

Vikaveien 15

Hisøya



Prisantydning: **kr 4 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Her er du omkranset av Sørlandets maritime idyll med vakker sjøutsikt mot Byfjorden og utløpet av Nidelva



Praktisk overbygg mellom eneboligen og sjøboden



Romslig terrasse med god plass til flere sittegrupper hvor man virkelig kan nyte det yrende båtlivet og sene sommerkvelder



Fra brygga kan du ta deg ett deilig bad, en nydelig tur i båten rundt elva eller ønske gjester velkommen via båtveien - her er mulighetene mange!



Det pulserende bylivet i Arendal er kun 5 minutter unna i bil eller båt

Idyllisk, sjarmerende og oppgradert Sørlandshus m/ strandlinje - Brygge, terrasser og sjøbod - Nydelig utsikt - Hisøy

OMRÅDE

Hisøya

ADRESSE

Vikaveien 15, 4817 HIS

Prisantydning

kr 4 590 000,-

Omkostninger: **kr 132 250,-**

Totalpris: **kr 4 722 250,-**

Formuesverdi: **kr 451 962,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 365,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 204,-**



BRA-i: 61 m²

BRA-e: 15 m²

BRA Total: 76 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1868

Soverom: 0

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 337.5 m²

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

452 06 360

mia.goggsbo@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B , 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no



Eiendommen ligger ved innløpet til Hølen og har kort avstand til bussforbindelser, barnehage, skole og dagligvarebutikk



Eiendommen ligger nordvestvendt med sen kveldssol sommerstid



Idyllisk, sjarmerende og oppgradert Sørlandshus



Fantastisk utsikt



Romslig veranda over to plan



Sentralt beliggende med kort vei til Arendal sentrum enten du reiser med bil eller båt



Får ikke skrevet det nok - Fantastisk utsikt!



Her er det bare å nyte Sørlandsidyllen



Hyggelig sittekrok



Ingen boplikt

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 913 i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 76 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

337.5 m²

Tomtebeskrivelse

Trapp fra veien ned til boligen. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med hage, to terrasser og brygg.

Beliggenhet

Sjarmerende enebolig i vannkanten med brygge, sjøbod, gode solforhold og nydelig utsikt. Sentralt beliggende med kort vei til Arendal sentrum enten du reiser med bil eller båt. Eiendommen ligger ved innløpet til Hølen og har kort avstand til bussforbindelser, barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Adkomst

Følg veien fra Arendal sentrum mot Hisøy. Kjør over Strømbroa og ta så til venstre og følg Vikaveien, boligen ligger ned til venstre mot vannet. Det er trapper fra veien ned til boligen. Boligen er merket med TIL

SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl. 0.9 km

Hisøy skole (1-10 kl.) 1.7 km

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 2.1 km

Stinta skole (1-10 kl.) 2.6 km

Arendal videregående skole 3 km

Barnehager:

Strømmen barnehage (1-5 år) 0.8 km

Lille-Strømsbu barnehage (2-5 år) 1.2 km

Portveien His barnehage (0-5 år) 1.8 km

Fritid:

Mange fine turområder i skog og langs sjø i nærområdet

Gullsmedenga ballban0.6 km

Strømmen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km

Flere treningssentere i nærområdet

Offentlig kommunikasjon

God offentlig transport:

Strømmen busstopp med totalt 7 ulike linjer 0.4 km

Guldsmedenga ferjekai 0.8 km

Arendal bussterminal med totalt 24 ulike linjer 2.6 km

Arendal tog stasjon 3.7 km

Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort: I 2016 og 2017 ble bad og vaskerom totalrenovert. Det originale badet ble delt opp slik at det i dag er et bad med dusj, toalett og vask + ett rom med toalett og vask. Vaskerom (opplegg for vaskemaskin og tørketrommel) ble flyttet til kjellerrom. Alt arbeid er utført av faglærte og kvalifiserte håndverkere.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben? Richard Andersen elektro A/S (Øglænd System AS). Hålands malerfirma, Byggmax Monter, Fevik, Hoel VVS.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

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

4.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort: Hele taket på huset ble skiftet i 2016-2017 . Byttet lekter og ventiler, samt utbedret råteskader. Byttet pipehatt.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben? Agder Entreprenør, Stoa, Arendal

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja

6.1 Beskriv feilen og omfanget: Kjelleren er bygd direkte på grunnfjell. Ved store nedbørsmengder renner det derfor vann fra fjellet til sluk på gulvet.

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget? Ja

9.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort: Omlegging av kabler til sikringsselskap, 2017. Inspeksjon av EL-tilsynet i 2023, mindre avvik som ble utbedret høsten 2023

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben? Richard Andersen Elektro AS

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja

10.1 Beskriv feilen og omfanget: Eiendommen deler pumpekum med nabohuset (eiendom til Trond Lie Nilsen)

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

12.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort: Innvendig: Viser til oppgradering av bad i 2016-2017.

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben? Hoel VVS

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

14.1 Beskriv feilen og omfanget: Varmepumpe i stua har ikke fungert optimalt i vinter. Huset brukes kun av oss som ett feriested om sommeren, så da har varmpumpe i stua fungert som den skal.

16 Er det tegn på setningsskader? Ja

16.1 Beskriv feilen og omfanget: Huset er fra 1868 så noen skjevheter i huset vil det være.

18 Har det vært skadedyr i boligen? Ja

18.1 Beskriv feilen og omfanget: I november 2023 ble det tatt mus i felle under sokkel på kjøkkenet. Det har ikke blitt observert mus før eller etter dette.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen? Ja

20.1 Beskriv feilen og omfanget: Utvendige veggbord ble byttet i 2022 pga råte.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder bla.:

1. etg.: Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og ikke minst har ett fint utsyn. Her er det god plass til sofagruppe og spisebord. I stuen er det vedovn og varmpumpe. Pent kjøkken med slette fronter i mørk utførelse og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Fra denne etasjen er det utgang til stor delvis overbygget terrasse og sjøbod fra 2015 med stue og hems. Terrassen er romslig og strekker seg over to plan med god plass til flere sittegrupper hvor man virkelig kan nyte det yrende båtlivet og sene sommerkvelder. Videre kommer man ned på brygga hvor man kan ta ett deilig bad eller hive seg i båten rundt elva eller inn til bykjernen - her er mulighetene mange.

I underetasjen er det ett flislagt bad med varmekabler, dusj, vegghengt wc og dobbelt servant. Toalettrom med vegghengt wc og servant, her er det flis med varmekabler på gulv og plater med tapet på vegger. Vaskerom med belegg på gulv, opplegg til vaskemaskin og adkomst ut. I 2016 og 2017 ble bad og vaskerom totalrenovert. Det originale badet ble delt opp slik at det i dag er et bad med dusj, toalett og vask + ett rom med toalett og vask. Vaskerom (opplegg for vaskemaskin og tørketrommel) ble flyttet til kjellerrom. Selgerne opplyser om at alt arbeid er utført av faglærte og kvalifiserte håndverkere.

2. etg. Det er ikke målbart areal i loftsetasjen hvor det er innredet to soverom.

Hele taket på huset ble skiftet i 2016-2017 . Byttet lekter og ventiler, samt utbedret råteskader. Byttet pipehatt.

Boligen har kun blitt brukt som sommerhus av eierne, som har bodd der 3-4 uker i sommerferien. Selgerne opplyser om at det derfor ikke er av opplysninger de kan svare på om sommerhuset (Vikaveien 15). På vinteren har huset stort sett stått tomt.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 11.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Taktekking, TG2

Utvendig taktekking med sementtakstein fra 2020 ifølge eier Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Selve tekkingen vurderes normalt utført, tilstandsgrad omhandler synlig manglende lufting i takkonstruksjonen som var utførelse byggeår tatt i betraktning.

Tiltak

- Anlegge lufting i konstruksjonen i forbindelse med takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Manglende takrenner på påbyggsdel i bakkant.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:
- Anleggelse av takrenner i bakkant av bolig. Anbefales anlagt snøfangere for personsikkerhet.

Veggkonstruksjon, TG2

Utvendig stående og liggende bordkledning, befaring utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbygging av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med åstakkonstruksjon. Begrenset besiktelse til knekott videre røstet himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner

fra underliggende etg.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Borrebille angrep i konstruksjonen som relateres til høyere relativ luftfuktighet. Fuktmerker i undertak der kondensering pga. manglende lufting, manglende plast vil være påregnelig. Skjevheter i konstruksjonen pga. alder og underdimensjonering.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak med lufting, fuktsperre anbefales slik at ikke kondensering i undertak oppstår.

Vinduer,TG2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Synlig behov for overflatebehandlinger stedvis pga. værslitasje.

Dører,TG2

Hovedytterdør, balkongdør, Kjellerdør,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Synlig utettheter i kjellerdør som relateres til utvendig manglende tettinger.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasser oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper,TG3

Trapper oppført i treverk, betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Laminat, belegg, malte tregulv. Trepanel, plater på vegger. Plater, trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Eldre bolig med skjevheter i vegger, gulver og tak. Fuktproblematikk i underetasje som er synlig på overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Grad av oppgraderinger, renovering må vurderes utfra den enkeltes behov og referanse.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille med trebjelker

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

- Se krypkjeller for utbedring av stubbeloftsgulv.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted,TG3

Mursteinspipe med ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Pipevanger er ikke synlige.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG3

Plater, betong på vegger. Fliser, belegg på gulver. Hulltagning er ikke foretatt da det er synlig vann/fuktgjennomtrengninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra

grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller,TG3

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG3

Malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Belegg på gulv, plater på vegg, plater i himling. Utstyr: opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. "Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fukt/vann problematikk i rommet. Manglende våtsoner der eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i tilstøtende rom.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Hulltagninger er ikke foretatt da det allerede er påvist fuktproblematikk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser på vegg, malt plate himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fallforhold mot sluk men ikke helhetlig 1:100 eller 1:50 lokalt i dusjnise. Det er ikke anlagt oppkant ved dør minimum 15 mm over ferdig gulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning ,TG2

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Ukjent om det er anlagt seal in bag da dette ikke fremkommer av fakturaer.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Underetasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise synlig unormale forhold. Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere prosentvis relativ luftfuktighet. Utvendig manglende isolering/fuktsikring av grunnmur som må sees i sammenheng. Kan være fuktproblematikk på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året. Se punktet rom under terreng som må sees i sammenheng.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Spesialrom

Underetasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom Fliser på gulv, plater med tapet på vegger. Utstyr: vask med innredning, toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventiler fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av både kobber og rør i rør plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vannrør kobber mot himling på vaskerom er ikke innfestet ordentlig.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

Ventilasjon,TG3

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig

luft transporteres ut av bygningen.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmesentral,TG2

Varmepumpe, ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Eier opplyser om varmpumpe ikke har fungert optimalt i vinter.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

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

Kommentar:Det er utført tilsyn. Tilsynet er stikkprøvebasert, og ble utført i samsvar med instruks fra Dilektoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Installasjonen kan ha feil/mangler som ikke ble avdekket innenfor omfanget av kontrollen.

Branntekniske forhold,TG3

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

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

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

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

20.Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG3

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Eier opplyser om ved stor nedbørmengder renner det vann fra fjellet til sluk i gulvet. Det var synlig vann på gulvet på befaringsdagen vaskerom, synlig fukt/vann i krypkjeller.

Tiltak

- Drenering må skiftes.
- Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen. Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene. Vegger mot

terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Betonggrunnmur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Ved dreneringsarbeider anbefales tiltak med isolering av grunnmur og lokale tiltak med tettinger slik at ikke videre skader oppstår.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer av betong, blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

Terreng med fjell, betong rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

I henhold til offentlige dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp. Eier opplyser om eiendommen deler pumpekum med nabo huset. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vedlikeholds utgifter eller eventuelle fordelinger. Det fremkommer ikke opplysninger fra eier om problematikk med vann og avløp. Tilknytning vann er ifølge dokument utført i 1997

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

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

Se egenerklæring for utførte arbeider.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja

Lav tak høyde i boligen der underetasje varierer mellom 2.10, 2 meter. Manglende rømningsvinduer fra loftsetasje.

Sjøbod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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

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

Enebolig

Standard : Normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold : Boligen vurderes utfra bygningsmessig beskrivelse oppgraderinger av enkelte bygningselementer.

Sjøbod

Standard : Normal standard

Vedlikehold : Normalt vedlikeholdsbehov.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Hvitevarer

Kjøkkenet er utstyrt med lite kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro som medfølger i salget.

Parkering

Det ble søkt om og gitt tillatelse til å anlegge parkeringsløsning i betong bak boligen. Se vedlagt søknad i salgsoppgaven og ta kontakt med megler for mer info.

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn. Varmekabler på bad.

Selger opplyser om at varmpumpen ikke har funket optimalt i vinter.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 365

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4 817,83. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 4 204

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 451 962

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 717 456

Formuesverdi sekundær år

2022

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/305/913:

26.02.1988 - Dokumentnr: 2148 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

26.11.2009 - Dokumentnr: 905057 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 682891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:913

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.08.2015. Ferdigattesten gjelder tilbygg mm.. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen deler pumpekum med nabohuset.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, Kp infrastruktursone, Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Registrert i Sefrak og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til

materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 4 590 000

Totalpris

Kr 4 722 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
132 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 705 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 722 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sormeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/31230430. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Grunnpakke markedsføring (Kr.10 900)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 590 000,-) (Kr.64 350)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.101 635)

Selger

Anne Margrethe Kleczka
Trond Egil Olsen

Oppdragsansvarlig

Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen
Eiendomsmegler
robin.jensen@sormegleren.no
Tlf: 975 12 197

Ansvarlig megler

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler
mia.goggsbo@sormegleren.no
Tlf: 452 06 360

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

Salgsoppgavedato
29.08.2024



Hyggelig sjøbod fra 2015



Her er du omkranset av Sørlandets maritime idyll med vakker sjøutsikt mot Byfjorden og utløpet av Nidelva



Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og ikke minst har fin utsikt!



Her er det god plass til sofagruppe og spisebord med tilhørende møblement



Sjarmerende og hyggelig planløsning



Pent kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate



Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro



Stilig toalettrom med servant og vegghengt toalett



Flislagt bad med varmekabler, dusj, vegghengt toalett og dobbelt servant



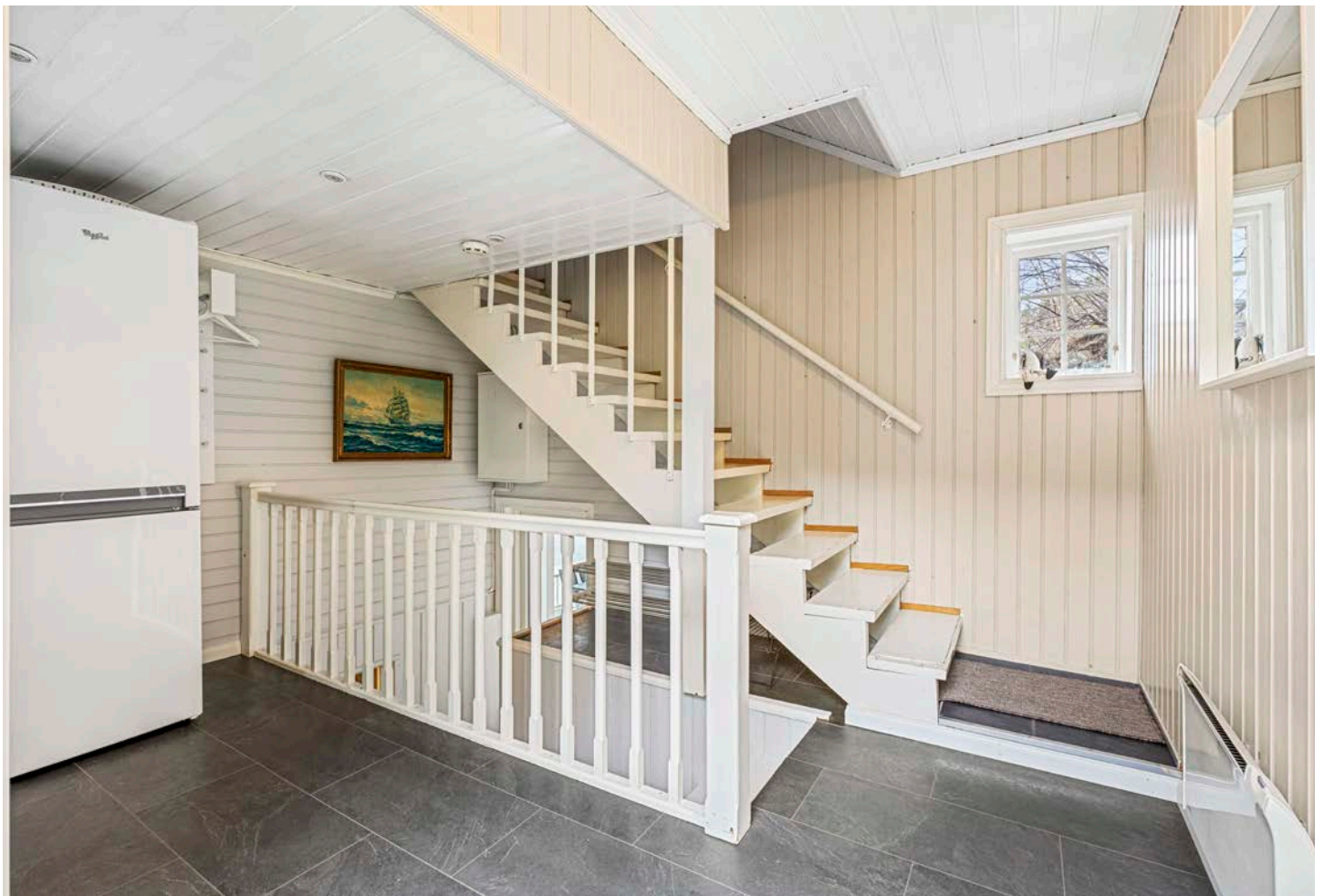
Dusjbad, toalettrom og vaskerom ble renovert i 2016/2017



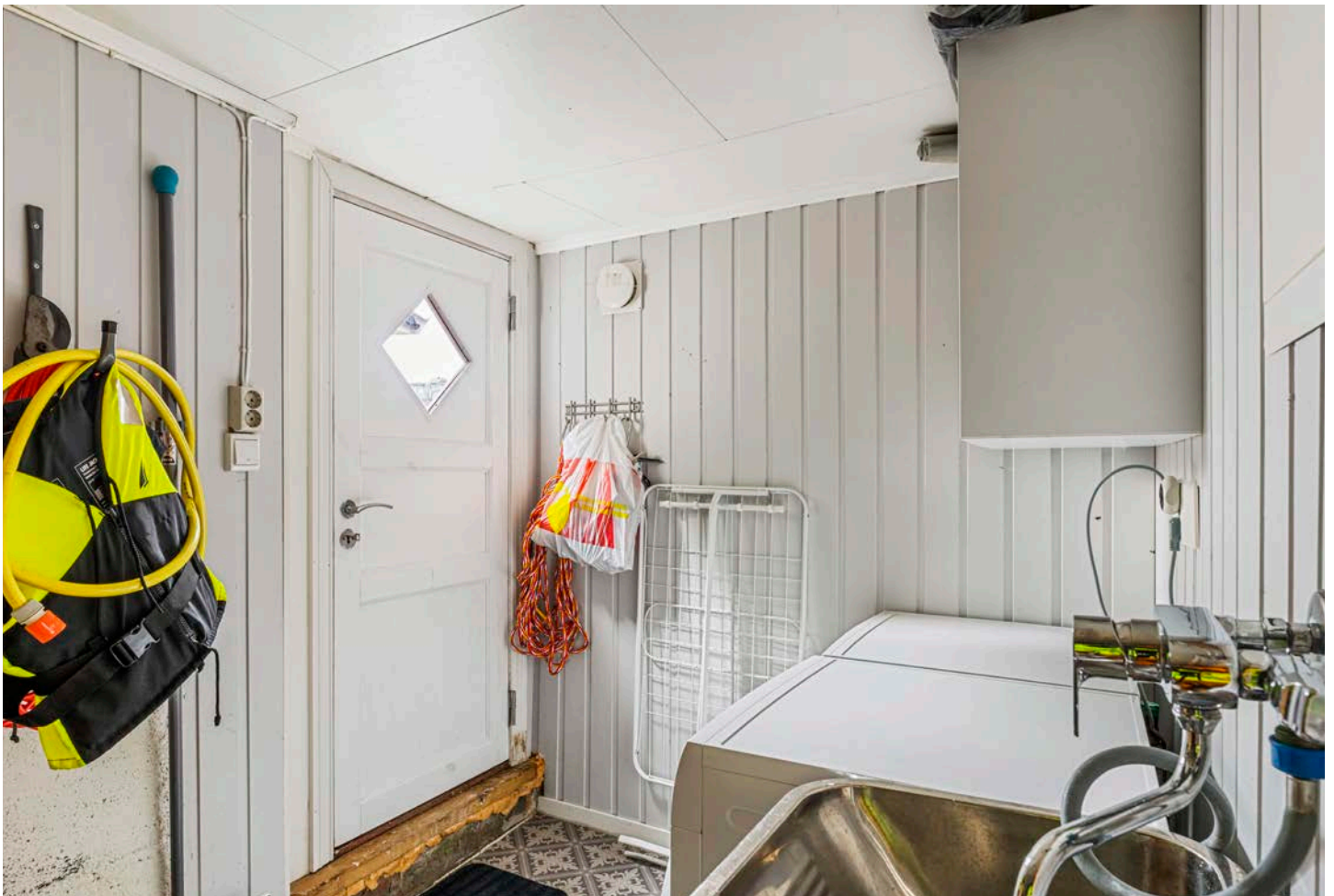
Det er ikke målbart areal i loftsetasjen hvor det er innredet to soverom







Trappegang



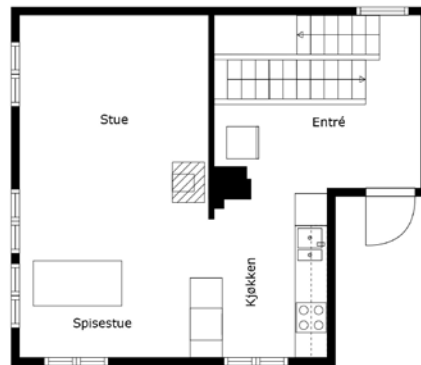
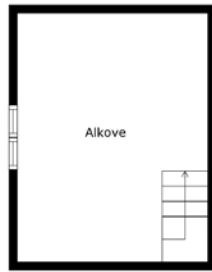
Vaskerom med praktisk utgang ut



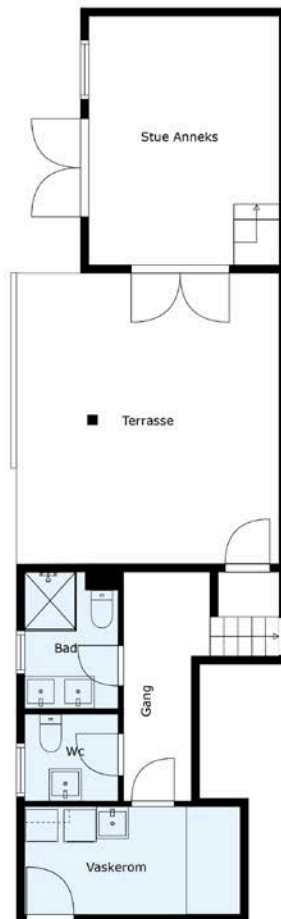
Lyst og trivelig



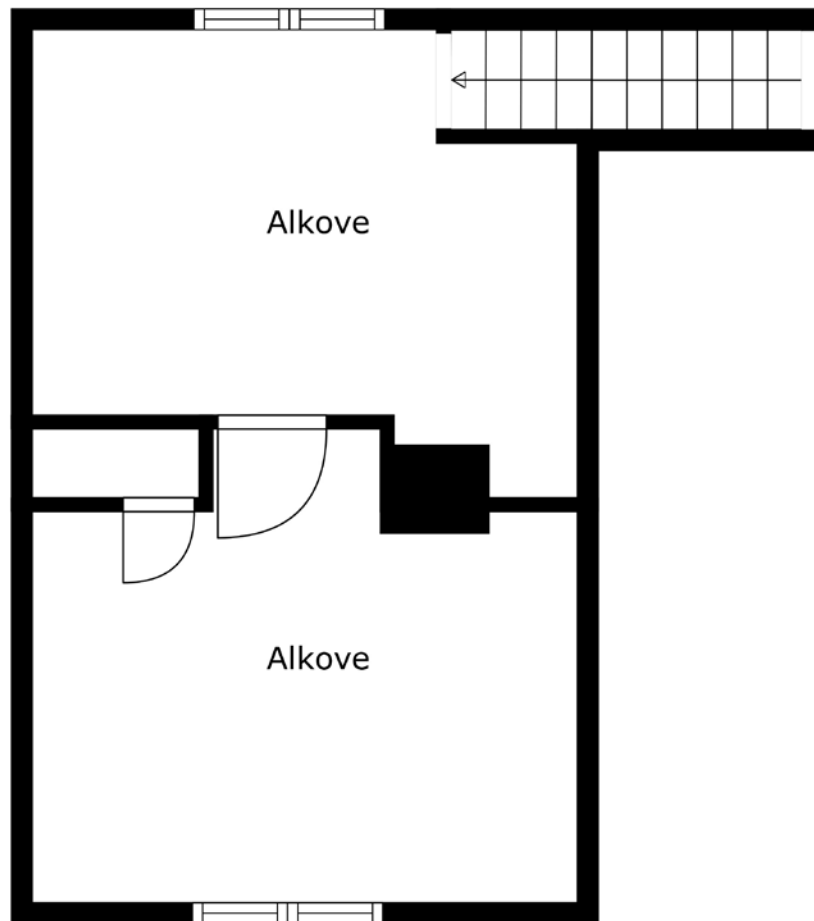
Hems i sjøboden



Plantegning hovedetasje



Plantegning underetasje



Plantegning loftsetasje



Plantegning Vikaveien 15

Nabolagsprofil

Vikaveien 15 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Strømmen	5 min
Totalt 8 ulike linjer	0.4 km
Guldsmedenga ferjekai	10 min
Linje 191	0.8 km
Norodden ferjekai	18 min
Linje 191	1.3 km
Arendal bussterminal	4 min
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km
Arendal stasjon	6 min
Linje R50	3.7 km

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	13 min
146 elever, 9 klasser	0.9 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	25 min
468 elever, 24 klasser	1.7 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	4 min
219 elever, 10 klasser	2.1 km
Stinta skole (1-10 kl.)	5 min
553 elever, 32 klasser	2.6 km
Arendal videregående skole	6 min
880 elever, 30 klasser	3 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arenda...18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

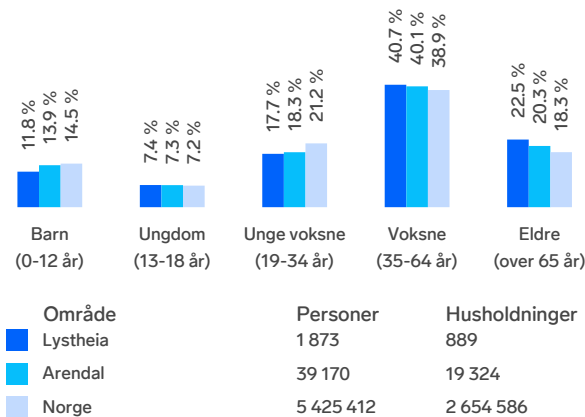
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år)	12 min
58 barn	0.8 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	17 min
14 barn	1.2 km
Portveien His barnehage (1-5 år)	24 min
35 barn	1.8 km

Dagligvare

Joker Hisøy	12 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km
Coop Extra Maxis	18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



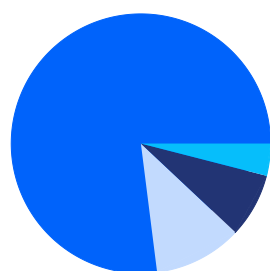
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Gullsmedenga ballbane Ballspill	8 min 	0.6 km
	Strømmen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 	0.8 km
	Arendal Sport og Fitnessenter	5 min 	
	MOVA Arendal Sentrum	5 min 	

Boligmasse

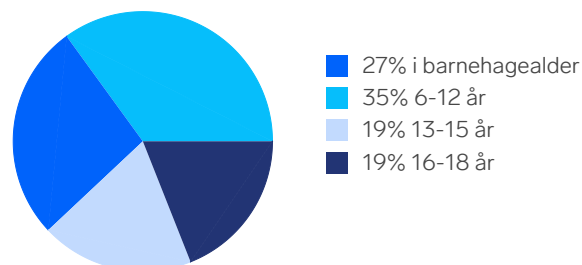


- 77% enebolig
- 4% rekkehus
- 11% blokk
- 8% annet

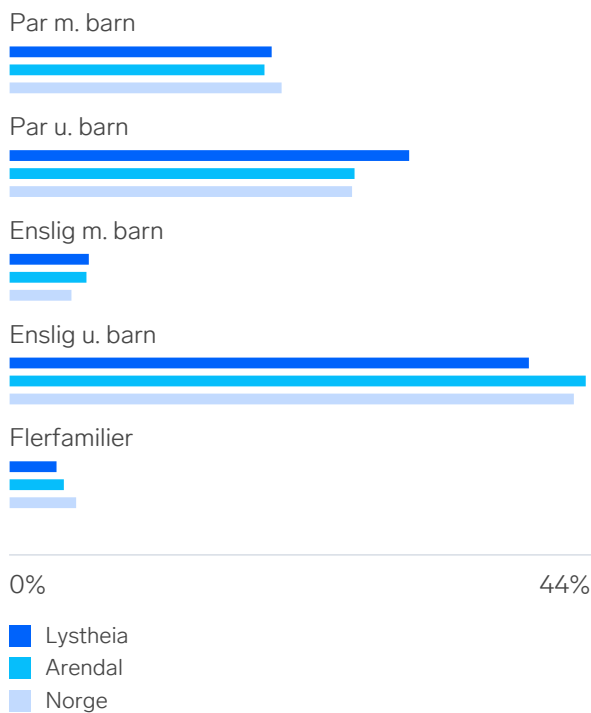
Varer/Tjenester

	Maxis Senter	18 min 
	Vitusapotek Maxis	18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

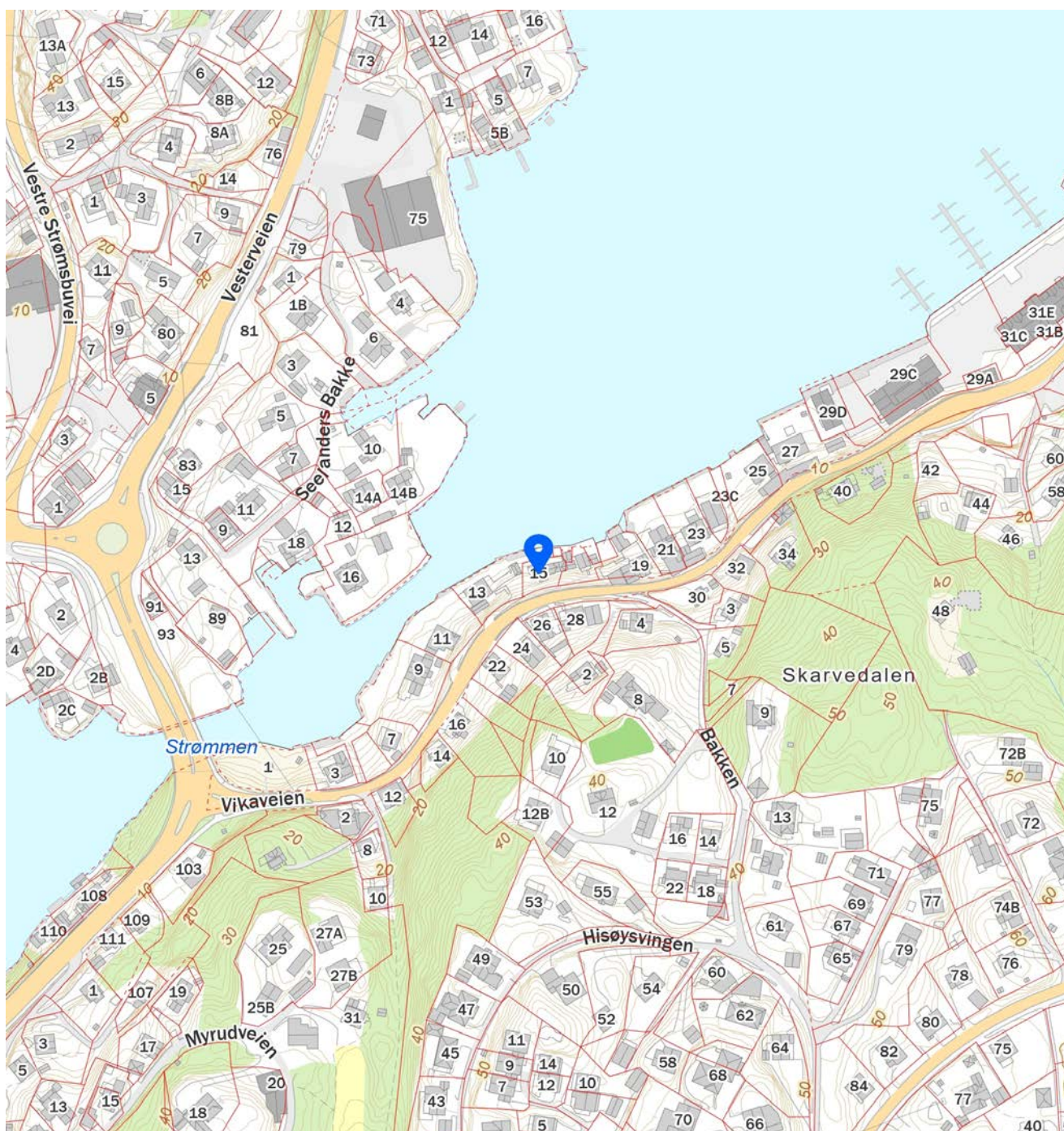
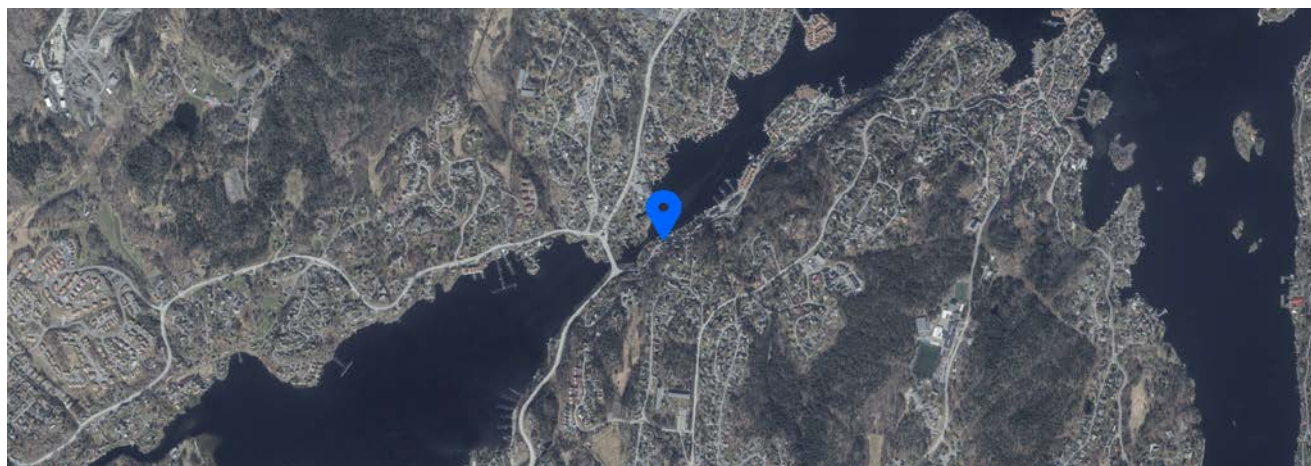


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport

📍 Vikaveien 15, 4817 HIS

📖 ARENDAL kommune

gnr. 305, bnr. 913

Areal (BRA): Enebolig 61 m², Sjøbod 15 m²



Befaringsdato: 11.03.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 20249-1481

Referansenummer: DU1189

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca. 1868, sjøbod oppført i 2015
Utvendig takteking med sementtakstein fra 2020.
Manglende lufting ute i takfot og videre i takkonstruksjonen.
Manglende takrenner i bakkant av boligens tilbyggsdel, manglende snøfangere.
Utvendig stående og liggende bordkledning uten åpen lufting, noe stedvis råte ble registrert.
Manglende fuktsikring, drenering rundt boligen som må sees i sammenheng med fukt/vann problematikk i rom under terreng og krypkjeller.
Innvendig skjevheter i gulver, vegger og himling.
Bad der oppkant ved dør anbefales anlagt, ved hullboring ble det registrert noe høyere relativ luftfuktighet.
Toalettrom har manglende ventilering/mekanisk ventilasjon.
Vaskerom med fuktproblematikk der vann kan komme ut av kryprom, synlig fukt og høyere fuktverdier målt.
Boligen vurderes underventilert der montering av veggventiler i rom med bruksbelastning anbefales.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sjøbod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	19	0	0	19
1. etasje	42	0	0	42
Sum	61	0	0	
Sum BRA	61			

Sjøbod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	15	0	15
Sum	0	15	0	
Sum BRA	15			

[Gå til side](#)

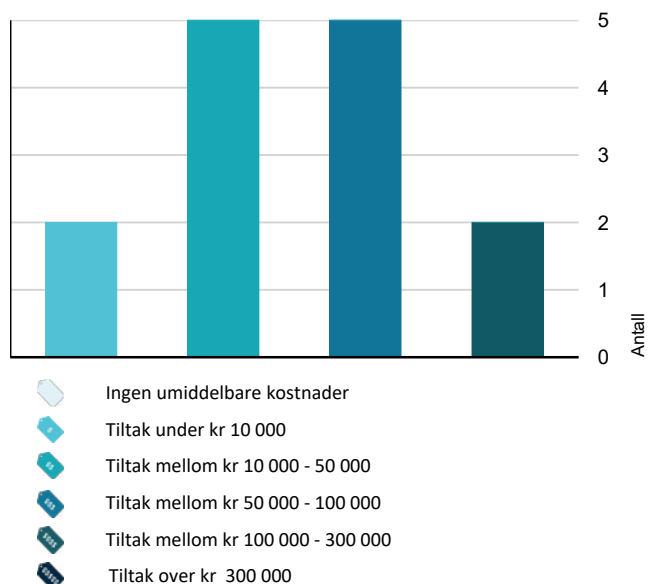
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI bygghjelpblader 700.320/330

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

Takstmann har ingen bindinger til rekvisitt og er uavhengig.

Det er ikke videre utført undersøkelser av brygger, innfestinger påler etc. da dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Det er ikke tilgang til hele takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1868

Kommentar
Tidligere opplysninger om byggeår.

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen vurderes utfra bygningsmessig beskrivelse oppgraderinger av enkelte bygningsselementer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Utvendig takteking med sementtakstein fra 2020 ifølge eier
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve tekkingen vurderes normalt utført, tilstandsgrad omhandler synlig manglende lufting i takkonstruksjonen som var utførelse byggeår tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegge lufting i konstruksjonen i forbindelse med takkonstruksjonen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende takrenner på påbyggsdel i bakkant.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

Anleggelse av takrenner i bakkant av bolig. Anbefales anlagt snøfangere for personsikkerhet.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig stående og liggende bordkledning, befaring utført fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.



Takkonstruksjon/Loft

Saltak med åstakkonstruksjon.
Begrenset besiktelse til knekott videre røstet himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærefunksjonen.

Borrebille angrep i konstruksjonen som relateres til høyere relativ luftfuktighet.

Fuktmerker i undertak der kondensering pga. manglende lufting, manglende plast vil være påregnelig.

Skjevheter i konstruksjonen pga. alder og underdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak med lufting, fuktsperre anbefales slik at ikke kondensering i undertak oppstår.



Tilstandsrapport



- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Synlig utettheter i kjellerdør som relateres til utvendig manglende tettinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Vinduer består av åpningsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Synlig behov for overflatebehandlinger stedvis pga. værslitasje.



TG 2 Dører

Hovedytterdør, balkongdør, Kjellerdør,

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført i treverk.

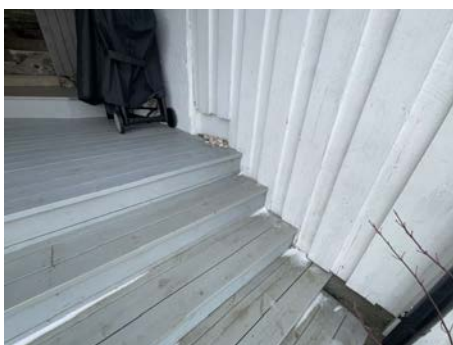
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, belegg, malte tregulv.
Trepanel, plater på vegger.
Plater, trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre bolig med skjevheter i vegger, gulver og tak.
Fuktproblematikk i underetasje som er synlig på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av oppgraderinger, renovering må vurderes utfra den enkeltes behov og referanse.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper oppført i treverk, betong.

Vurdering av avvik:

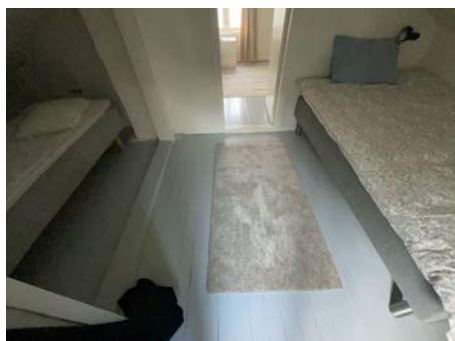
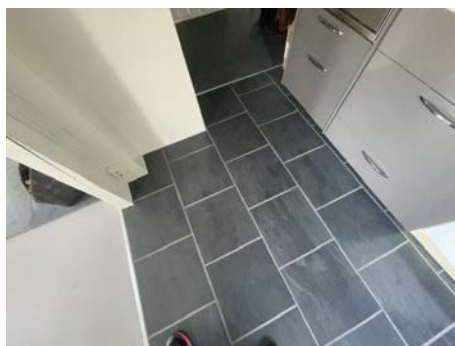
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



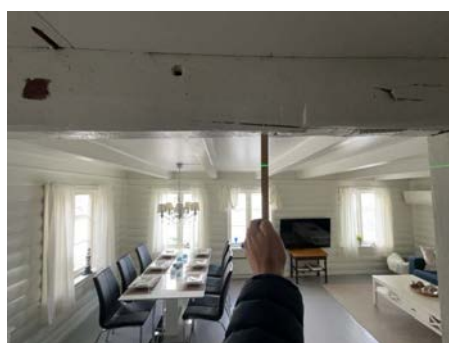
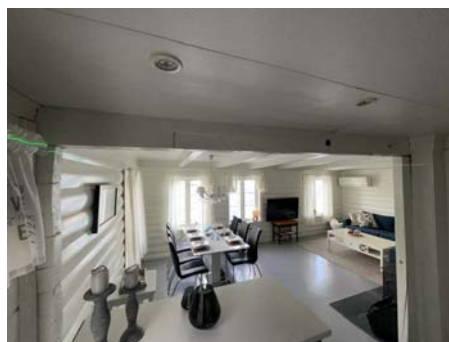
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Se krypkjeller for utbedring av stubbeloftsgulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelker

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ildsted.

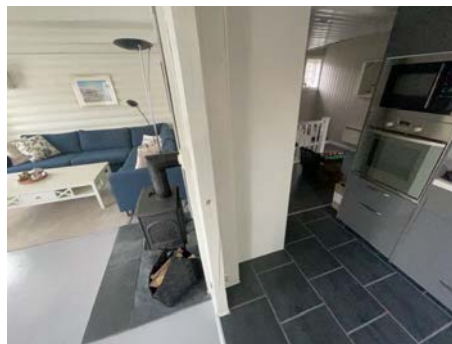
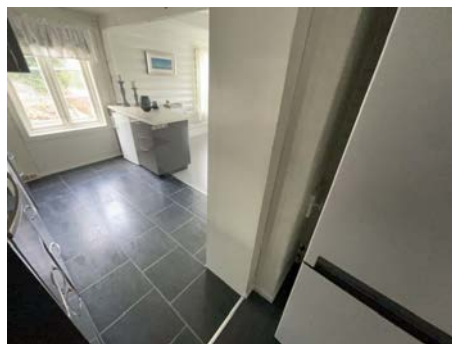
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Plater, betong på vegger.
Fliser, belegg på gulver.
Hulltagning er ikke foretatt da det er synlig vann/fuktgjennomtrengninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

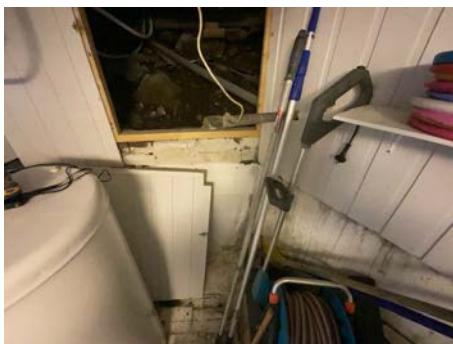
Tilstandsrapport

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturer. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.

På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

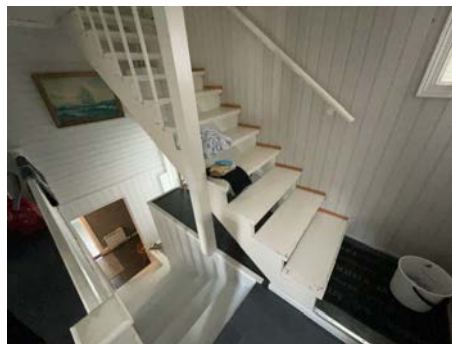
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Malte tretrapper.

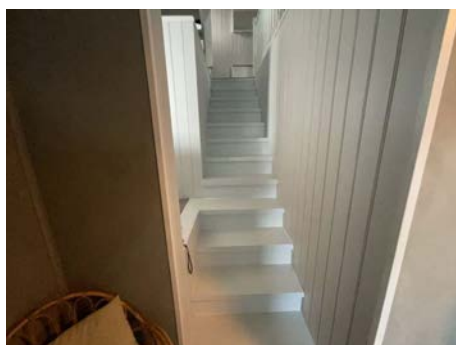
Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige dører

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

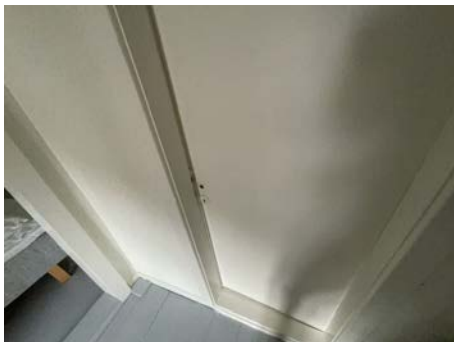
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.
Belegg på gulv, plater på vegg, plater i himling.
Utstyr: opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renovert.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fukt/vann problematikk i rommet.

Manglende våtsoner der eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagninger er ikke foretatt da det allerede er påvist fuktproblematikk i rommet.

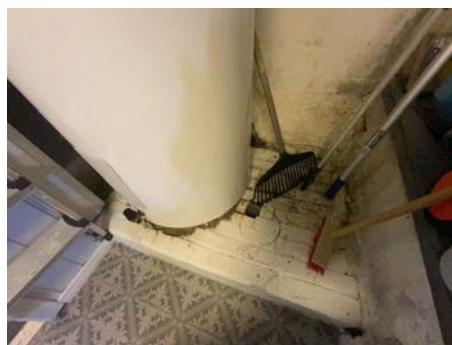
Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad, fakturaer fremlagt på utførelse.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

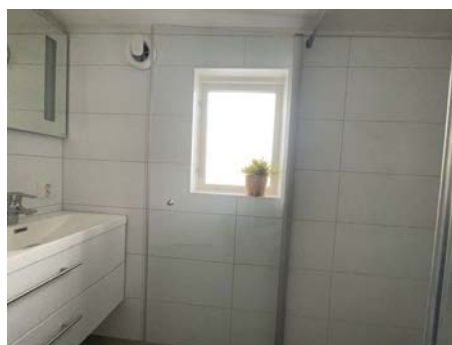
Fliser på vegg, malt plate himling.

Vurdering av avvik:

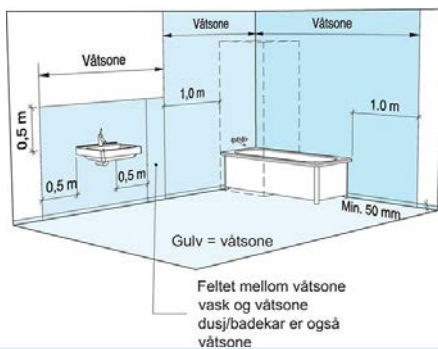
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv

Vurdering av avvik:

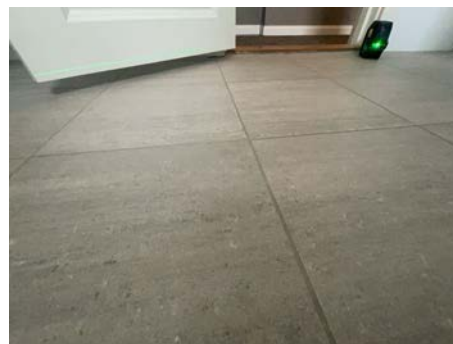
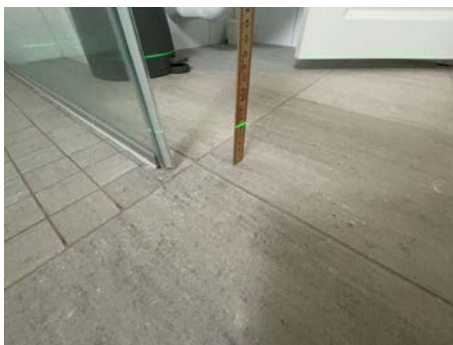
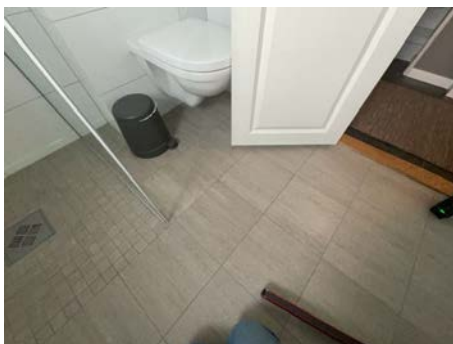
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold mot sluk men ikke helhetlig 1:100 eller 1:50 lokalt i dusjnisje. Det er ikke anlagt oppkant ved dør minimum 15 mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Gulvet må bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, i henhold til kvitteringer anlagt smøremembran. Synlig slukmembran klemt til klemring.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ukjent om det er anlagt seal in bag da dette ikke fremkommer av fakturaer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

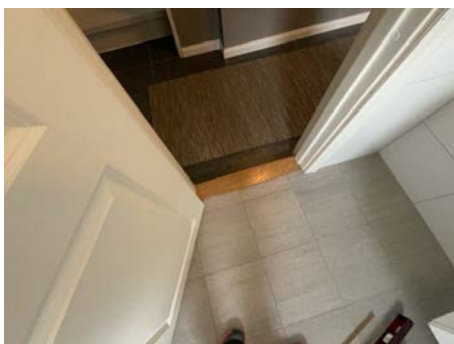
Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, fuktstyrt. Ikke funksjonstestet.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise synlig unormale forhold.

Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

Vurdering av avvik:

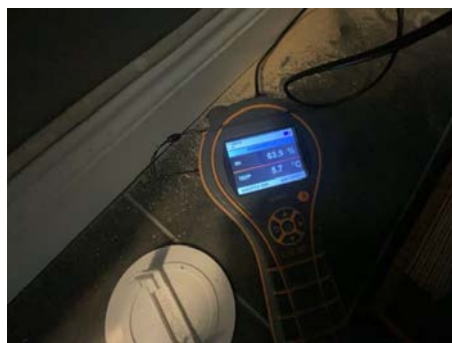
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert noe høyere prosentvis relativ luftfuktighet. Utvendig manglende isolering/fuktsikring av grunnmur som må sees i sammenheng. Kan være fuktproblematikk på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året.

Se punktet rom under terreng som må sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

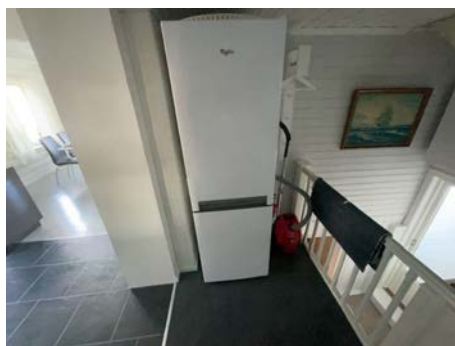
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.

Utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Det var anlagt flere musefeller i kjøkkenskap der eier opplyser om tatt mus i feller november 2023

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Fliser på gulv, plater med tapet på vegger.

Utstyr: vask med innredning, toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av både kobber og rør i rør plast

Vurdering av avvik:

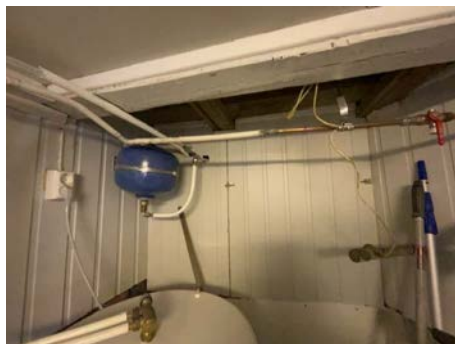
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vannrør kobber mot himling på vaskerom er ikke innfestet ordentlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

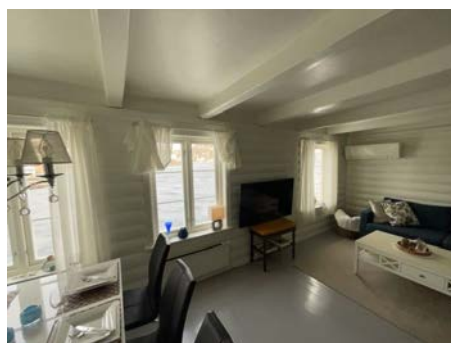
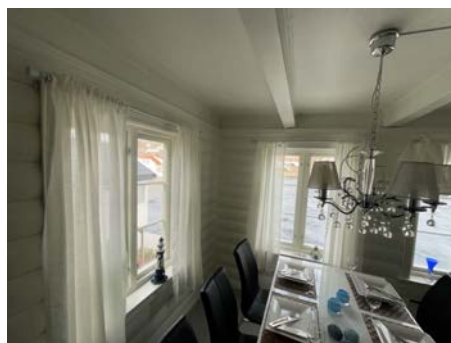
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerende.

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilerende.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmesentral

Varmepumpe, ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Eier opplyser om varmpumpe ikke har fungert optimalt i vinter.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

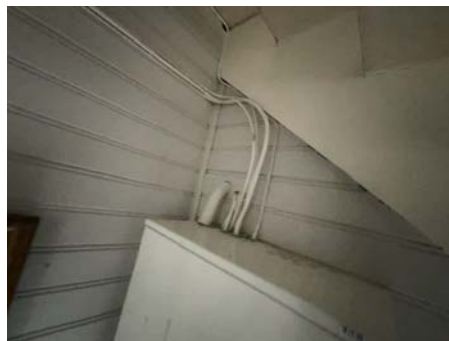
Ja Det er utført tilsyn.

Tilsynet er stikkprøvebasert, og ble utført i samsvar med instruks fra Dilektoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Installasjonen kan ha feil/mangler som ikke ble avdekket innenfor omfanget av kontrollen.

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på større deler av anlegget men ikke dokumentasjon på eldre komponenter. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser. Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

Drenering

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Eier opplyser om ved stor nedbørsmengder renner det vann fra fjellet til sluk i gulvet.

Det var synlig vann på gulvet på befaringsdagen vaskerom, synlig fukt/vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



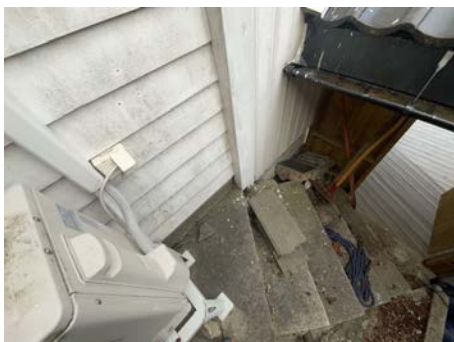
Tilstandsrapport

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur

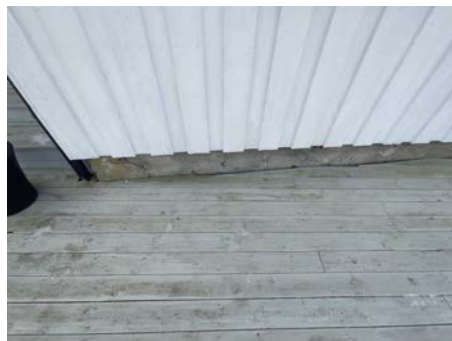
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved dreneringsarbeider anbefales tiltak med isolering av grunnmur og lokale tiltak med tettinger slik at ikke videre skader oppstår.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong, blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til offentlige dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eier opplyser om eiendommen deler pumpekum med nabohuset. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vedlikeholds utgifter eller eventuelle fordelinger.

Det fremkommer ikke opplysninger fra eier om problematikk med vann og avløp.

Tilknytning vann er ifølge dokument utført i 1997

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG 3

Terrengforhold

Terreng med fjell, betong rundt bolig.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Sjøbod fra 2015

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Grunnmur av betongblokker som er synlig i bakkant. Anbefales tiltak med fuktsikring/isolering av utvendig mur mot fjellvegg der synlig fuktopptak er registrert.

Saltakkonstruksjon, røstet himling og ikke mulig å undersøke uten inngrep.

Taktekking med sementtakstein, metalltakrenner. Manglende snøfangere på tekkingen.

Stående bordkledning, behov for vask/vedlikehold. Balkongdører, vinduer fungerende på befaringsdagen.

Laminat på gulver innvendig, plater på vegger, takess i himling der normal bruksslitasje ble registrert.

Helhetsvurdering der bruken må sees i sammenheng som sjøbod, tiltak med fuktsikring/isolering i bakkant av bygningen anbefales slik at ikke videre skader oppstår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	19			19		
1. etasje	42			42	69	
SUM	61				69	
SUM BRA	61					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom , Gang , Bad , Toalettrom		
1. etasje	Stue/kjøkken , Gang		

Kommentar

Det er anlagt soverom på loft men er ikke målbart.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.

Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Større skjevheter i bygningen, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for utførte arbeider.

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde i boligen der underetasje varierer mellom 2.10, 2 meter.
Manglende rømningsvinduer fra loftsetasje.

Sjøbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		15		15		
SUM		15				
SUM BRA	15					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag
Loftetasje ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	61	0
Sjøbod	0	15

Kommentar

Enebolig

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P rom eller S rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	913		0	337.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikaveien 15

Hjemmelshaver

Klecza Anne Margrethe, Olsen Trond Egil

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DU1189>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Informasjon om selger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☐ Nei



Våtrom

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

☐ Ja ☐ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☐ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☐ Ja ☐ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☐ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☐ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☐ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☐ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☐ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☐ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☐ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

☐

Ja

☐

Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐

Ja

☐

Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☐ Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☐ Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☐ Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐ Ja ☐ Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

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

☐ Ja ☐ Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☐ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☐ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

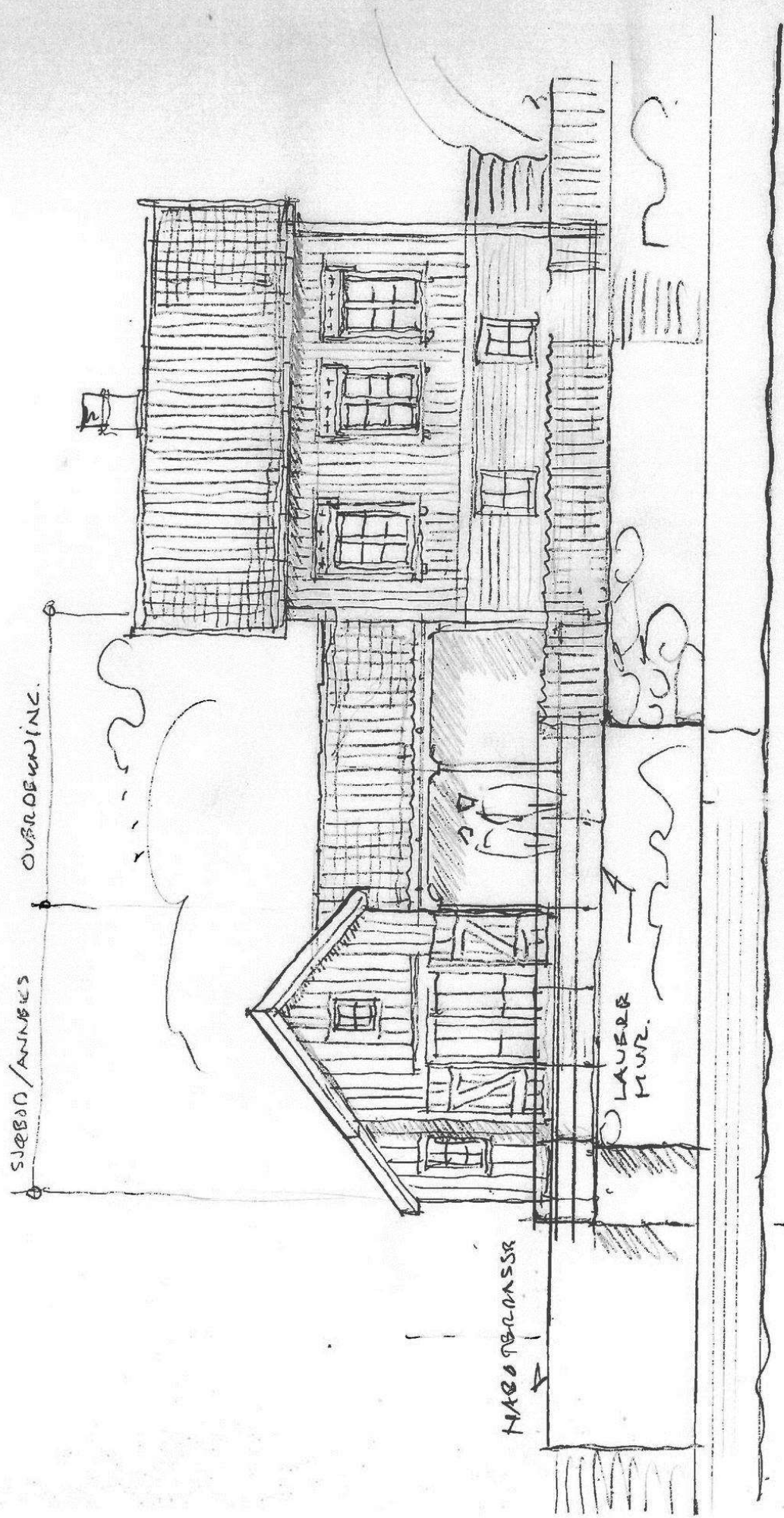
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- ☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

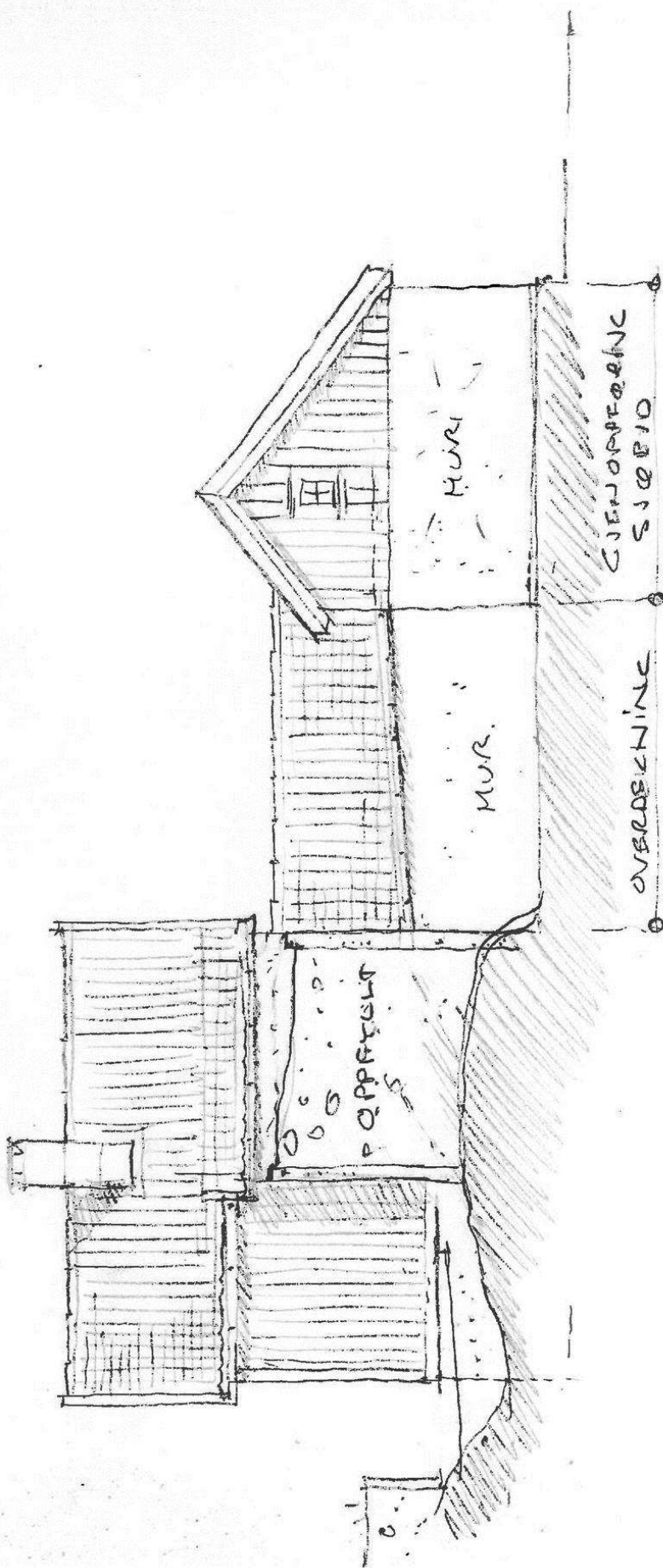
Signatur hovedselger

Dato og sted



OPPDRAG VIKARUBEN 150 TILBYCC/OMBYGGING M.H. TEGN PASARE MOT SJEEN		DATO 6/9-12 SIGN. P.R.	
OFFDR NR 	TEGN NR 	REV 	MAL 1:100

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
 THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARGABE
 SVILARKTER NINA
 NEDRE TYHOLMVEI 18, 4636 ARENDAL
 TLF. 370 22928 - FAX 370 27358

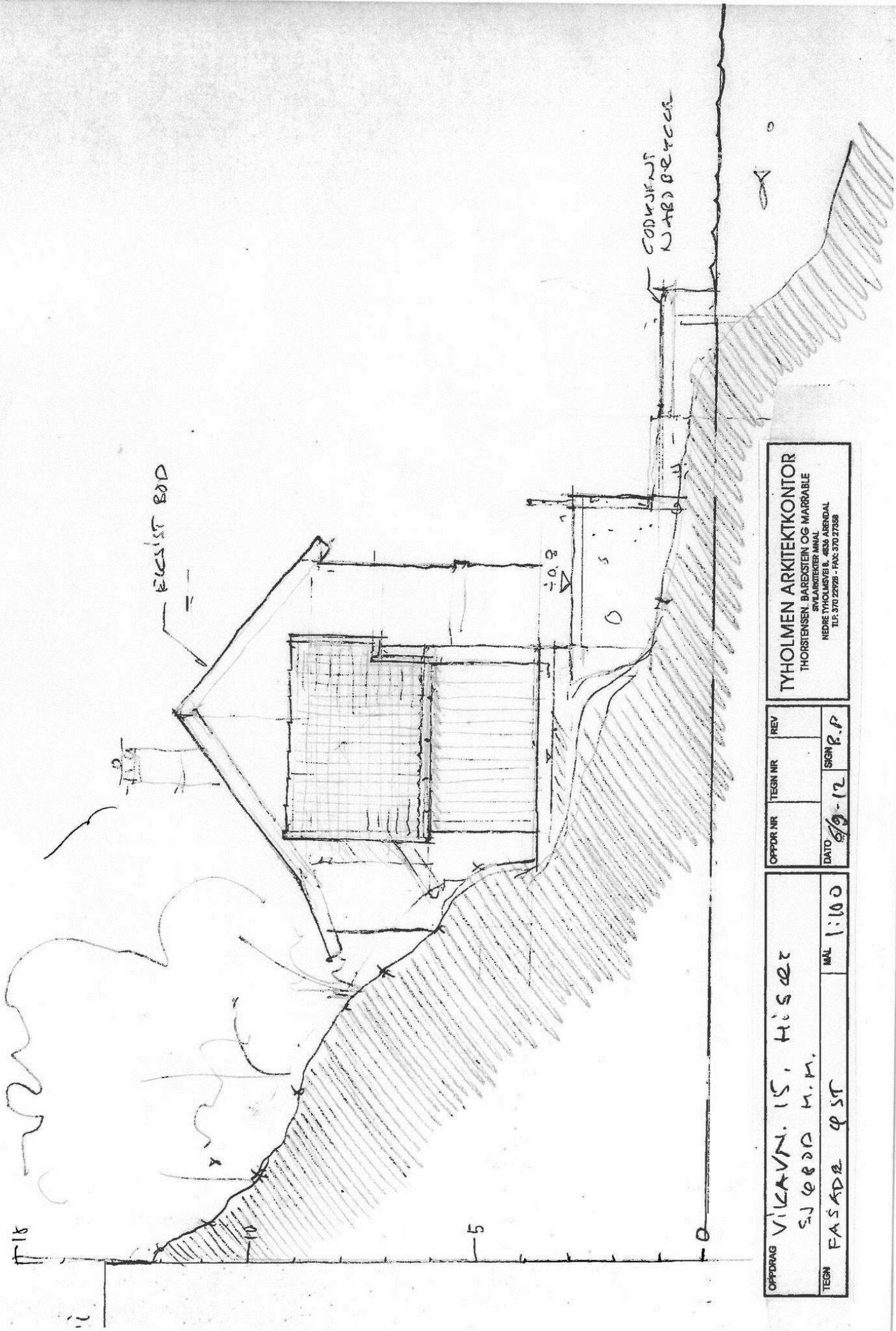


PASADE INN MOT TERRENC.

0.0

OPDRAG		Vikaugen 15		REV	
TEGN		Div. TILTAKE		TEGN NR	
PASADE SØD		MAL 1:100		OPPDR NR	
				DATE	
				SIGN	
				SIGN	

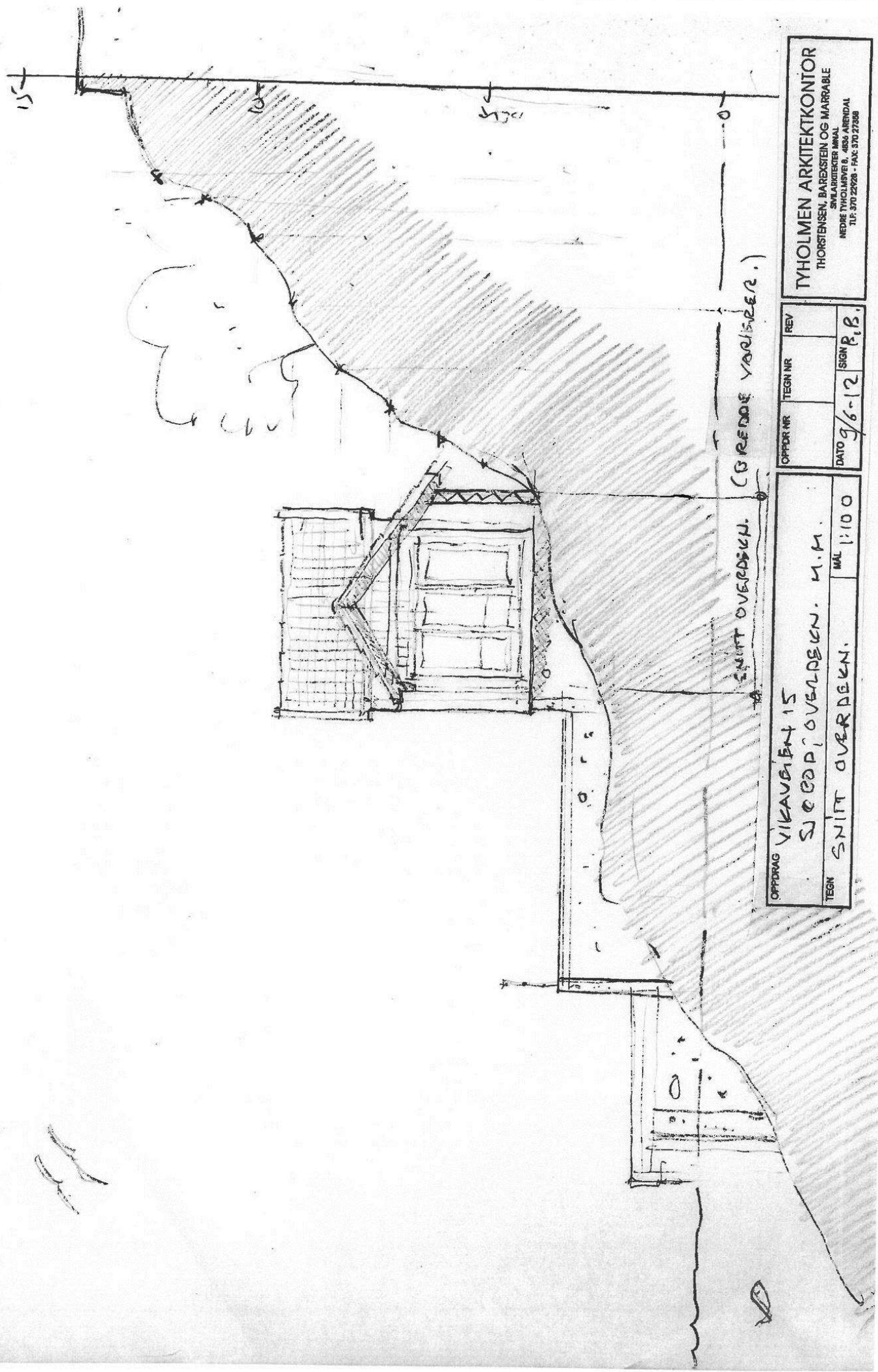
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
 THORSTENSEN, BARENSTEN OG MARRABLE
 SVILARSTRETE 10
 0403 TRONDHØIM
 TEL: 370 2228 - FAX: 370 2758



TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
 THORSTENSEN, BARENSTEN OG MARRABLE
 STYKKEVISE ARBEJDE
 NEDRE TYHOLMEN 15, 4336 ÅRSNØD
 TEL: 370 22726 - FAX: 370 27386

OFFER NR	TEGN NR	REV
DATE	8/9-12	SIGN. P.P.

OPDRAG	VILKAVN. 15, HISEZ SJOERD M.M.	MAK	1:100
TEGN	FASADE ØST		



TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SVILARHOLMEN 8, 4834 ARENDAL
T.L.F. 370 22928 - FAX 370 27388

OPDR NR	TEGN NR	REV
DATO 9/6-12		SIGN P.B.

OPDRAG VIKAVÅGEN 15	MAK 1:100
TEGN SNIITT OVERDEKN.	
SNIITT OVERDEKN. M.M.	

(GRENDE VARIERER.)



ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Britt Halvorsen Ufsvatn
Århusvegen 17
4865 ÅMLI

Dato: 24.08.2015
Vår ref: 2013/9085 - 9
Deres ref:
Arkivkode: 305/913
Saksbeh.: Sarmad Abd Ali Najim
Tlf.:

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Vikaveien 15, 4817 HIS **Gnr/Bnr:** 305 / 913
Tiltaket: Tilbygg mm.
Tiltakshaver: Britt Halvorsen Ufsvatn

Søknad om ferdigattest er mottatt her 20.08.2015.

Tiltakshaver bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/ justeringer i forhold til tillatelsen.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Sarmad Abd Ali Najim
Saksbehandler

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1000. Faktura ettersendes.

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD
Sam Eydes plass 2

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019



Statens vegvesen

Walter Jacobsen mnt
Teknologiveien 1
4846 ARENDAL

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
John Geir Smeland / 37019884

Vår referanse:
18/103816-2

Deres referanse:

Vår dato:
06.06.2018

Fv. 211 – Søknad om tillatelse – gnr. 305 bnr. 913 – Vikaveien 15 – Hisøy – Arendal kommune – parkering og anneks

Vi viser til søknad datert 8.5.2018, og befaring 31.5.2018 på eiendommen.

Det er gitt tillatelse til diverse parkeringsløsninger lang Fv. 211, Vikaveien, flere steder.

Vi gir tillatelse til å anlegge parkeringsløsning i betong, som beskrevet i søknaden, og som vi snakket om på befaringen. Bæreevnen må kunne tåle Bk10/50, ti tonn akseltrykk. Den må følge vertikalkurvaturen på vegbanen.

Konstruksjonen må ikke bygges så den svekker muren som er vegfylling, og den må være i henhold til situasjonsplan som er vedlagt søknaden.

Når betongfender kappes, må den skjøtes på i samme høyde og standard, og svinges ut i en bue, så det ikke blir skarpe kanter.

Deler av konstruksjonen blir stående på vår eiendom, og vår tillatelse gjelder bare i forhold til dette. Andre nødvendige tillatelser og trappeadkomst og lignende til tredjepart, må innhentes av utbygger.

Når det gjelder anneks, fatter vi følgende:

Vi viser til søknad datert 08.05.2018.

Vedtak

Med hjemmel i vegloven [§30](#) og [§34](#), gir vi dispensasjon fra byggegrensen mot Fylkesveg 211 for å oppføre anneks på gnr. 305 bnr. 913 i Arendal kommune.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 ARENDAL

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Vilkår for dispensasjonen

1. Tiltaket skal være i tråd med situasjonsplan datert 19.12.2017.
2. Avstanden fra bygget (inkludert takutspring) til senterlinjen på Fylkesveg 211 skal være minst 10 meter.
3. Bygget må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.
4. Det kan ikke kreves erstatning for skader og ulemper som følge av at bygningen/innretningen ligger nær fylkesvegen.
5. Arbeidet må være påbegynt innen tre – 3 – år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

Begrunnelse for vedtaket

Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av vegen, og miljøet på eiendommene langs vegen.

Rett til å klage

Det kan klages på dette vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28. Mer informasjon om hvordan det klages finnes i skjema [«klage på forvaltningsvedtak»](#). Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klageinstans er Klagenemnda i Aust-Agder fylke. Klage sendes til Statens vegvesen Region sør, postboks 723 Stoa, 4808 Arendal, eller firmapost-sor@vegvesen.no som vil videresende klagen til klageinstansen.

Vegavdeling Agder – Seksjon for planforvaltning og miljø

Med hilsen

Glenn Solberg
seksjonsleder

John Geir Smeland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Arendal kommune, Postboks 123, 4891 GRIMSTAD



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	913	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vikaveien 15					Dato:	27.02.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp infrastrukturene

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Registrert i Sefrak.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert.

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

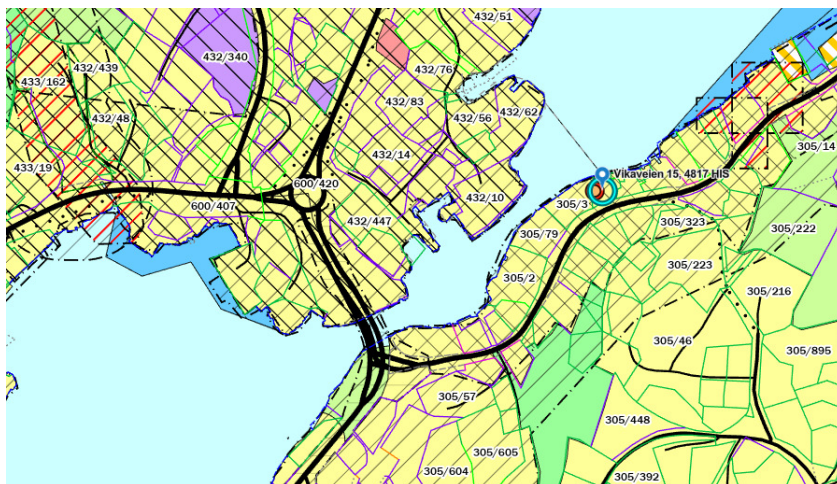
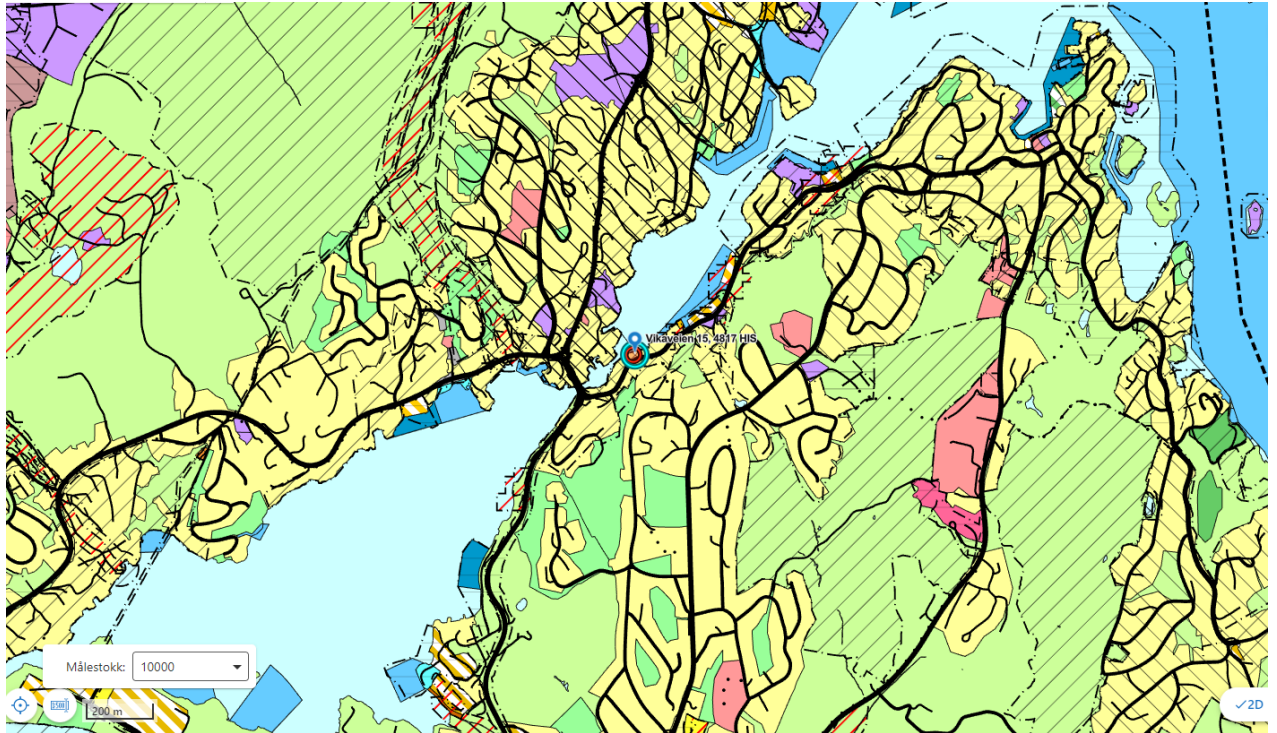


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

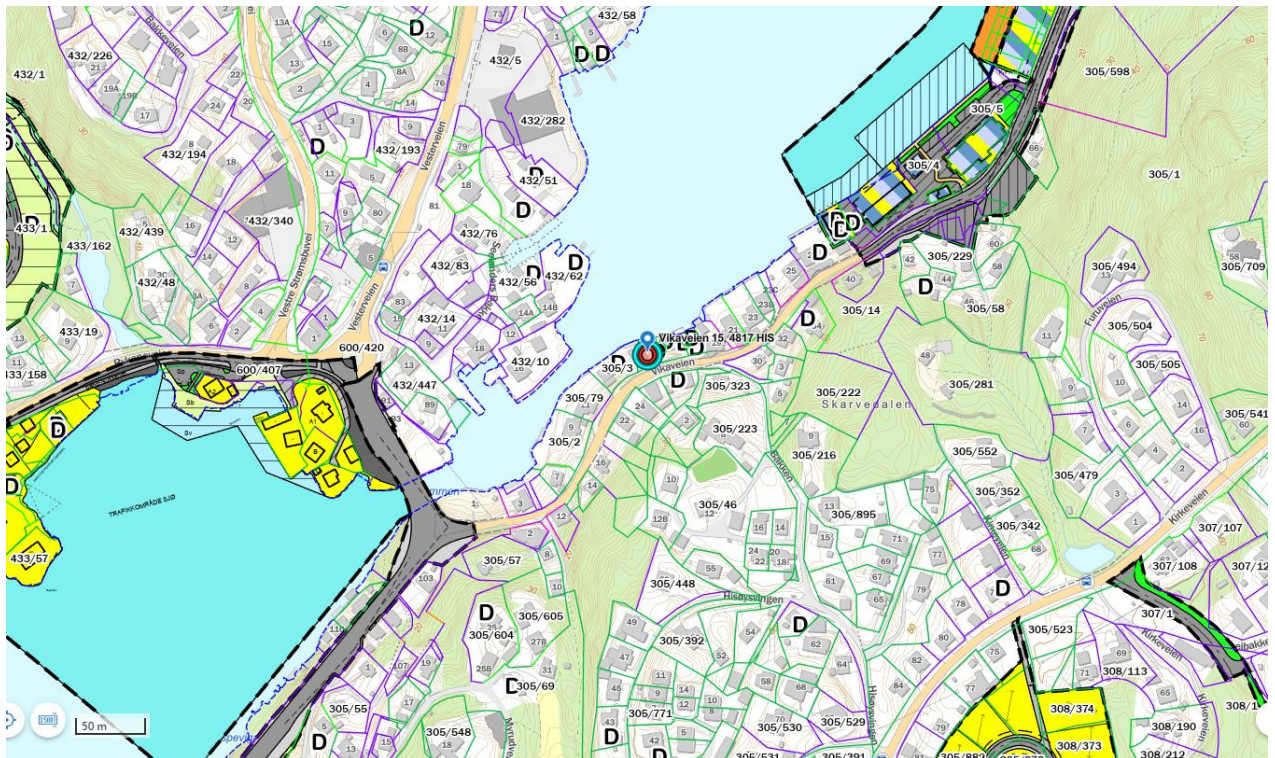
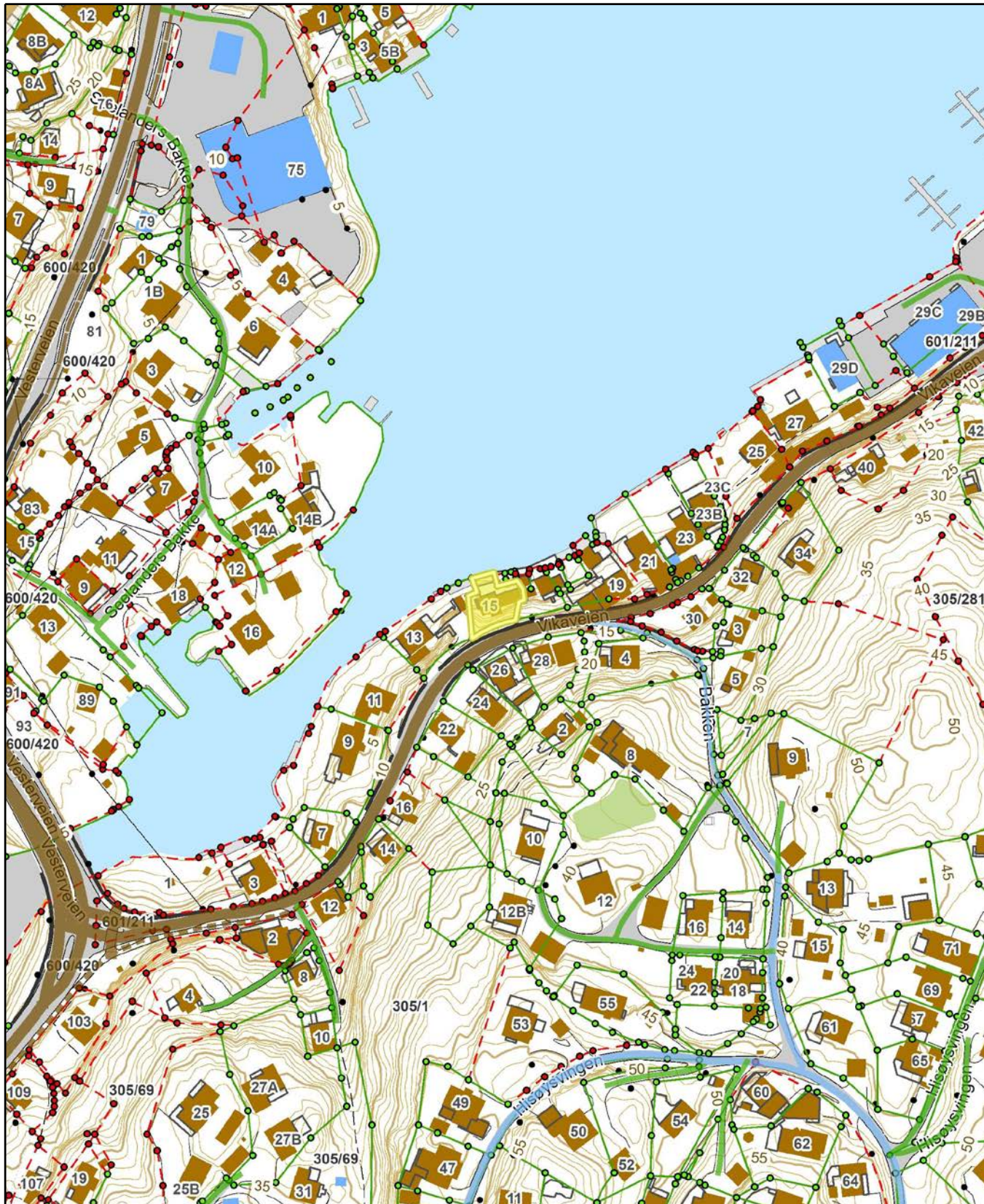


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



 ARENDA KOMMUNE	305/913 Vegstatuskart		
	Dato: 28.02.2024		Målestokk: 1: 2 000
Sign: Ellen Magnussen			

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

Bilveg	TakFlate_0_6000	Andre arealbruksformål	Terrenglinje, Fullt ut synlig/ikke synlig
Europaveg	AnnenBygning	BekkerOgGrofter_0_6000	Terrenglinje, Middels synlig
Europaveg - Tunnel	Takoverbygg	ElvBekk, <Null>, <Null>	TerrenglinjeVeg, <Null>
Riksveg	Bygninger_punkt	ElvBekk, <Null>, Under terre	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke synlig
Fylkesveg	Jernbane	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	TerrenglinjeVeg, Fullt ut synlig
Fylkesveg - Tunnel	Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	
Kommuneveg	Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Kommuneveg - Tunnel	Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg	Traktorveg_Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Privat veg - Tunnel	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Skogsveg	Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Skogsveg - Tunnel	Veilinj_0_5000	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Ikke bilveg	AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Europa - gangOgSykkelveg	FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Fylke - fortau	FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Middels synlig	
Fylke - gang- og sykkel	Fortauskant	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Fylke - gangogsykkel- tunnel	FortauskantYtre	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Kommune - fortau	GangSykkelvegkant	Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
Kommune - gang- og sykkel	GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Kommune - gågate	Gangvegkant	Innsjøkant, Middels synlig i f	
Kommune - trapp	KantUtsnitt	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
Kommune - tunnel	Lysløype	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
Privat - gang- og sykkel	ParkeringsområdeAvgrensn	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Privat - tunnel	Sti	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Adressenr_punkt	Sykkelfelt	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Adressenr_linje	Trafikkøykant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Gatenavn	Traktorveg	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Tekstlinje	Traktorvegkant	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Tekstpunkt	Vegdekkekant	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Teiggrensepunkt	VeggroftÅpen	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Innmålt	VegkantAnnetVegareal	Kystkontur, Middels synlig i	
Usikker	VegkantAvkjørsel	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
<all other values>	Vegrekkeverk	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Eiendomsgrenser	Vegsperring	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
Innmålt	Veiflate_0_12000	Kystkontur, <Null>	
Usikker	Veg	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
FiktivEiendomsgrenser	GangSykkelveg	Kystkontur, Middels synlig i	
Eiendom	Parkeringsområde	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
EiendomTekstOversikt	Trafikkøy	Kystkontur, Middels synlig i	
TiltakPunkt_1500_3000	Traktorveg	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
Riving	<all other values>	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Tunnel_0_5000	Kystkontur, Middels synlig i	
TiltakLinje_0_6000	BygningsmessigeAnleggLinje_	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
TiltakFlate	Voll	Kystkontur, Middels synlig i	
StolperOgMaster_1500_3000	Steingjerde	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
EL_Nettstasjon	Idrettsanlegg	Kystkontur, Middels synlig i	
EL_Belysningspunkt	BygningsmessigeAnleggFlate_	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Mast	Bru	Kystkontur, Middels synlig i	
Skap	Svømmebasseng	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
LedningerLuft_0_3000	Pipe	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	Tank, tårn o.l.	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Bygg	Brygge, tribune, trapp o.l.	Kystkontur, Middels synlig i	
Bolig	Arealbrukflate	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Fritidsbolig	Anlegg- og industriområde	Kystkontur, Middels synlig i	
Annen næring	Leke- og idrettsplass, gravlu	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
<all other values>	Skytebane	Kystkontur, Middels synlig i	

2

TILKNYTTING (VANN) OG KLOAKK

305/913

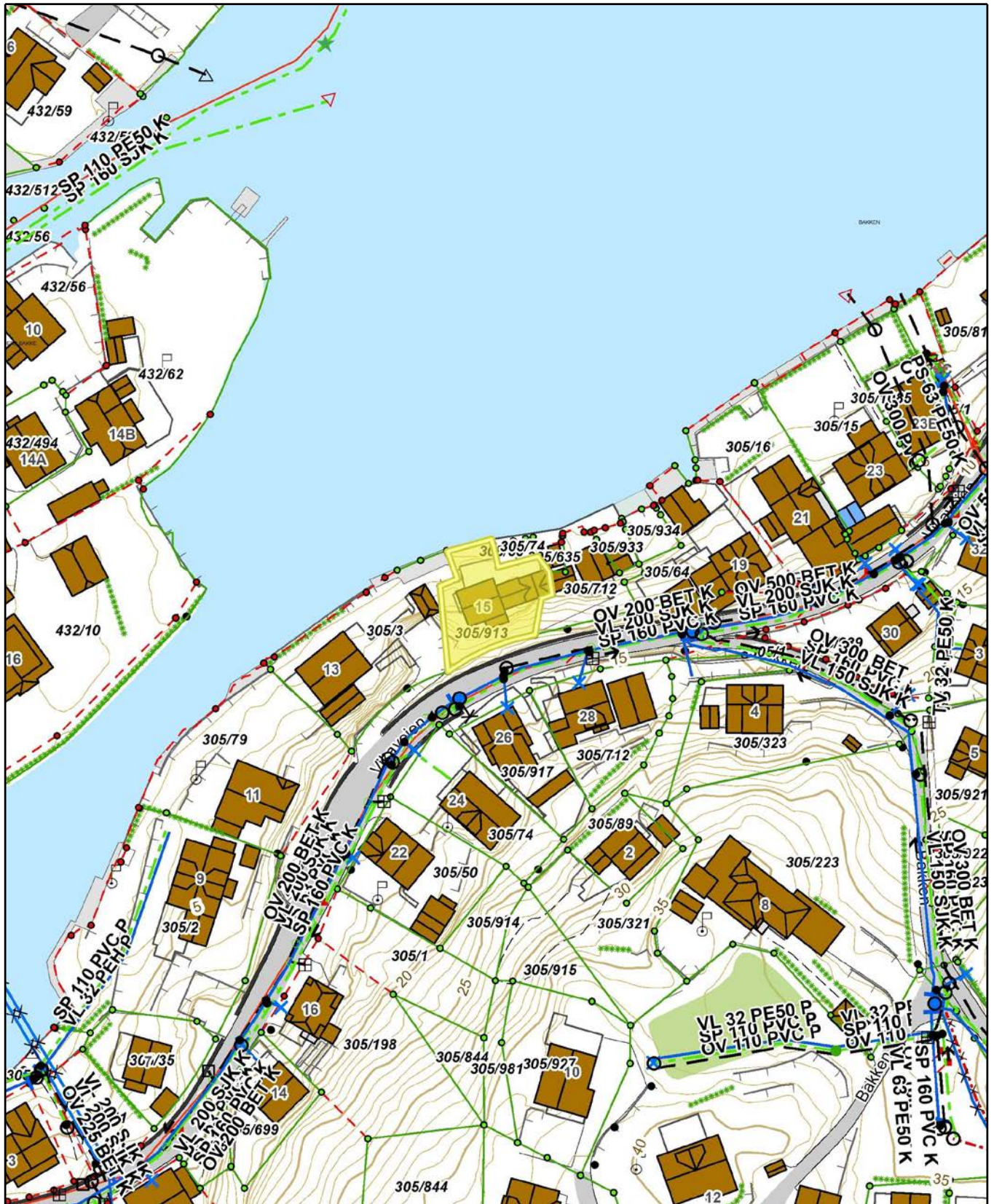
	odd Gundersen, Virg. 15	Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
1	Registrert	Ja Nei	14/3-97	HET
2	Godkjent/klar for regning			
3	Regning sendt <u>RS. 29/5-97</u>			
4	Tilknyttingsavg. betalt			
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		1/4-97	HET
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			



00L2N

167016774 305/913 Fer

Bravida



 ARENDA KOMMUNE	305/913 Ledningskart		
	Dato: 28.02.2024 Sign: Ellen Magnussen		

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

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressenr_linje	FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Innmålt	ParkeringsområdeAvgrensni	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Usikker	Sti	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
<all other values>	Sykkelfelt	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Eiendomsgrenser	Trafikkøykant	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Innmålt	Traktorveg	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Eiendom	VeggrøftÅpen	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Vegrekkverk	Innsjøkant, Middels synlig i f	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Middels synlig i	
Skap	Traktorveg	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
LedningerI Luft_0_3000	<all other values>	Kystkontur, <Null>, <Null>	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
Stor stein	BautaStatue	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	Flaggstang	KystkonturKant, Fullt ut synl	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Grunnmur	AnnetGjerde	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnl	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsvedhengLinje_0_300	Idrettsanlegg	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Bygg	Kulvert, tunnelportal	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Bolig	MurFrittstående		
Fritidsbolig	MurLoddrett		
Annen næring	Rørgate		
<all other values>	Skjerm, båtslipp		
TakFlate_0_6000	Steingjerde		
AnnenBygning	Stikkrenne		
Takoverbygg	VeggFrittstående		
Bygninger_punkt	Voll		
Jernbane	Annet		
Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Spormidt	Bru		
Plattformkant	Svømmebasseng		
Trafikksignal_0_1250	Pipe		
Traktorveg_Sti	Tank, tårn o.l.		
Sti	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		
		VannFlate_0_50000	
		ElvBekk	
		Havflate	
		Innsjø	
		KanalGrøft	
		<all other values>	
		Terrengpunkt_0_1500	
		Forsenkningspunkt	
		Terrengpunkt	
		Toppunkt	
		Kotelinje5m	
		Kotelinje_0_3000	
		Forsenkningskurve, <Null>	
		Forsenkningskurve, Fullt ut :	
		FyllingKant, <Null>	
		Høydekurve, <Null>	
		Høydekurve, Dårlig/ikke syn	



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Vikaveien 15, 4817 HIS

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MIA CATHERINA GOGGSBO | Eiendomsmegler | **452 06 360**

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