:200/A4</b>	Tegn. nr.:	Rev.:
						Dato:		
						<b>04.06.2015</b>	Fag Type Elg Lepenr	

1. april 1963.

Dagbok nr. 990 1963  
Nedens Søsensskriverembede

St. mek. kr. 10,-.

**S k j ø t e.**

Arendal kommune bortfester herved til Alf Stenhagen, født 14/8 1913, en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 1 Langsø krets som tillegg til matr. nr. 247 Langsø krets. Parsellen har i følge konduktørforretning av 5. mai 1962 et areal av 227,2 m<sup>2</sup>, og har fått matr. nr. 363 Langsø krets, Blødekjørheia.

Som festeavgift betales til Arendal kommune kr. 40,- pr år å erlegg etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kemneren i Arendal. Denne avgift og inntil 3 års restanser derpå hefter med løste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assurancesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Alf Stenhagen og pantets senere eiere, men også til overenstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfalle søksmål mot såvel Alf Stenhagen som pantets senere eiere.

Det tas forbehold om vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger over eiendommen og/eller felles vei, vann og kloakk og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.

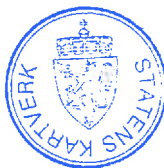
Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgiftene ved konduktørforretning avholdt 5. mai 1962.

Grunnleien betales fra 1. januar 1963.

Arendal, 27 ~~januar~~<sup>mars</sup> 1963.

Jens T. Thommesen  
Ordfører

K.M. Havig  
Rådmann



Rett kopi bekrefte

DEO

df.

Som fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 20/3 1963

*Alf Stenhagen*  
Alf Stenhagen

Som festerens nustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg er født 14/8 1918.

Arendal, 20/3 1963.

*Klara Kristina Stenhagen*  
Klara Kristina Stenhagen

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Alf Stenhagen og hustru Klara Kristina Stenhagen er over 21 år og at de egenhendig har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær.

1. *Ida Ellefsen*
2. *Meg Bjørnsen*



*fr.*

4. oktober 1947.

Dagbok nr. 828 19 47  
Nedenes Sorenskriverembete

S k j ø t e

St. mrk. kr. 15,-.

Arendal kommune bortfester herved til Anders Christensen, født 29/9 - 1910, en parsell av Arendal kommunes eiendom mtr. nr. 1 Langsæ krets, hvilken parsell i følge konduktørforretning av 22/9 - 1947 har et areal av 590,8 m<sup>2</sup>. og har fått mtr. nr. 247 Langsæ krets.

Som festeavgift betales til Arendal kommune kr. 59,- å erlegge etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kommunen i Arendal. Denne avgift og inntil 3 års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assurancesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Anders Christensen og pantets senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon. Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål for såvel Anders Christensen som pantets senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som bystyret vedtar. Det tas forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.

Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgiftene ved avholdelse av konduktørforretning av 22/9-1947.

Grunnleien blir å betale fra 1/7 - 1947.

Arendal kommune, den 3/10-1947.

Ola Solberg  
ordfører

K.M. Havig  
rådmann

Som kjøper vedtar jeg skjøtet.  
Arendal, den 3/10-1947.

Anders Christensen

Som kjøperens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg er født 10/3-1910.

Arendal, den 3/10 - 1947.

Guðrun Christensen.

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Anders Christensen og hustru, Guðrun Elise, er over 21 år og at de egenhendig har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvar.

1. Helena Jenssen.

2. Sigrid Sørensen.

fr.



## TRENGER DU BOLIGLÅN?

# Vi gjør boligkjøpet **enklere** og **rimeligere!**

Hos oss får du en fast rådgiver i banken, og alle våre 40 lokalkontorer yter full service til deg som kunde. Ta kontakt for et uforpliktende tilbud!

[www.sor.no](http://www.sor.no) | [arendal@sor.no](mailto:arendal@sor.no) | tlf. 09200 | [facebook.com/sparebankensor](https://facebook.com/sparebankensor)



**Berit Halvorsen**  
tlf. 37 00 60 83  
[berit.halvorsen@sor.no](mailto:berit.halvorsen@sor.no)



**Turid U. Michelsen**  
tlf. 37 05 70 41  
[turid.michelsen@sor.no](mailto:turid.michelsen@sor.no)



# SPAREBANKEN SØR









## BUDSKJEMA

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Blødekjærheia 13, postnr. 4838 ARENDAL Oppdragsnr. 31-0202/15

, gnr. 505, bnr. 247 .

**Pålydende kr.:** \_\_\_\_\_,-

+ offentlige omk, evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjer eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeglere salgsoppgave på eiendommen, datert , samt alle vedlegg til denne.

### Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr. \_\_\_\_\_,-

Lånefinansiering: kr. \_\_\_\_\_,- Bankens navn / saksbeh. / tlf: \_\_\_\_\_

**Sum:** kr. \_\_\_\_\_,-

**Ønsket overtagelse:** \_\_\_\_\_ **Budet vedstås til:** \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold ved budet:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ønsker du boligkjøperforsikring (sett ring):**                      **JA**                      **NEI**

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_ Personnr.: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Jeg / vi har lest og gjort meg / oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, , og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Jeg / vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.**

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon**



## **FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:**

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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



# HELP Boligkjøperforsikring

vs dekning gjennom villa- /innboforsikring

*I forhold til boligkjøperforsikringen, har villa-/innboforsikringen sterke begrensninger og kan ikke sammenlignes med boligkjøperforsikring i omfang. Oversikten illustrerer de viktigste forskjellene i dekning, og hvorfor det er viktig å ha boligkjøperforsikring selv om du har villa-/innboforsikring.*

Boligkjøperforsikring dekker	Villa-/innboforsikring dekker
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund</li> <li>&gt; Advokat skriver klagen</li> <li>&gt; Ingen egenandel</li> <li>&gt; Stopper ikke-saker</li> <li>&gt; Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig</li> <li>&gt; Motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger</li> <li>&gt; Kunden har ingen økonomisk risiko</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist</li> <li>&gt; Man må finne advokat selv</li> <li>&gt; Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene</li> <li>&gt; Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten</li> <li>&gt; Ikke motpartens omkostninger</li> <li>&gt; Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut</li> </ul>

Kundeservice: 22 99 99 99  
 post@help.no  
 www.help.no

Postadresse:  
 HELP Forsikring AS  
 Postboks 1870 VIKA  
 0124 Oslo

Besøksadresse:  
 Holbergs gate 21  
 0166 Oslo



# HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS  
Postboks 1870 VIKA  
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99  
post@help.no  
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

## Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

## Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

## Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på [www.help.no](http://www.help.no). Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

## Priser

**Borettslagsbolig**  
3 900,-

**Selveier- og aksjeleilighet**  
6 500,-

**Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt**  
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

## HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

## Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon





Even Guttormsen  
404 08 024  
even@sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

Styrken til å nå flere

Vesterveien 1B, 4836 Arendal, 4801 ARENDAL | 37 02 05 00 |  
sormegleren.no