

Slaabervig 1,
4816 KOLBJØRNSVIK

Prisantydning: kr 4 990 000,-

Eiendomsmegler Norge



Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel - Perfekt for storfamilien - Sentralt på Hisøy

Adresse
Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK

Område
Idylliske Slaabervig, Hisøy

Prisantydning
kr 4 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 264 m²
BRA-e: 8 m²
BRA Total: 272 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2000
Soverom: 5

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 762.2 m²

Omkostninger: kr 143 840,-
Totalpris: kr 5 133 840,-
Formuesverdi: kr 1 234 238,-
Kommunale avgifter: kr 34 340,- per år
Eiendomskatt: kr 13 308,- pr. år



Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler

Tlf.: 45 20 63 60
Mia.Goggsbo@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Arendal
Vesterveien 1B,
4836 ARENDAL
37 02 05 00



Slaabervig 1,
4816 KOLBJØRNSVIK

Hovedboligen går over to plan og inneholder i 1. etg: entré, mellomgang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, bod og sommerstue. I 2. etg: Loftstue, tre soverom og bad - ideelt for barnefamilien som ønsker plass til både hverdag og privatliv.

Eiendommen har i tillegg en separat leilighet over to plan med stue, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom – godt egnet for utleie eller generasjonsbolig.

Garasje med loft er innredet og benyttet som hybel med bad, soverom, bod, entré og åpen stue-/kjøkkenløsning. Bruken er ikke omsøkt og avviker fra godkjente tegninger.

Sentral beliggenhet på Hisøy med kort vei til skoler, barnehage, bussforbindelse og Kolbjørnsvik med fergeforbindelse til Arendal sentrum. Fine tur- og friområder i umiddelbar nærhet.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 306, bnr. 530
i Arendal kommune.

Innhold
Hovedbolig:
1. Etasje: Entre, mellomgang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og bod. Sommerstue.
2. Etasje: Loftstue, 3 soverom og bad.

Leilighet:
1. Etasje: Gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang og 2 soverom.

Garasje med loftsetasje er innredet som hybel, denne er ikke omsøkt til bruken. Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger.
Garasjen er innredet som en selvstendig boenhet med bad, soverom, bod og entre i 1. etg. 2. etg. er innredet med åpen stue- kjøkken løsning.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Areal
BRA - i: 264 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 272 m²
TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 123 36 m² Hovedbolig med sommerstue og hybel - Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, sommerstue, gang 2, soverom, bad/vaskerom, bod. Leilighet - Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken.
BRA-e: 8 m² Hovedbolig med sommerstue og hybel - Bod.

2. etasje
BRA-i: 83 22 m² Hovedbolig med sommerstue og hybel- Stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad. Leilighet - Gang, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 m²

2. etasje
9 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
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. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasje med loftsetasje er innredet som leilighet, denne er ikke omsøkt til bruken. Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger. Kjøper må påregne søknadsplikt dersom bruken skal videreføres.

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Lavere takhøyde i loftsetasje.

Byggemåte og tilstandsrapport
Utvendig taktekking med sementtakstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt metall. Grunnmur av blokker. Innvendige tretrapper. Flislagt bad. Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 den26.11.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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:
Enebolig ifølge matrikkelen tatt i bruk 1999. Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak Taktekking der tiltak med sprekte og manglende sementtakstein anbefales. Videre tiltak med takrenner pga. synlig stående vann pga. feil helning er registrert, manglende snøfangere. Takkonstruksjon der enkelte tiltak på hoveddel pga. synlig fuktmerker og videre lufting på garasjedel anbefales utbedret. Registrert større mengder munkelus, noe høyere fuktverdier som relateres til kapillært oppsug og tiltak med utvendig terrengforhold, grunnmur anbefales slik at ikke videre skader oppstår. Grunnmur og fundamentering til kvist i bakkant vurderes utfra setninger og skader å trenge utbedringstiltak der omfang må videre vurderes på plassen. Vinduer og dører der enkelte utbyttinger, vedlikehold er påregnelig Våtrom med mangler på fallforhold, utførelse på enkelte vannrør som kommer opp av gulv vurderes ikke fagmessig utført. Mangler på fallforhold tilsier oppgraderinger og renovering utfra dagens krav og bruk anbefales innen rimelig tid. Skader på overflater med sprekker i fliser, munkelus som relateres til fuktproblematikk der oppgraderinger må vurderes og i hvilken grad må vurderes individuelt. Gjennomgang av det elektrisk utfra enkelte utførelser og manglende dokumentasjon anbefales. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2
Utvendig taktekking med sementtakstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Det er enkelte knekte taksten.
Tiltak
- Knekte takstein må skiftes.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå og balkong.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Motfall registrert med vann liggende som kan relateres til årsaksammenheng med setninger i boligen.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Reparasjoner og opprettinger anbefales slik at vann ikke blir stående og fryser.

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift. Befaring utført fra bakkenivå
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er registrert noe åpen lufting men anbefales forbedret åpning og anleggelse av museband. Synlig skummet med polyuretan skum stedvis som antas å være pga. åpning imellom svill og vindtetting ikke har fungert optimalt.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Anbefales tiltak med det nederste bordet og forbedre lufting/musetetting, tiltak med årsak for skummingen

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen

mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertaket er misfarget.
- Skjevheter i konstruksjonen pga. setninger i boligen vil være stede.
Tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Tiltak med musetting rundt boligen samt videre tetting av konstruksjon i bod garasjedel slik at ikke skadedyr kommer opp i konstruksjonen.

Vinduer,TG2
Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.
Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Manglende terskelbeslag. Større slitasje og skader på enkelte dører der utbyttinger er påregnelig.
Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Løse skifer heller registrert. Råteskader i terrassebord. Videre er det lekkasjeskader i balkong over inngangsparti.
Tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Høyere fuktverdier og munkelus/skrukketroll registrert i bod. Fukt vurderes å være kapillært oppsug fra grunn. Fuktverdier 17,5 prosent viser fuktig miljø. Terrengforhold og manglende fuktsikring av grunnmur vurderes årsaksammenheng Sprekker i fliser og løse fliser registrert, generell slitasje og overflate skader. Innredet garasje med åpen isolasjon i bod mot oppvarmet rom. Synlig museavføring i takkonstruksjon og tiltak rundt bolig anbefales. Skjevheter i boligen med vegger, gulver og himling pga. skjevheter må påregnes.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Større skjevheter registrert som relateres til setninger i bygningen 50 mm i stue 1. etasje og 65 mm i stue loftsetasje.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak
Kostnadsestimat : Over 500 000

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

Pipe og ildsted,TG2
Pipe med ildsted Det er utført visuell undersøkelse av tilgjengelige overflater på pipe og ildsted. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av røykløp eller skjulte deler av konstruksjonen, da dette krever spesialkompetanse og eget utstyr. Videre vurderinger av brannsikkerhet, trekkforhold og eventuelle tiltak bør gjøres av kvalifisert fagperson eller feiervesen.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapper i hybel, hovedbolig og leilighet. Skade på rekkverk i leilighet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.
Tiltak
- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
Tiltak
- Det må foretaes lokal utbedring
- Manglende tetting rundt gjennomføring til dusjarmatur.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke 1:100 eller 1:50 lokalt 80 cm fra sluk men fallforhold.
Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromstapet på vegger.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Tiltak
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/ råteskader.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/ utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hullborring er utført i tilstøtende bod. Fuktmålinger i selve boden er utført og målt høyere fuktverdier som relateres til kapillært oppsug fra grunn.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Synlig manglende membran i rør gjennomføring. Utførelse med røropplegget vurderes ikke fagmessig utført.
Tiltak
- Tiltak:
- Badet vurderes utfra utførelse og generell tilstand utfra dagens krav å trenge renovering.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- sluk under dusjkabinett og rett ved siden av. pga. fallforhold vil det ikke være tilrådelig med bruk uten dusjkabinett da vann vil renne utover gulv. Synlig mye munkelus under dusjkabinett og skader i sluk som antas å være tilkomst.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastsluk. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Skader i sluken der hull i selve sluken er registrert.
Tiltak
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Estimatet er for punktet, ved utbedring av de påpekte skader mangler vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG3
Manglende ventilering av rommet.
Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
Tiltak
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat : Under 20 000

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Registrert større mengder munkelus under

dusjkabinett. Bygningen er opprinnelig garasje og kan være avvik i såle uten kapillærsperre eller isolasjon uten at dette er videre undersøkt da det innebærer inngrep
Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltagning er foretatt bak ovn i tilstøtende kjøkken
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Ved fuktsøk ble det ikke registrert høyere verdier i området. Besiktelse viser større mengder munkelus/skrukketroll som tyder på fuktproblematikk.
Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Bad
Generell,TG3
Bad Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Manglende våtsoner på vegger rundt badekar.
Motfall mot sluk, synlig varmegang i varmekabler med misfarginger i belegg. Eldre teknisk anlegg
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Fuktskade på benkplate bak kjøkkenarmatur.
småskader på innredning. Skader på fliser etc.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre ventilering uten fettfilter.
Tiltak
- Tiltak:
- Utbytting er påregnelig.

1. etasje (leilighet) > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.

Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Store mengder med munkelus bak stekeovn som relateres til fuktskader. Småskader på innredning.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:
- Videre undersøkelser pga. større mengder munkelus.

1. etasje (leilighet) > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre ventilering uten fettfilter
Tiltak
- Tiltak:
- Utbyttinger påregnelig

Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Enkelt hybelkjøkken med småskader og mangler.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG3
Kjøkkenventilator.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.
Tiltak
- Ventilatoren må skiftes.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- 700.330 PEX-rør 50 år anbefalt brukstid Monteres normalt som rør i rørsystem, dvs. PEX-røret ligger i et varerør av PE.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- 700.330 Pvc rør 30 år anbefalt brukstid

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- 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.

Andre VVS-installasjoner,TG3
Provisorisk anlagt opplegg for vaskemaskin under trapp i leilighet
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Manglende våtsoner, sluk i området men ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom Det er etablert opplegg for vaskemaskin svært nær sikringsskap. Dette anses ikke i tråd med kravene i NEK 400 om sikker plassering av elektrisk utstyr i nærheten av vannførende installasjoner
Tiltak
- Tiltak:
- Anbefales å sette inn vaskemaskin på bad.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Varmtvannstank,TG2
300 liters varmtvannstank, 200 liter og 140 liter.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke

skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Elektrisk anlegg,TG3
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i 3 sikringsskap. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget. Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.
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)?
Nei

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

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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

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

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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

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: Enkelte utførelser som er synlig anbefales gjennomgang av elektriker. Videre anbefales det gjennomgang med utvidet el-kontroll på anlegg uten dokumentasjon.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utstyr for varsling og slukking av brann,TG3
Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen tydelig høres på soverom, jf. Forskrift om brannforebygging . Røykvarslere skal testes jevnlig og batteri må skiftes ved behov. Det anbefales seriekoblede røykvarslere for økt sikkerhet. Boligen skal videre være utstyrt med minst ett manuelt slokkeutstyr, anbefalt 6 kg pulver-/skumapparat.. Det anbefales at slokkeutstyr plasseres lett tilgjengelig, og at det finnes slokkemiddel i hver etasje. Det anbefales i tillegg å ha komfyrvakt på kjøkkenet men ikke et krav på eldre boliger/leiligheter
17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 20 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Grunnmur med lettklinker blokker, blokker som er synlige uten murpuss eller fuktsikring.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Anbefales tiltak rundt bygningenene slik at ikke fuktopptak skjer.
Tiltak
- Tiltak:
- Fuktsikring rundt bygningen anbefales.

Grunnmur og fundamenter,TG3

Grunnmur av blokker.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.
- Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak
Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Opprettinger av bygningen vil innebære større utbedringstiltak som er vanskelig å estimere da det er forskjellige metoder å få utført tiltak med. Estimatet er derfor satt på over 500000 uten at noe øvre estimat er satt. Faktiske kostnader kan bli vesentlig høyere eller lavere, avhengig av hva videre undersøkelser avdekker.
Kostnadsestimat : Over 500 000

Forstøtningsmurer,TG3
Natursteinsmurer.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Levegg med større skjevheter og skader.
Tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Terrengforhold,TG3
Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur.
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 lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
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.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasje med loftsetasje er innredet som leilighet, denne er ikke omsøkt til bruken. Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger. Kjøper må påregne søknadsplikt dersom bruken skal videreføres.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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? Ja. Lavere takhøyde i loftsetasje

Standard : Normal standard alder tatt i betraktning
Vedlikehold : Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja
2.1.1 Navn på arbeid
Svar: Nytt arbeid
2.1.2 Årstall
Svar: 2019
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
Svar: Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Svar: Oppussing av bad
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Svar: Sørensen
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Svar: Nei

Pkt. 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Beskriv feilen og omfanget:
Svar: Det var lekkasje på badet i garasje-loftet, men det er utbedret

Pkt. 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
Svar: Ja

Pkt. 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av

kommunen?
Svar: Vet ikke

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet i sjønære omgivelser. Eiendommen ligger i Helsviga, mellom Kolbjørnsvik og Sandvigen og har dermed en sentral beliggenhet på Hisøy med kort vei til skoler, bussforbindelse og ikke minst Kolbjørnsvik med fergeforbindelse til Arendal sentrum.
Forøvrig flotte tur- og friområder i umiddelbar nærhet med bl.a. Slaabervig samt og Sandvigen. Fin skolevei gjennom skogen via Marineveien. Soria Moria Barnehage ligger like ved.

Tomt
762.2 m², eiet

Adkomst
Fra Arendal til Hisøy, følg skilting mot Kolbjørnsvik (Vikaveien) videre mot Sandvigen (Sandvigveien) til avkjørsel Slaabervig. Ta første vei til venstre. Eiendommen ligger på venstre hånd.
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Godt med biloppstillingsplass i eget gårdstun.

Barnehage/Skole/Fritid
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet.
Slaabervig - Linje 103 (0 km)
Kolbjørnsvik ferjekai - Linje 191 (1.3 km)

ENERGI

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

Energi- og oppvarmingskarakter
Lys grønn - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 234 238 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 936 951 pr 2024

Kommunale avgifter
Kr 34 340 pr 2025

Info kommunale avgifter
Totalt kr. 47 684,- som inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 13 308 pr 2025

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 28.08.01. Ferdigattesten gjelder gnr. 306, bnr. 530, bolig m/ leilighet. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Garasje med loftsetasje er innredet som leilighet, denne er ikke omsøkt til bruken. Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger. Kjøper må påregne søknadsplikt dersom bruken skal videreføres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.08.2001.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har ikke vannmåler.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: Helsviga, Hisøy datert 27.11.2003. Eiendommen er i planen regulert til: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Det foreligger planer under arbeid i området:
Sandvigveien 106, planid: 42032024-10
Formålet er å legge til rette for deling av tomten og bygging av en enebolig, med tilhørende garasje på eiendommen. Eiendommen er uregulert, og er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen. Området er også omfattet av hensynssone H410_51 som er en infrastruktursone. Del av området ligger også i 100-metersbelte langs sjø. Planområdet er eksisterende eiendom på 1799 m2.

Langodden, 307/198, planid: 42032023-13
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for bygging av en enebolig med tilhørende garasje på

eiendom gnr./bnr. 307/198 på Langodden, Hisøy.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4203/306/530:
17.06.1996 - Dokumentnr: 4126 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
D brn kan bare overdras bebygd
Med flere bestemmelser
6. SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten_topics kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/ telefon/kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkassestativ mv i påkrevd utstrekning.
c. på rekkejustomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.

ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

22.09.1999 - Dokumentnr: 7111 - Best. om vann/ kloakkledn.
Eiendomrett til tomten kan bare overdras med påståemde bygg
Med flere bestemmelser

SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:

a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/ telefon/
kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.

b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-
stativ mv i påkrevd utstrekning.

c. på rekkehustomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.

d. kjøper er selv ansvarlig for å utføre og bekoste eventuelt påbud om støyskjerming.

e. kjøper er kjent med at store deler av tomten består av
tilkjørte løsmasser som på grunn av fare for setninger muligens må utskiftes i byggegruppen. Kjøper må selv
sørge for og bekoste eventuelle grunnundersøkelser og
utskifting av løsmasser.

f. Omlegging og/eller lukking av bekkeløp gjennom tomten er
kommunen uvedkommende.

14.10.1994 - Dokumentnr: 7327 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1816979 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:530

Adgang til utleie
Boligen har godkjent utleiedel med 1. Etasje: Gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken og 2. Etasje: Gang og 2 soverom.

Garasje med loftsetasje er innredet som hybel, denne er ikke omsøkt til bruken. Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger.
Garasjen er innredet som en selvstendig boenhet med bad, soverom, bod og entre i 1. etg. 2. etg. er innredet med åpen stue- kjøkken løsning. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 990 000

Totalpris
Kr 5 133 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
143 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 133 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

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 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Eiendommen/leiligheten selges på vegne av dødsbo, og arvingene har derfor begrenset kjennskap til dens stand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke objektet ekstra nøye, gjerne sammen med bygningskyndig.

Lovanvendelse
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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

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. Eiendomsmegler Norge 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.

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.

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.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,50 % av salgssum (minimum kr. 65 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 260,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf-53

Selger
Sanne Hjemgaard Nilsen

Oppdragsanvarlig
Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
Mia.Goggsbo@emnorge.no
Tlf: 452 06 360

Ansvarlig megler
Mia Catherina Goggsbo
Eiendomsmegler
Mia.Goggsbo@emnorge.no
Tlf: 452 06 360

Eiendomsmegler Norge, Arendal , Vesterveien 1B
4836 ARENDAL
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
59250462

Salgsoppgavedato
12.02.2026

Plantegning

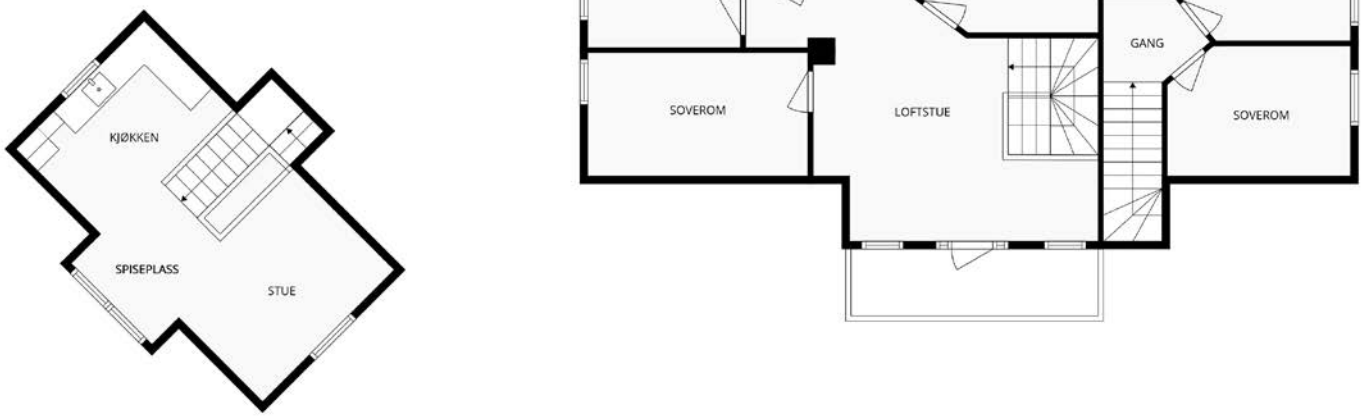


SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegning



Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass







Stue med god plass til både sofa- og spisegruppe







Hyggelig sommerstue med fine møbleringsmuligheter







Vaskerom



Delikat flislagt bad







Hyggelig loftstue



Hyggelig utsikt i sjønære omgivelser



Det er 3 soverom i loftsetasjen



Romslig hovedsoverom





Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Bad loftsetasje



Inngang til utleiedelen



Stue i utleiedelen





Flislagt bad



Kjøkken i utleiedelen



I utleiedelen er det to soverom





Inngangspartiet i utleiedelen



Garasje med loft er innredet og benyttet som hybel, bruken er ikke omsøkt og avviker fra godkjente tegninger













Adkomst til sommerstuen og utgang



Sentral beliggenhet på Hisøy med kort vei til skoler, barnehage, bussforbindelse og Kolbjørnsvik med fergeforbindelse til Arendal sentrum



Fine tur- og friområder i umiddelbar nærhet

Nabolagsprofil

Slaabervig 1 - Nabolaget Sandvigen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Slaabervig Linje 103	1 min 0.1 km
Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	13 min 1.2 km
Norodden ferjekai Linje 191	19 min 1.6 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.3 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min 6.4 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	13 min 5.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	10 min

«Rolig og naturskjønt område med kort vei til både sjø, skog og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

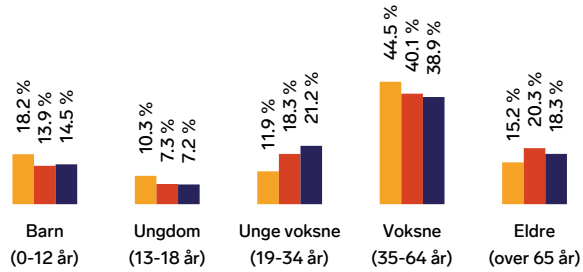
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvigen	739	310
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	1 min 0.1 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	18 min 1.3 km
Rema 1000 His PostNord	7 min 3.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 95/100

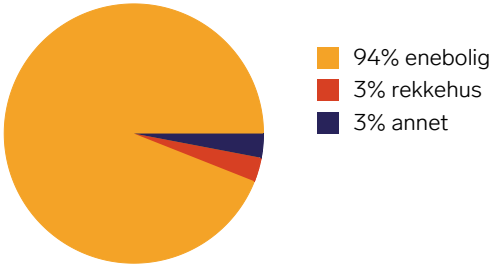
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Hasseldalen balløkke Ballspill	6 min 0.5 km	
Hisøy skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.7 km	
Medvind Trening	11 min	
Arendal Sport og Fitnessenter	13 min	

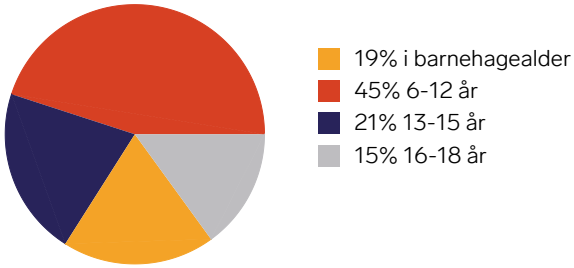
Boligmasse



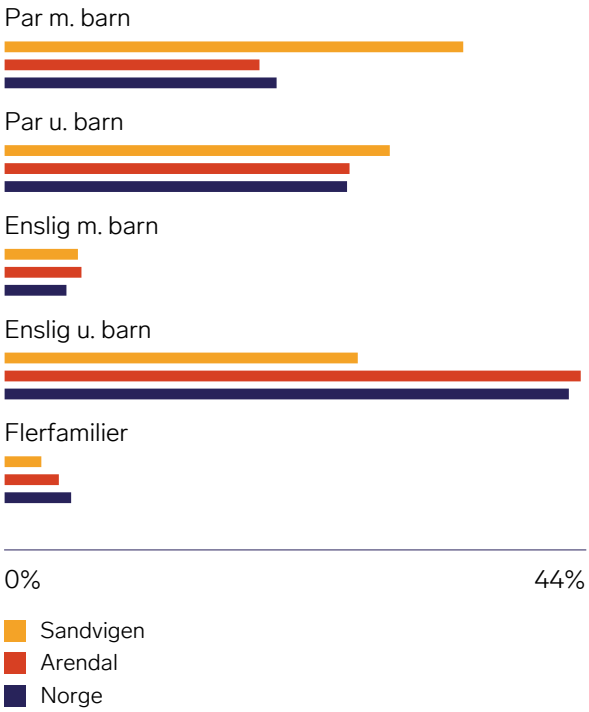
Varer/Tjenester

Maxis Senter	9 min
Vitusapotek Maxis	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



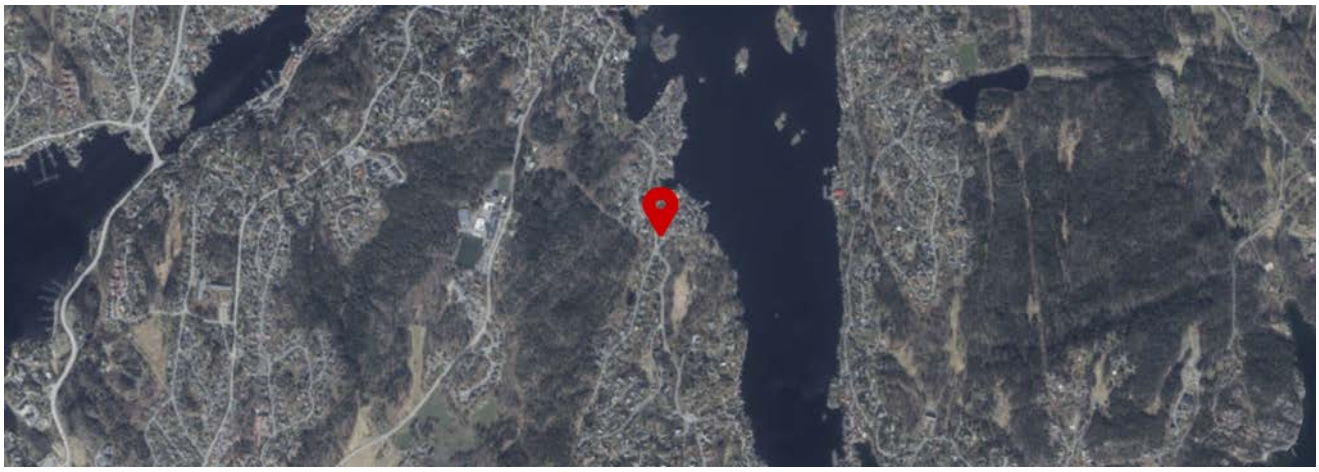
Familiesammensetning

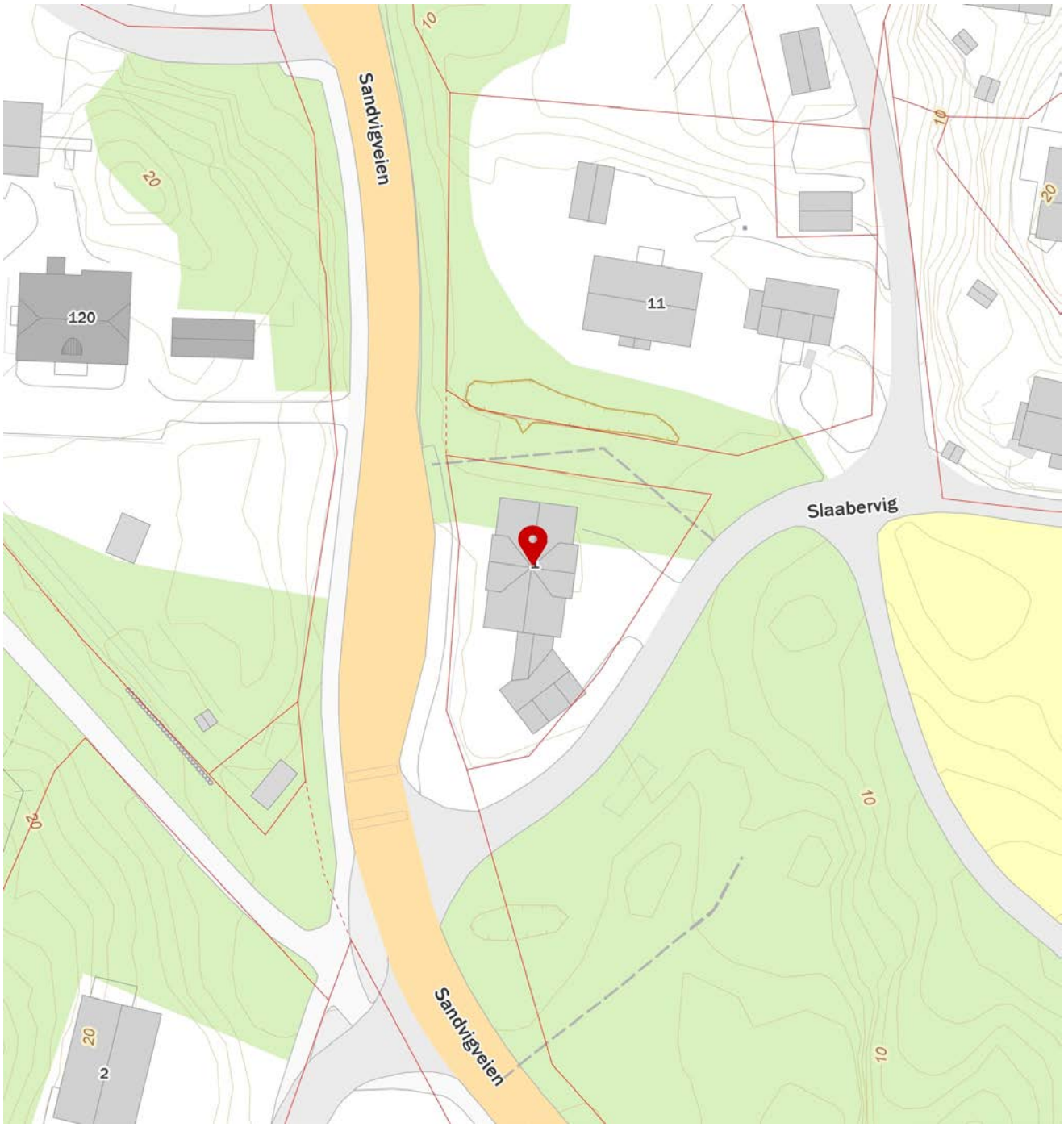


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
ARENDAL kommune
gnr. 306, bnr. 530

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 **Rapportdato:** 04.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1970 **Referansenummer:** RV3255

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig ifølge matrikkelen tatt i bruk 1999
Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg.
Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak
Taktekking der tiltak med sprekte og manglende sementtakstein anbefales. Videre tiltak med takrenner pga. synlig stående vann pga. feil helning er registrert, manglende snøfangere.
Takkonstruksjon der enkelte tiltak på hoveddel pga. synlig fuktmerker og videre lufting på garasjedel anbefales utbedret.
Registrert større mengder munkelus, noe høyere fuktverdier som relateres til kapillært oppsug og tiltak med utvendig terrengforhold, grunnmur anbefales slik at ikke videre skader oppstår. Grunnmur og fundamentering til kvist i bakkant vurderes utfra setninger og skader å trenge utbedringstiltak der omfang må videre vurderes på plassen.
Vinduer og dører der enkelte utbyttinger, vedlikehold er påregnelig
Våtrom med mangler på fallforhold, utførelse på enkelte vannrør som kommer opp av gulv vurderes ikke fagmessig utført.
Mangler på fallforhold tilsier oppgraderinger og renovering utfra dagens krav og bruk anbefales innen rimelig tid.
Skader på overflater med sprekker i fliser, munkelus som relateres til fuktproblematikk der oppgraderinger må vurderes og i hvilken grad må vurderes individuelt.
Gjennomgang av det elektrisk utfra enkelte utførelser og manglende dokumentasjon anbefales.

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

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Garasje med loftsetasje er innredet som leilighet, denne er ikke omsøkt til bruken.
Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger.
Kjøper må påregne søknadsplikt dersom bruken skal videreføres.

Arealer

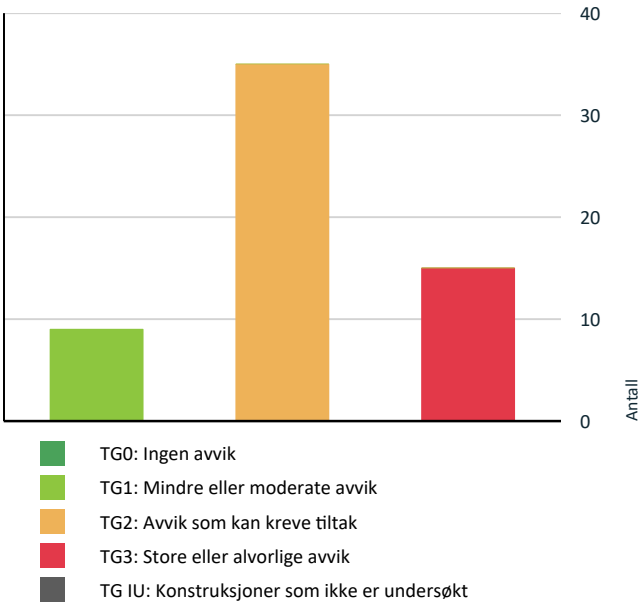
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

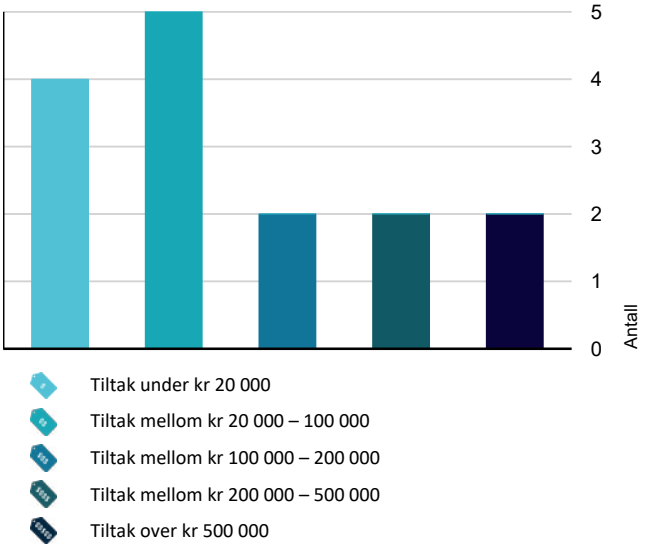
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. 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

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Kjøkken > Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Bad > Generell — 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
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje (leilighet) > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje (leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. etasje (leilighet) > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkken > Loftsetasje (hovedbolig med hybel) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1999

Kommentar
Ifølge matrikkel tatt i bruk 1999, ferdigattest utstedt ifølge kommunale dokumenter fremlagt 2001

Standard
Normal standard alder tatt i betraktning

Vedlikehold
Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekking med sementtakstein.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.





TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Motfall registrert med vann liggende som kan relateres til årsaksammenheng med setninger i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Reparasjoner og opprettinger anbefales slik at vann ikke blir stående og fryser.





Tilstandsrapport



TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert noe åpen lufting men anbefales forbedret åpning og anleggelse av museband.
Synlig skummet med polyuretan skum stedvis som antas å være pga. åpning imellom svill og vindtetting ikke har fungert optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Anbefales tiltak med det nederste bordet og forbedre lufting/musetetting, tiltak med årsak for skummingen





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Tilstandsrapport

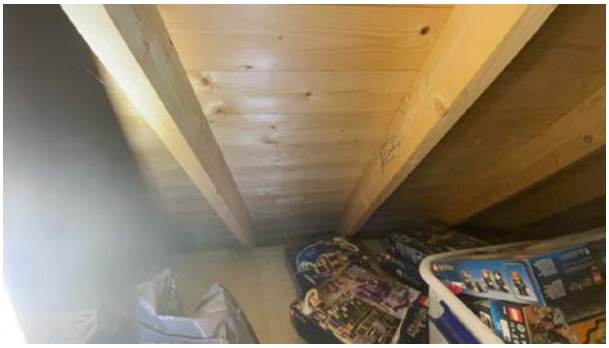
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
• Undertaket er misfarget.

Skjevheter i konstruksjonen pga. setninger i boligen vil være stede.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Tiltak med musetting rundt boligen samt videre tetting av konstruksjon i bod garasjedel slik at ikke skadedyr kommer opp i konstruksjonen.









TG 2 Vinduer

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Manglende terskelbeslag. Større slitasje og skader på enkelte dører der utbyttinger er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.









TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Løse skifer heller registrert.
Råteskader i terrassebord.
Videre er det lekkasjeskader i balkong over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

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

Høyere fuktverdier og munkelus/skrukketroll registrert i bod. Fukt vurderes å være kapillært oppsug fra grunn. Fuktverdier 17,5 prosent viser fuktig miljø. Terrengforhold og manglende fuktsikring av grunnmur vurderes årsaksammenheng
Sprekker i fliser og løse fliser registrert, generell slitasje og overflate skader.
Innredet garasje med åpen isolasjon i bod mot oppvarmet rom. Synlig museavføring i takkonstruksjon og tiltak rundt bolig anbefales.
Skjevheter i boligen med vegger, gulver og himling pga. skjevheter må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



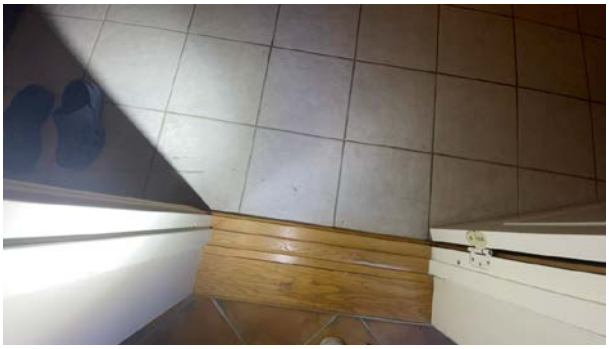


INNVENDIG

TG 2 Overflater

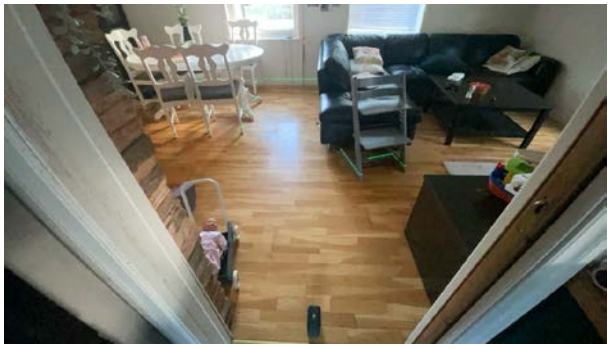
Tilstandsrapport













TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Større skjevheter registrert som relateres til setninger i bygningen 50 mm i stue 1. etasje og 65 mm i stue loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg.
Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak

Kostnadsestimat: Over 500 000

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:

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

Tilstandsrapport

• 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

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

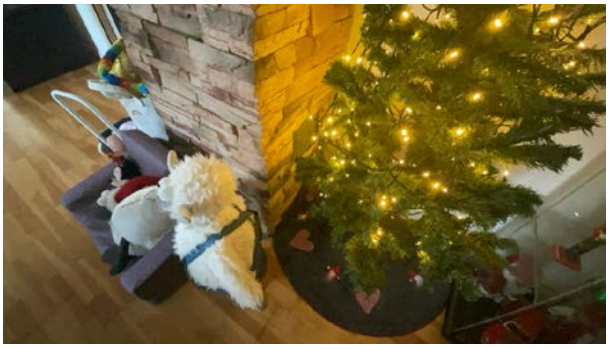
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted
Det er utført visuell undersøkelse av tilgjengelige overflater på pipe og ildsted. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av røykløp eller skjulte deler av konstruksjonen, da dette krever spesialkompetanse og eget utstyr. Videre vurderinger av brannsikkerhet, trekkforhold og eventuelle tiltak bør gjøres av kvalifisert fagperson eller feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper i hybel, hovedbolig og leilighet. Skade på rekkverk i leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.









TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Enkelte dører må justeres.





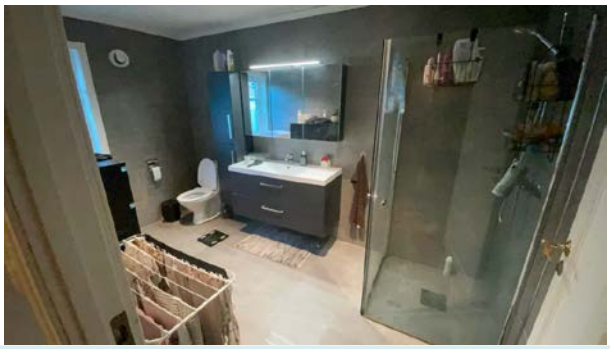


VÅTROM

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Manglende tetting rundt gjennomføring til dusjarmatur.



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke 1:100 eller 1:50 lokalt 80 cm fra sluk men fallforhold.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

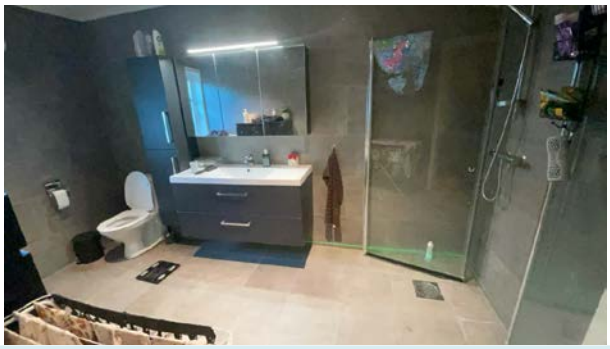




1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

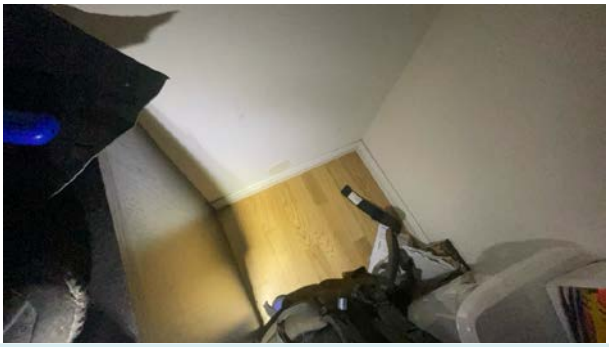


1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

Generell

Vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

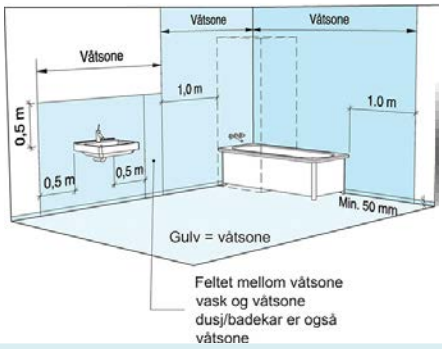
TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger.

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
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.





1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullborring er utført i tilstøtende bod.
Fuktmålinger i selve boden er utført og målt høyere fuktverdier som relateres til kapillært oppsug fra grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.





1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig manglende membran i rør gjennomføring. Utførelse med røropplegget vurderes ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet vurderes utfra utførelse og generell tilstand utfra dagens krav å trenge renovering.



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

sluk under dusjkabinett og rett ved siden av. pga. fallforhold vil det ikke være tilrådelig med bruk uten dusjkabinett da vann vil renne utover gulv. Synlig mye munkelus under dusjkabinett og skader i sluk som antas å være tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Skader i sluken der hull i selve sluken er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Estimatet er for punktet, ved utbedring av de påpekte skader mangler vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Manglende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Registrert større mengder munkelus under dusjkabinett.
Bygningen er opprinnelig garasje og kan være avvik i såle uten kapillærsperre eller isolasjon uten at dette er videre undersøkt da det innebærer inngrep

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.



1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

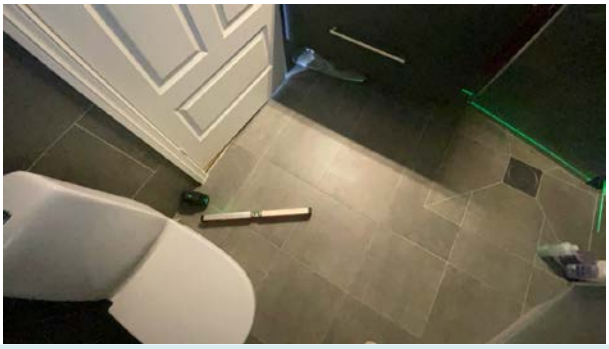
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

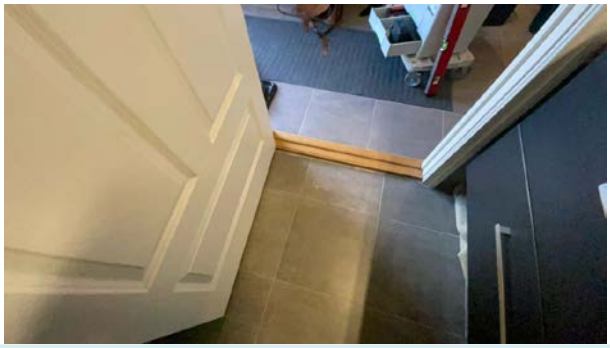
TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.





1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltagning er foretatt bak ovn i tilstøtende kjøkken

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved fuktsøk ble det ikke registrert høyere verdier i området.
Besiktelse viser større mengder munkelus/skrukketroll som tyder på fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



LOFTSETASJE (HOVEDBOLIG MED HYBEL) > BAD

TG 3 Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende våtsoner på vegger rundt badekar.
Motfall mot sluk, synlig varmegang i varmekabler med misfarginger i belegg.
Eldre teknisk anlegg

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









LOFTSETASJE (HOVEDBOLIG MED HYBEL) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

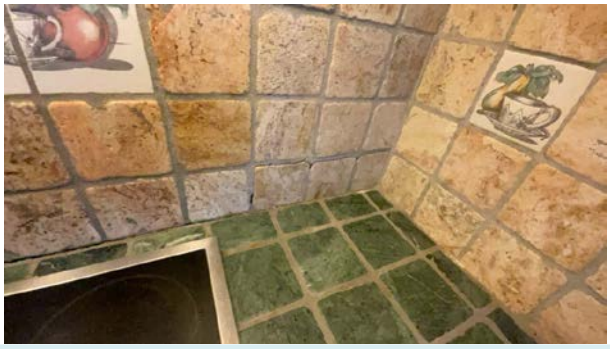
Fuktskade på benkplate bak kjøkkenarmatur. småskader på innredning. Skader på fliser etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.









1. ETASJE (HOVEDBOLIG MED SOMMERSTUE OG HYBEL) >

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilering uten fettfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbytting er påregnelig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Store mengder med munkelus bak stekeovn som relateres til fuktskader. Småskader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
• Andre tiltak:

Videre undersøkelser pga. større mengder munkelus.









1. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ventilering uten fettfilter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbyttinger påregnelig



LOFTSETASJE (HOVEDBOLIG MED HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelt hybelkjøkken med småskader og mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







LOFTSETASJE (HOVEDBOLIG MED HYBEL) > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

700.330 PEX-rør 50 år anbefalt brukstid Monteres normalt som rør i rørsystem,
dvs. PEX-røret ligger i et varerør av PE.



Tilstandsrapport







TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

700.330 Pvc rør 30 år anbefalt brukstid

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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.







TG 3 **Andre VVS-installasjoner**

Provisorisk anlagt opplegg for vaskemaskin under trapp i leilighet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende våtsoner, sluk i området men ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom
Det er etablert opplegg for vaskemaskin svært nær sikringsskap. Dette anses ikke i tråd med kravene i NEK 400 om sikker plassering av elektrisk utstyr i nærheten av vannførende installasjoner

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales å sette inn vaskemaskin på bad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.





TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank, 200 liter og 140 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.







Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer i 3 sikringsskap. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.
Dødsbo og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Enkelte utførelser som er synlig anbefales gjennomgang av elektriker. Videre anbefales det gjennomgang med utvidet el-kontroll på anlegg uten dokumentasjon.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen tydelig høres på soverom, jf. Forskrift om brannforebygging . Røykvarslere skal testes jevnlig og batteri må skiftes ved behov. Det anbefales seriekoblede røykvarslere for økt sikkerhet.

Boligen skal videre være utstyrt med minst ett manuelt slokkeutstyr, anbefalt 6 kg pulver-/skumapparat.. Det anbefales at slokkeutstyr plasseres lett tilgjengelig, og at det finnes slokkemiddel i hver etasje.

Det anbefales i tillegg å ha komfyrvakt på kjøkkenet men ikke et krav på eldre boliger/leiligheter

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000





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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Grunnmur med lettklinker blokker, blokker som er synlige uten murpuss eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefales tiltak rundt bygningenene slik at ikke fuktopptak skjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsikring rundt bygningen anbefales.



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Grunnmuren har setningsskader.

Det er målt skjevheter i etasjeskiller og betongsåle på opptil 65 mm. Slike avvik er betydelige og tilsier at det har forekommet setningsbevegelser i konstruksjonen. Undersøkelsen er visuell, og det er ikke gjort åpninger eller geotekniske vurderinger. Det er derfor ikke mulig å fastslå årsak, omfang eller om setningsbevegelsene pågår eller har stabilisert seg.
Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av kvalifisert fagperson (konstruktør/geotekniker) for å kartlegge omfang og eventuelle tiltak

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Opprettinger av bygningen vil innebære større utbedringstiltak som er vanskelig å estimere da det er forskjellige metoder å få utført tiltak med. Estimatet er derfor satt på over 500000 uten at noe øvre estimat er satt. Faktiske kostnader kan bli vesentlig høyere eller lavere, avhengig av hva videre undersøkelser avdekker.

Kostnadsestimat: Over 500 000







Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Levegg med større skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Terrengforhold

Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/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 lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

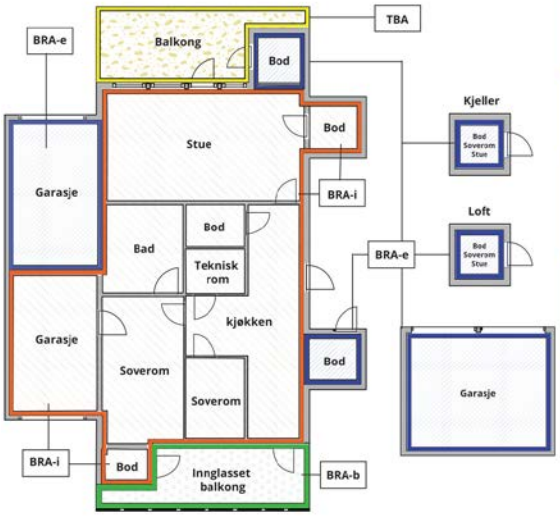
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel)	123	8		131	32
1. etasje (leilighet)	36			36	
Loftsetasje (hovedbolig med hybel)	83			83	9
Loftsetasje (leilighet)	22			22	
SUM	**264**	**8**			**41**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje (hovedbolig med sommerstue og hybel)	Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, sommerstue, gang 2, soverom, bad/vaskerom, bod	Bod	
1. etasje (leilighet)	Gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken		
Loftsetasje (hovedbolig med hybel)	Stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad		
Loftsetasje (leilighet)	Gang, 2 soverom		

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.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasje med loftsetasje er innredet som leilighet, denne er ikke omsøkt til bruken.
Bruken fremstår ikke samsvarende med godkjente tegninger. Kjøper må påregne søknadsplikt dersom bruken skal videreføres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Lavere takhøyde i loftsetasje

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	256	8

Kommentar

Enebolig	Utvendig bod med egen inngang (tidligere garasje) BRA S-rom: 8 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	530		0	762.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slaabervig 1

Hjemmelshaver
Nilsen Geir Hjemgaard

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo, og egenerklæring fra selger er derfor ikke fremlagt. Opplysninger om bygningens tilstand er dermed i hovedsak basert på takstmannens egne observasjoner ved befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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 godkjennelse 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RV3255

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

Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slaabervig 1	Slaabervig 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

25 år siden ca

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Sanne Hjemgaard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppussing av bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørensen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var lekkasje på badet i garasje-loftet, men det er utbedret

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95588548

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nilsen, Sanne Hjemgaard	**2026-02-10**

Identification

bankID Nilsen, Sanne Hjemgaard

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nilsen, Sanne Hjemgaard	10/02-2026 14:48:18	BANKID

enova

Energiattest



Adresse	
Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257926**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21606464**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **530**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **272,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **264,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,76 kWh/m²	**36 632 kWh**



Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK

Detaljering

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

Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

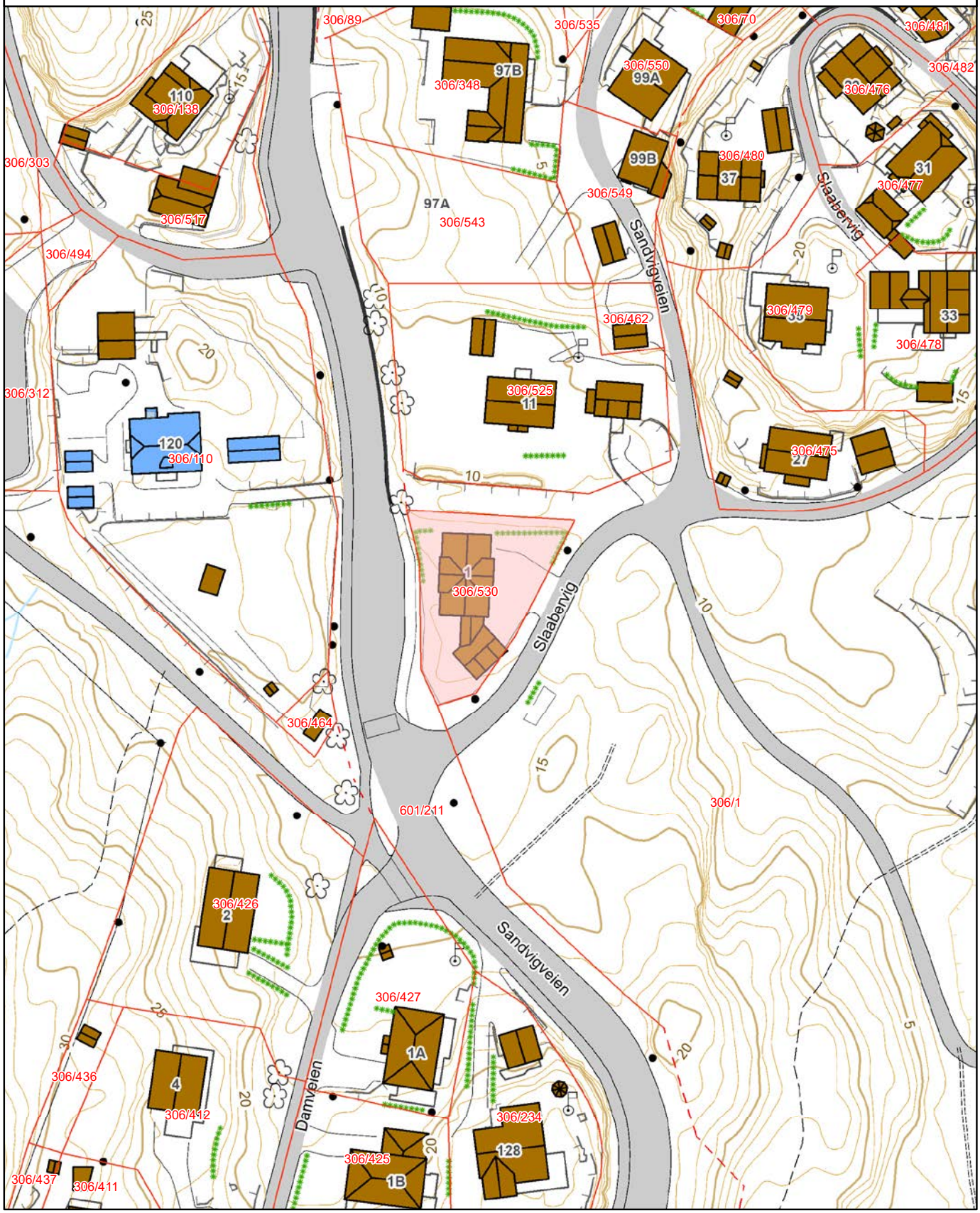
Grunnkart

Adresse: Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/530/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 762 m□
Dato: 2025-11-12

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

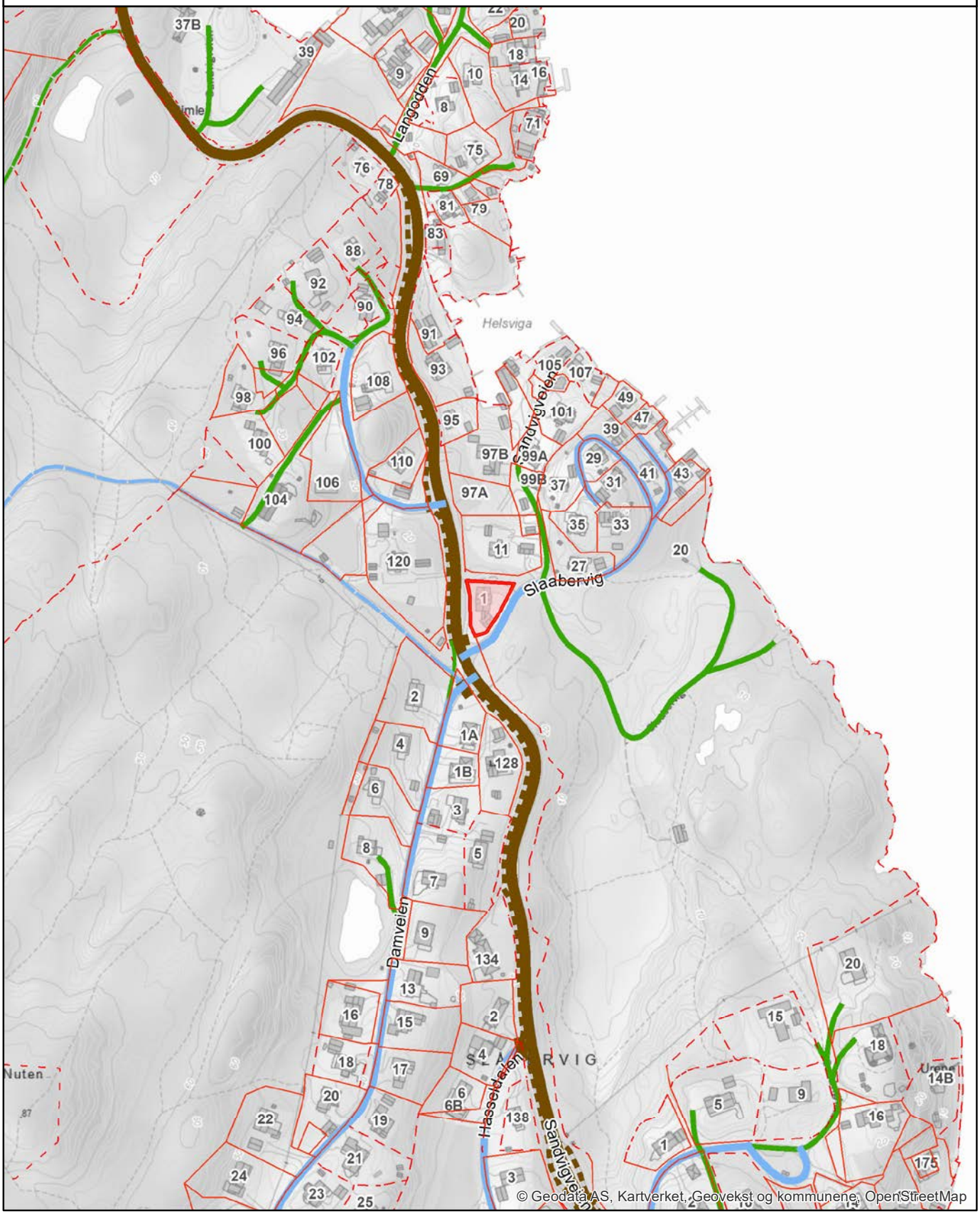
Veikart

Adresse: Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/530/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 762 m□
Dato: 2025-11-12

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

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

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

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

Reguleringsplan

Adresse: Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/530/0/0

Planident: 2111r3
Ikrafttredelsesdato: 27.11.2003
Plannavn: Helsviga, Hisøy

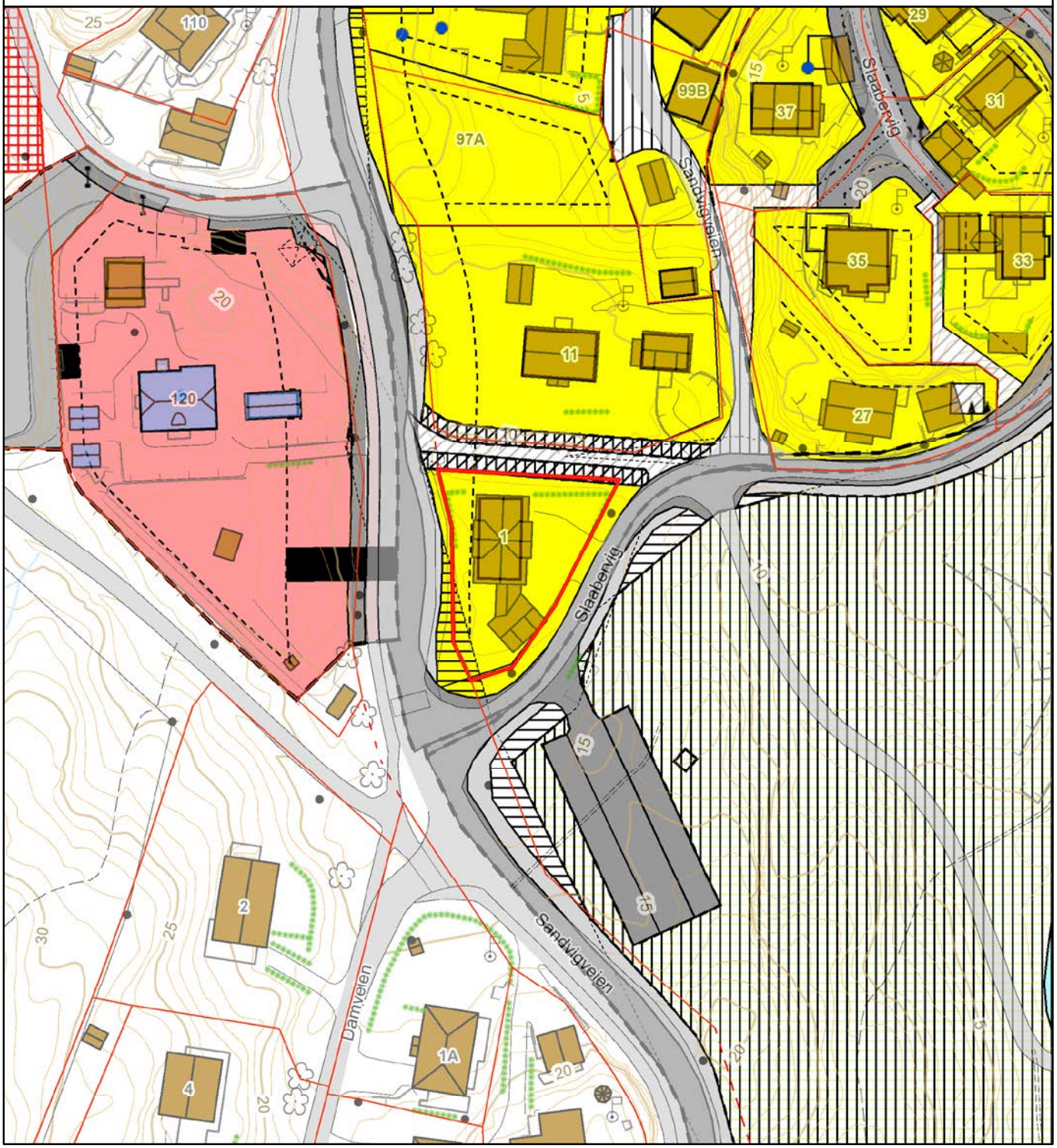
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-11-12



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Garasjer i boligområder
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass
- Friområde i sjø og vassdrag
- Privat vei
- Naturvernområde (på land)
- FELLESOMRÅDER
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- 1161 - Barnehage
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2082 - Parkeringsplasser

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

FOR

HELSVIGA, HISØY

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.03
Bestemmelsene er sist revidert: 06.06.03
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 26.05.03
Plankartet er sist revidert: 01.10.03

§1. GENERELT

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1 :1000 Tegn. nr. 01 datert 26.05.2003.
Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde, kjørevei, trafikkområde i sjø
- Spesialområde for privatvei, frisiktsone ved vei, privat småbåtanlegg i sjø og antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse..
- Fellesområde for avkjørsel, fellesareal flere eiendommer og felles lekeplass.

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Eksisterende boliger

Eksisterende byggeområde for boligformål med frittliggende eneboliger, anlegg for garasjer, båtnaust, båtgarasje,
privat småbåtanlegg brygger og lignende.
Eventuelle nybygg eller utvidelser må søkes om på vanlig måte.

2.2 Planlagte boliger B1, B2, B3

Området skal bebygges med frittliggende eneboliger med anlegg for garasjer .
Bebyggelsens utforming og detaljering skal ta hensyn til reguleringsområdets etablerte boligmiljø og landskapsbilde.
Bebyggelsen tillates oppført i $1^{1/2}$ etasje og skal ha saltak.
Det kan tillates mindre takoppbygg .
Der terrenget gjør det naturlig kan det oppføres sokkeletasje.
Utnyttelse er BYA 25 %

2.3 Tilhørende anlegg B4 - Sjøbod.

Området skal brukes til lagerformål for båt, redskap og utstyr og kan ikke tas i bruk som fritidsbolig.
Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje og skal ha saltak.
Utnyttelse er BYA 25 %.

2.4 Tilhørende anlegg B5 - Båtgarasje

Området skal brukes til lagerformål for båt, redskap og utstyr og kan ikke tas i bruk som fritidsbolig.
Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje og skal ha saltak. Utnyttelse er BYA 100 %

§3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene skal det anlegges;

- Ny avkjørsel fra Slaabervig.
- Trafikkområde i sjø nyttes til allmenn småbåttrafikk.

§4. SPESIALOMRÅDER

I spesialområdene skal det anlegges;

4.1 Privat vei med avkjørsel til Slaabervig

4.2 Frisiktsoner

4.3 Privat småbåtanlegg

4.4 Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse.

4.4.1 *Krav til søknadsmateriale, m.m*

Ved meldinger og søknader om endring av bevaringsverdig bebyggelse, skal det i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelses-materiale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, skal det leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger skal fortrinnsvis leveres i målestokk 1:50 og suppleres med nødvendige detaljtegninger. Meldingene/søknadene skal være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger så kommunen kan gjøre sine vedtak på en betryggende måte.

Ved melding eller søknad om fasadeendring, utbedring, tilbygging og påbygging av eksisterende bygning, kan kommunen forlange at det også skal vedlegges oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene. For bebyggelse som vises som bevaringsverdig, med raster, skal det søkes om tillatelse også til tiltak for alle utskiftninger av panel, listverk, vinduer og dører, takbelegg, andre mindre fasadeendringer, tilbygg, m.m. som vanligvis er unntatt fra søknads- og meldingskrav i plan- og bygningsloven og dens forskrifter.

4.4.2 *Riving og vedlikehold*

Eksisterende bevaringsverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved totalt ødeleggende brann eller liknende ødeleggelse, kan bevaringsverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av behov og mulighet for antikvarisk oppmåling av bygningen og gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

4.4.3 *Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade*

Bygninger som tillates revet på grunn av brann eller annen totalskade, skal gjenoppbygges på samme sted som den ødelagte, med samme kotehøyde på golv, gesims- og mønehøyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning og utformes med et eksteriør som er en nøyaktig kopi av det ødelagte. Dette gjelder bygningens størrelse, proporsjoner, takvinkel, utvendige materialer osv.

Der den skadde eller brente bygningen var gjort miljøfremmed ved ombygging, bør bygningen om mulig tilbakeføres til et tidligere antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig utseende, hvis det finnes dokumentasjon for dette, eller få en utforming med korrekt lokalt stilhistorisk utseende.
For bevaringsverdige ruiner, skal det vurderes i hvert enkelt tilfelle og avklares i forhandskonferanse hvorvidt bevaringsverdien knytter seg til ruinen som den er, eller til beliggenheten i et tun, eller liknende, så den kan inngå som et element i et nybygg.

4.4.4 *Tilbygg, påbygg, ombygging*
Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når innsendte tegninger etter kommunens skjønn viser god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

4.4.5 U*tbedring og reparasjon av bevaringsverdig bebyggelse*
Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.
Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

1 *Tak, takbelegg, piper, takrenner*
Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med enkeltkrum rød vingetakstein av ekte, brent tegl. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde kopier av denne type belegg, fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.
På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.
Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.
Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Originale skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer

til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås. Ved utseendeendrende utbedring eller nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.
Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende.).

2 *Yttervegger*
Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er utrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.
Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.
Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

3 *Vinduer, dører og porter*
Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av enkelte rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugendstilsvinduer.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige vinduerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.
Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Glass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der denne har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.
Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende), kan tillates.
Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører, eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

4 *Verandaer, balkonger, altaner og terrasser*
Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepoker før sveitserstil). Dersom det er stilmessig belegg for dem, skal de utformes og fargesettes i samsvar med den stilhistoriske epoke bygningene hører til. Dessuten skal de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, men med

god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

5 *Veggfaste utvendige trapper og rekkverk*
Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier. I hovedregelen skal rekkverk og handlister utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming.

6 *Farger på bygninger og bygningsdeler*
Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte.

4.4.6 T*ilbygg og påbygg til bevaringsverdig bebyggelse*
Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, skal tilpasses bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon på en god måte. Valgte former og materialer skal være kopier av de eksisterende, eller underordne seg disse.
Alle nybygde tak skal som hovedregel være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Det skal brukes rød, enkeltkrum takstein av brent tegl. Andre takformer, takvinkler og taktekkingsmaterialer skal bare brukes der de i dag finnes på bygningen eller det kan dokumenteres historisk at de har vært brukt.
Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl, ikke med spesialstein eller metallbeslag.
Arker, takkvister og lignende skal ikke dominerer takflata, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Skal kvisten ha lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.
Nye skorsteinspiper bør oppføres av murstein over tak. De kan pusses eller være uten behandling, men skal ikke beslås med heldekkende metallplater.

4.4.7 N*y bebyggelse i bevaringsområder*
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen i området. I spesielle tilfeller kan den utformes i konstruktiv kontrast til den. Det settes da spesielt store krav til arkitektonisk kvalitet.
Bygningskropper med stor bredde skal unngås på grunn av at takflatene vil virke for store og ruvende.
Tak på nybygg skal i utgangspunktet være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Dersom hoveddelen av bebyggelsen på naboeiendommene har andre takvinkler, skal nybygget tilpasses disse.
Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås i bevaringsområder. Fortrinnsvis skal plane uteoppholdsarealer legges på bakken også ved nybygg. I spesielle tilfeller kan mindre balkonger og verandaer brukes dersom de tilpasses bygningskroppen godt.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming, materialbruk og fargesetting som underordner seg hovedbebyggelsen, gjerne med en enklere utførelse med hensyn til dekorative elementer, som sekundær bebyggelse tradisjonelt har hatt.
Mindre bygninger skal gis en arkitektonisk utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse. De skal formgis og plasseres så diskret som mulig

og bare der de ikke er til ulempe. Unntak kan gjøres i særskilte tilfelle, dersom de gis et utseende av spesielt høy arkitektonisk kvalitet. Dersom det forøvrig ansees hensiktsmessig, skal transformatorer (nettstasjoner) og andre tekniske installasjoner innpasses i bebyggelse som også har andre formål, altså at det ikke lages egne bygninger.

4.4.8 A*nnen bebyggelse i bevaringsområder*

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

4.4.9 *Uteområder*

1 *Generelt*

Den enkelte grunn- og huseier bør se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen.
Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrenganlegg, gateløp m.m. skal ikke fjernes, men i størst mulig grad bevares.

2 *Terreng og terrengoverflater*

Historisk og estetisk verdifulle terrengformasjoner og terrengoverflater skal bevares.
Det skal velges terrengbelegg som passer inn historisk og estetisk og som er holdbart og enkelt å vedlikeholde.

3 *Vegetasjon*

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal i utgangspunktet ikke fjernes, men det kan utføres fagmessig vedlikehold, som beskjæring, osv. Spesiell oppmerksomhet bør vies ballastplanter og stedegen vegetasjon.

4 *Grave- og sprengearbeider for vei, vann, avløp, m.m.*

Ved framføring av nye veier, ledninger og kabler, som krever sprenging, graving, oppfylling av masser, m.v. skal det nøye vurderes nødvendigheten av ethvert arbeid av denne art, og søkes andre løsninger, som for eksempel fjellboring for ledninger og rør, annet trasévalg for veier, osv., der dette er mulig.

5 *Murer*

Eksisterende murer fra før år 1900 skal bevares i størst mulig grad. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

6 *Frittliggende trapper og rekkverk*

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i størst mulig grad.
Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier, De skal gis loddrette opptrinn og prosjekteres så de er gode å gå i.
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

7 *Gjerder og gjerdeporter*
Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i størst mulig grad.
Nye hagegjerder og porter skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis. og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

8 *Renovasjon, avfallsbeholdere, tekniske installasjoner*
Plassering og utforming av avfallsbeholdere for offentlig renovasjon og tekniske installasjoner i forbindelse med elektrisk strømforsyning, telekommunikasjon, vann og avløp, osv., skal vies spesiell oppmerksomhet i bevaringsområder. Prinsippielt skal disse være minst mulig iøynefallende og plasseres i bygninger, i murer, under terreng og liknende. Der de likevel må plasseres synlig, skal de utformes og gis en sammenheng som er estetisk tiltalende.

9 *Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom*
Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

10 *Offentlige og allminnelig brukte trafikkområder*
Historiske offentlige eller allminnelig brukte gateløp, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal i størst mulig grad bevares. Belegget på trafikkområdene skal være holdbart, kreve lite vedlikehold og være av god estetisk kvalitet.

11 *Brygger og strandlinje*
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker som ligger langs strandlinja, skal bevares.
Det skal ikke fjellsprenges i strandsonen, hverken i sjø eller på land. Det samme gjelder utgraving og utfylling med alle typer maskinelt utstyr.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebygger med kraftige materialdimensjoner. Fundamenteringen av trebryggene skal være reversibel, så den lett kan fjernes med ingen eller minimale spor når bryggene ikke lenger er i bruk. Aktuelle metoder kan være bolter i et fåtall borehull, eller nedslåtte trepæler. I bevaringsområder skal man være forsiktig med å etablere større, moderne, utstikkende flytebrygger dersom dette er uheldig for miljøopplevelsen.

12 *Fornminner*
Bevaringsområder har ofte vært bebygd langt bakover i tid. Av den grunn er dette ofte sannsynlige funnområder for fornminner.
Før man gjennomfører byggetiltak i bevaringsområder, skal byggeplassen sjekkes med hensyn til eventuelle fornminner.

§5. FELLESOMRÅDER
I fellesområde skal det anlegges;
- Felles avkjørsel for eiendommene 306/525 -306/530
- Fellesareal som gangvei/brygge til eiendommer og sjø for eiendommene;
306/45 - 306/89 - B1 -B2- B3- B4- B5
- Felles lekeplass, med dimensjonerende areal lik; 2 boliger x 25 m2 = 50 m2

§6. FELLESBESTEMMELSER
Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan-og bygningsloven. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§7. REKKEFØLGE
Felles lekeplass skal etableres senest samtidig med at en av boligene i B1 eller B2 tas i bruk.

Arendal, 10.11.2004

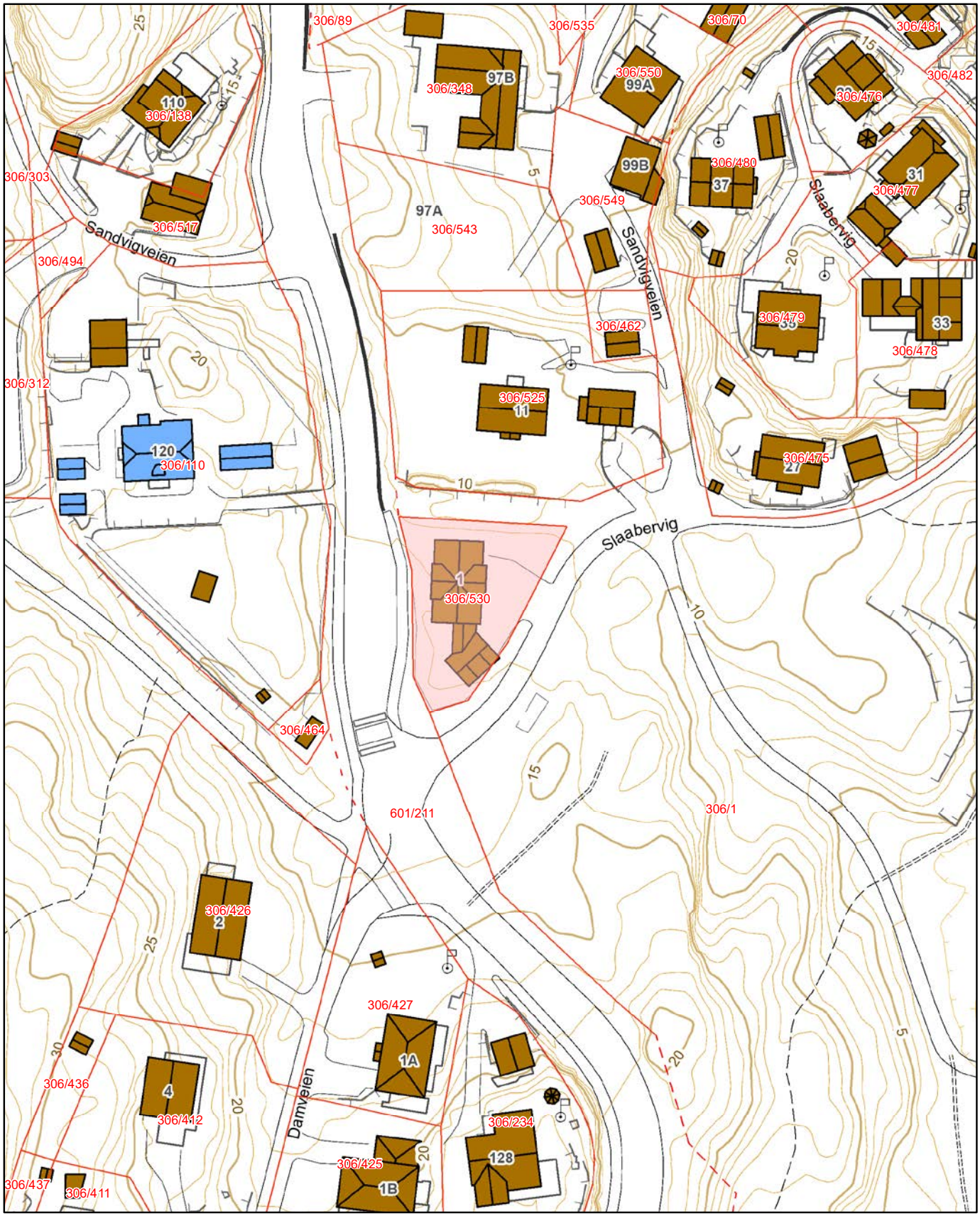
_____	_____
Lisbeth Gulbrandsen konsulent	Roy Vindvik overingeniør

Oversiktskart

Adresse: Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/530/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 762 m□
Dato: 2025-11-12



Matrikkelkart

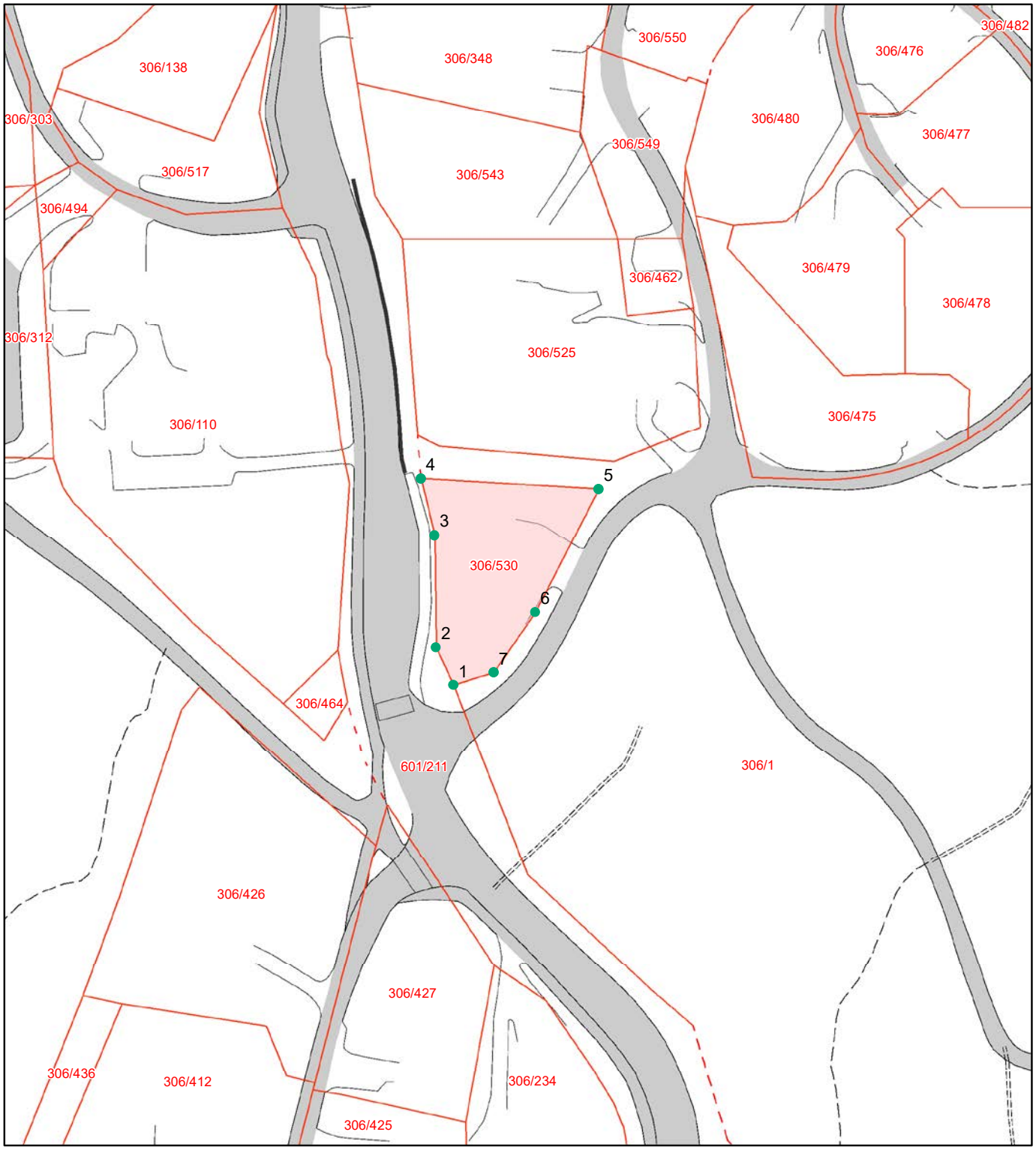
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK
Gnr/Bnr: 306/530/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 762 m□
Dato: 2025-11-12

N

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



Grensepunktrapport

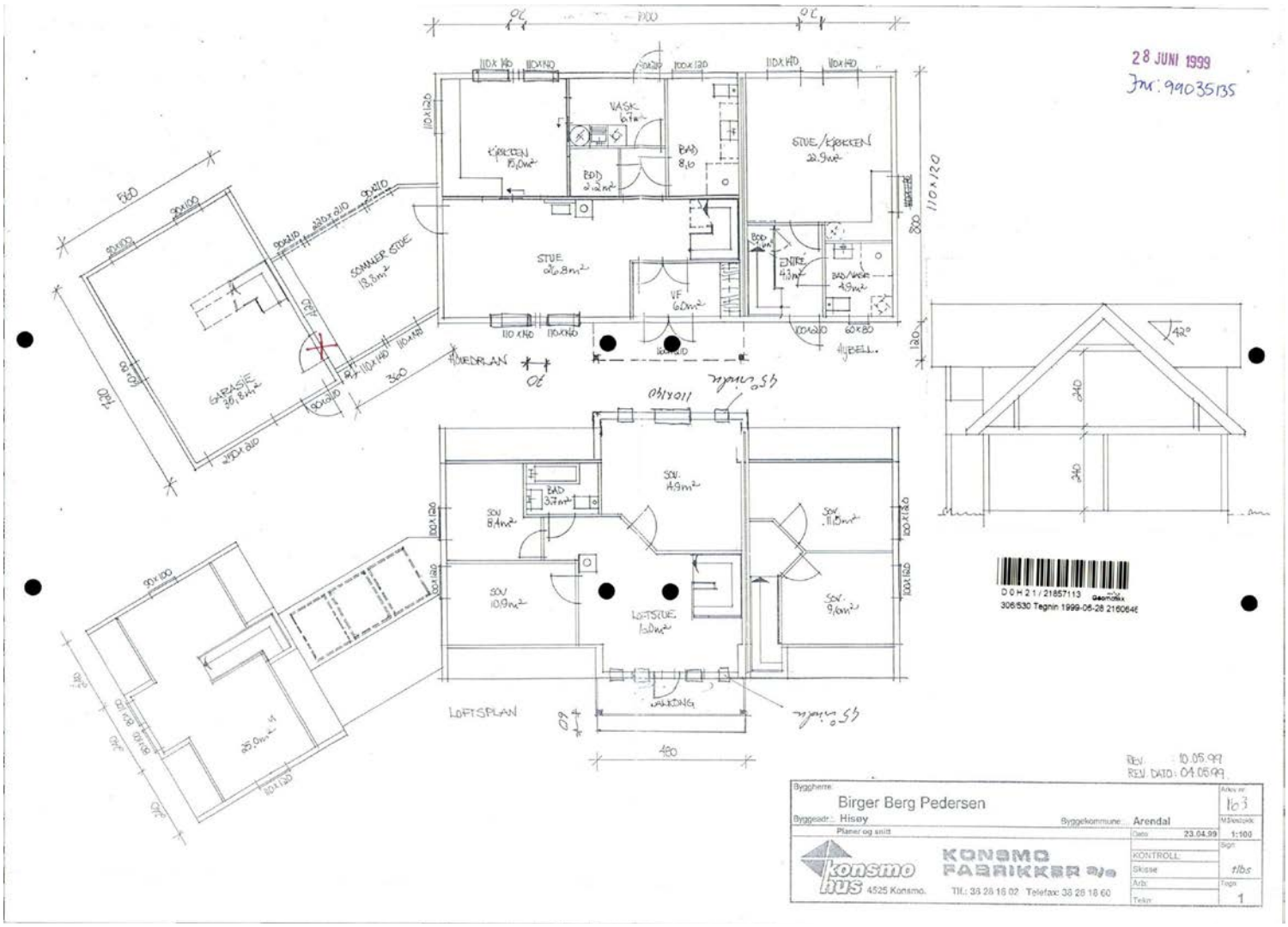
Rapportdato : 12.11.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6478182.99335	486880.994237	Jord	7.71	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6478189.99645	486877.820886	Jord	20.78	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
3	6478210.74129	486877.546462	Jord	10.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6478221.18831	486874.996842	Jordfast stein	32.97	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6478219.28005	486907.855558	Jordfast stein	25.65	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6478196.50101	486896.163282	Jord	13.56	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6478185.3933	486888.427464	Jord	7.83	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0


28 JUNI 1999
Jnr: 99035135
STUE/KJØKKEN
22.9m²
STUE
26.8m²
SOV
8.4m²
SOV
10.9m²
SOV
9.6m²
LOFTSTUE
LOFTSPLAN
42°
Byggherre:
Birger Berg Pedersen
Byggeadr.: Hisøy
Byggekommune: Arendal
Planer og snitt
Dato 23.04.99
1:100
KONTROLL:
Skisse
Arb.
Tegn.
Tekn
konsmo hus 4525 Konsmo.
KONSMO FABRIKKER a/s
Tlf.: 38 28 16 02 Telefax: 38 28 18 60

28 JUNI 1999
Jnr: 99035135

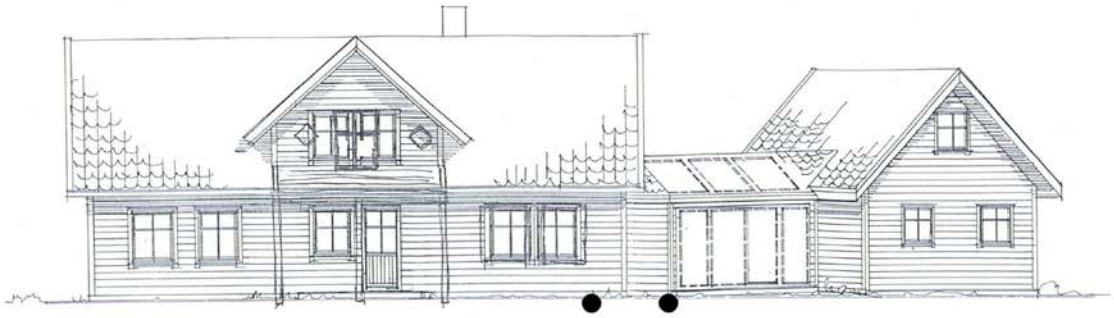




Rev. 10.05.99
Rev. DATO: 04.05.99

Byggherre: Birger Berg Pedersen		Arkiv nr: 1625
Byggested: Hisøy	Byggekommune: Arendal	Målestokk: 1:100
Fasader	Dato: 23.04.99	Sign:
Konsmo hus 4625 Konsmo	KONSMO FABRIKKER A/S Tlf.: 38 28 15 02 Telefax: 38 28 18 00	KONTROLL: Sign: Hbs
		Sub: Vgl:
		Tegn: 3

28 JUNI 1999
Jnr.: 99035135





REV. : 10.05.99
REV. DATO : 04.05.99

Byggherre: Birger Berg Pedersen		Arkiv nr: 14.5
Byggeadr.: Hisøy	Byggekommune: Arendal	Målestokk
Fasader	Dato: 23.04.99	1:100
konsmo hus 4525 Konsmo	KONSMO FABRIKKER a/s Tlf.: 38 28 16 02 Telefax: 38 28 18 60	Sign: KONTROLL: Skisse: tlbs Arb: Teikn: Tegn: 2

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Arendal

ARKIV

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Kosmos Fabrikker A/S	Birger Berg Pedersen Alve 4812 Kongshavn

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Slåkervig 1	306	530		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Bolig m/garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
K.S./R.L	230799	487/99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Arendal Kommune
Teknisk etat

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Arendal	280801	P.O. Dahle

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

D0H23/21857115 Geomatikk
306/530 Ferdig 1999-06-28 2160646

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

TINGLYST

SKJØTE 22 SEPT. 1999

NEDENES SORENSKRIVEREMBETE Dagbok nr. 7111

1. EIENDOMMEN:

Komm.nr.	Komm.navn.	Gnr.	Bnr.	Id. andel
0906	Arendal	306	530	1/1

Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei
Beskaffenhet: Ubebygd
Anvendelse av grunn: Bolig
Type bolig:

2. KJØPESUM:
Kr. 20.987,-
Utlyst til salg på det frie marked: Nei
Omsetningstype: Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:
Kr. 20.987,-

4. OVERDRAS FRA:

Foretaksnr.:	Navn:
00940493021	Arendal kommune

5. TIL:

Fødselsnr.:	Navn:	Fast bosatt i Norge:
180262 [redacted]	Birger Berg Pedersen	Ja

6. SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:

a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkasse-stativ mv i påkrevd utstrekning.
c. på rekkehustomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.
d. kjøper er selv ansvarlig for å utføre og bekoste eventuelt påbud om støyskjerming.
e. kjøper er kjent med at store deler av tomten består av tilkjørte løsmasser som på grunn av fare for setninger muligens må utskiftes i byggegropen. Kjøper må selv sørge for og bekoste eventuelle grunnundersøkelser og utskifting av løsmasser.
f. Omlegging og/eller lukking av bekkeløp gjennom tomten er kommunen uvedkommende.

Kjøperen må bebygge tomten hurtigst mulig og senest innen ett år fra skjøtets utstedelse. Dersom dette ikke skjer, har kommunen rett til å kjøpe tomten tilbake for den samme pris som kommunen har solgt den for. Vedkommende kjøper har i slike tilfeller ikke rett til noen erstatning som følge av eventuelle utgifter til rentetap, planering eller annen opparbeidelse av tomten.

Doknr: 7111 Tinglyst: 22.09.1999 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Det vises til avtale av 02.05.1999.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Arendal, 14. juli 1999

F. Holst-Pedersen — Frithjof Holst-Pedersen, varaordfører

John H. Solie — John H. Solie, kst.kontorsjef

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

TINGLYST
17 JUN 1996
NEDENES
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 4/21

SKJØTE

1. EIENDOMMEN:

Komm.nr.	Komm.navn.	Gnr.	Bnr.
0906	Arendal	306	530

Omsetning gjelder bygg på festet grunn: Nei
Beskaffenhet: Ubebygd
Anvendelse av grunn: Boligeiendom
Type bolig: Frittliggende enebolig

2. KJØPESUM:
Kr. 103.527,-
Utlyst til salg på det frie marked: Ja
Omsetningstype: Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG:
Kr. 103.527,-

4. OVERDRAS FRA:

Foretaksnr.:	Navn:
00940493021	Arendal kommune

Doknr: 4126 Tinglyst: 17.06.1996 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. TIL:

Fødselsnr.:	Navn:
020563 [redacted]	Elin Sissener
300665	Geir Fredrik Sissener

6. SÆRSKILTE AVTALER (opplysninger som skal tinglyses):
Eiendomsretten til tomten kan bare overdras til andre sammen med eiendomsretten til påstående bygg.
Det forbeholdes vederlagsfri rett på eiendommen (e) til:
a. å anlegge og vedlikeholde jordkabler for strøm/telefon/kabelnett samt ledninger for vann og kloakk.
b. grunn til stolpefeste, transformatoranlegg, postkassestativ mv i påkrevd utstrekning.
c. på rekkehustomter og tilsvarende, rett som under a gjennom boligene.

ANDRE AVTALER (som ikke skal tinglyses):
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og vedlikehold av veier måtte påføre eiendommen, herunder avrenning av overvann og snøbrøyting.

Kjøper betaler alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Eiendommen overdras for øvrig på de vilkår som fremgår av kjøpekontrakt datert 14. mai 1996.

Arendal, 15. mai 1996

Arild Wathne, rådmann

Sigurd Ledaal, ordfører

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Slaabervig 1, 4816 KOLBJØRNSVIK. Gnr. 306, bnr. 530 i Arendal kommune

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 Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge 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	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Arendal
Vesterveien 1B,
4836 ARENDAL
37 02 05 00