NORDVIK

Store Solåsen 16

3 soverom | 182 kvm | Enebolig



Velkommen til

Store Solåsen 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
57	Nabolagsprofil
58	Tilstandsrapport
88	Vedlegg
95	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig enebolig i barnevennlig område - Terrasse og hage med gode solforhold - Utleiedel i underetasje - Garasje

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 100,-**
Totalpris	**4 091 100,-**
BRA-i	**182 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

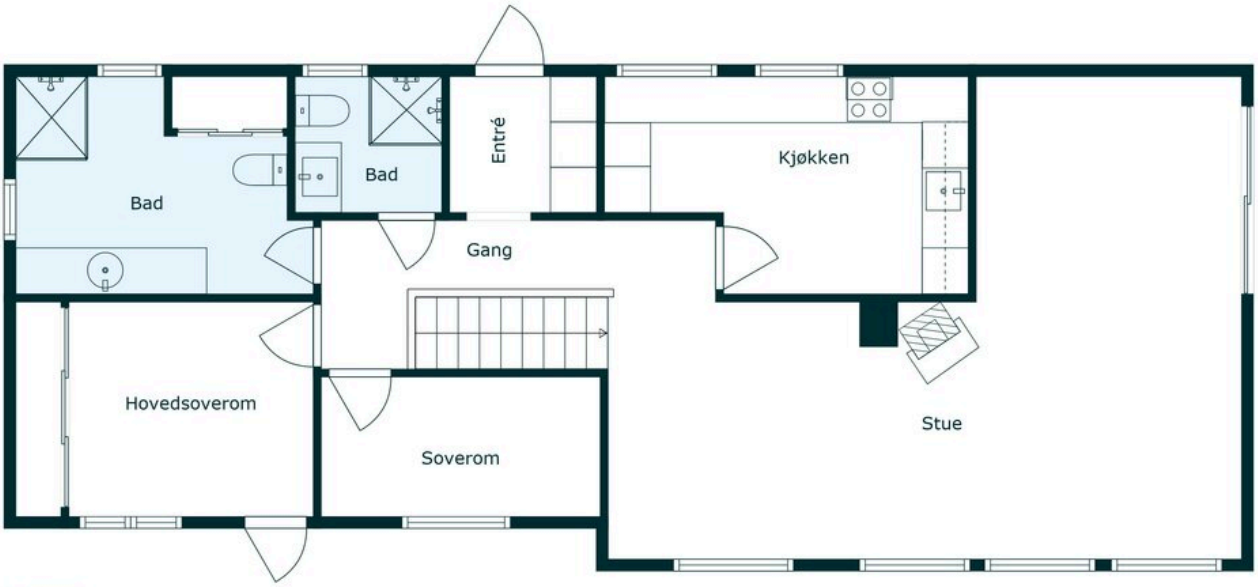
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Store Solåsen 16!

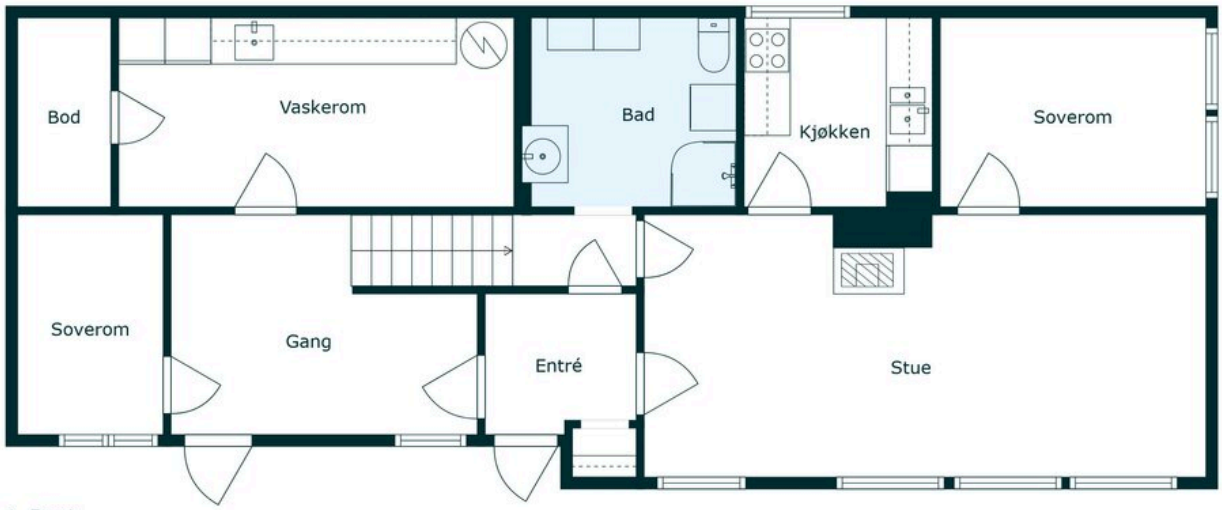
Attraktiv og velholdt enebolig beliggende i et fredelig og barnevennlig boligområde på Solåsen/ Birkenlund. Her får du en lys og innholdsrik bolig med god planløsning og solrike uteplasser. Boligen holder en fin standard med bl.a. kjøkken fra 2013, 2 bad fra 2017 og diverse overflater i 2025. Gangavstand til lysløype som er tilknyttet et fantastisk løypenett, naturskjønne omgivelser og fine bademuligheter. Fra boligen er det kort vei til dagligvare, Birkenlund skole, barnehager og sentrum. God tilknytning til offentlig kommunikasjon. Boligen disponerer garasje i rekke like utenfor eiendommen.

- Kort vei til flotte turmuligheter
- Barnevennlige omgivelser
- Utleiedel i underetasje
- Solrike uteområder
- Garasje

Planløsning



2. Etasje



1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.









































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0111/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr 508, bnr 565 (ideell andel 1/1) / Gnr 508, bnr 567 (ideell andel 1/6) i Arendal kommune

Selgere
Frederik Minde Bech
Jens Christian Minde Bech

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 85 kvm. Gang, Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Bod
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. 2 soverom, Bad/vaskerom, Bad, Gang, Kjøkken, Stue
Total BRA: 97 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges 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

Innhold
Underetasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, vaskerom og bod
1. etasje: 2 soverom, bad/vaskerom, bad, gang, kjøkken og stue

Standard
Underetasje

Gang
Lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Her møtes man av en innbydende atmosfære og god romfølelse.

Vindfang
Praktisk vindfang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko - et funksjonelt og ryddig velkomstområde.

Stue
Hyggelig kjellerstue som egner seg perfekt til filmkvelder, lek eller som et ekstra oppholdsrom for hele familien.

Kjøkken
Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Soverom
Underetasjen har to soverom med fleksible bruksmuligheter - passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad/vaskerom
Bad med belegg på gulv og plater på vegger. Dusjkabinett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin gir gode funksjonelle løsninger i hverdagen.

Vaskerom
Stort vaskerom med malt betonggulv og veggplater. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin gir ekstra komfort og kapasitet til klesvask og oppbevaring.

Bod
En grei bod som gir deg ekstra oppbevaringsplass til alt du ikke bruker til daglig.

1. etasje

Soverom
Etasjen byr på to romslige og lyse soverom. Hovedsoverommet har garderobeskap og direkte utgang til terrassen – perfekt for en stille morgenstund eller kveldssol.

Bad/vaskerom
Pent bad med fliser på både gulv og vegger. Moderne innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Bad
Stilrent bad med flislagt gulv, servant, toalett og dusjvegg – praktisk plassert og lett å holde ved like.

Gang
Lys og funksjonell gang som binder rommene sammen på en naturlig måte og gir god flyt gjennom etasjen.

Kjøkken
Lyst og moderne kjøkken med glatte fronter og heltre benkeplate. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Utstyrt med kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin – alt ligger til rette for gode matopplevelser.

Stue
Romslig og lun stue med peis og utgang til terrasse. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Et perfekt rom for både hyggelige sammenkomster og rolige kvelder foran peisen.

Parkering
Parkering i garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2021
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Cathe Minde Bech
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: Frende

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport 2025

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
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:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2
Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

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

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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 : 10 000 - 50 000

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.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Valmet tak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Svertesopp i undertak og fuktmerker som relateres til punktlekkasjer og kondensproblematikk. Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Omlegging anbefales med diffusjonsåpent undertak. Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien

er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- 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. Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Tiltak
- Tiltak:
- Utbytting og vedlikehold på enkelte vinduer er påregnelig utfra alder.

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.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Forbedring av terskelbeslag og lokale utbedringer. Utbytting av eldre dører med nedsatt funksjon er anbefalt utfra energi bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG
Veranda oppført i treverk, inngangsparti platting oppført med betong skiferbelagt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG3
Betongtrapp med skifer

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

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 og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Lekkasjeskader i himling tak på bad som bør undersøkes nærmere Boligen har vært leid ut og bærer preg av slitasje og bruk. Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser. Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom

boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Videre undersøkelser av fuktmerker/skader i himling
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

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

Pipe og ildsted,TG2
Elementpipe med ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

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

Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng,TG2
Rom under terreng med utforet vegger. Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen. Det var lagret mye gjenstander i boligen pga. leid ut og ble begrenset besiktelse, videre undersøkelser anbefales når boligen er tømt for gjenstander.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert høyere verdier som relateres til fuktig konstruksjon Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning. Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen. Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører,TG2
Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Underetasje > Bad/vaskerom
Generell,TG3
Belegg på gulv, plater på vegger. Fliser dusjnisje men ikke synlig membran Utstyr: vask med innredning,

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

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre teknisk anlegg. Sprekker i belegg, manglende våtsoner manglende fallforhold Fuktskader i himling som relateres til utettheter i antas rør i etasjeskille.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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 : 100 000 - 300 000

Underetasje > Bad/vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Hulltagninger er foretatt tilstøtende kjøkken og det er avvik i vegg

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Plast anlagt i innervegg, synlig svertesopp i vegg. Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng med fuktproblematikk.

Tiltak
- De påviste skader må utbedres.

Underetasje > Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerom med malt betong gulv, plater på vegger. Utstyr: opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ikke anlagt våtsoner, manglende sluk i rommet.

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 : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3
hullborring er utført på vaskerommet i forbindelse med rom under terreng avsnittet og måles høyere relativ luftfuktighet som relateres til manglende fuktsikring, isolering, drenering av grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Se rom under terreng avsnitt for utbedring
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser 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.
- Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet. Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.
1. etasje > 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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- ikke synlig hjelpesluk utenfor dusjnisje med oppkant.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

1. etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG3
Avtrekk Enkel funksjonstest med papir for avsug.

Vurdering av avvik:
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Tiltak
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.
Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser 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 > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Misfarginger i fuger i dusjnisje

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.

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det var ikke tilgang til sluk pga. nedgrodd

Tiltak
- Gjøre tiltak for å få tilgang til sluket.

1. etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering via ventil

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkken
Underetasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Enkelt kjøkken med småskader, heng i dører.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Underetasje > Kjøkken
Avtrekk,TG3
Det er ikke anlagt mekanisk avtrekk over stekesone

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, heltre benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

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

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør

system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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.

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.

Varmesentral,TG2
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.

Vurdering av avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank.

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

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- 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,TG2
Sikringsskap med automatsikringer.

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

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? Ja
Kommentar:

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

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar:

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

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
Kommentar:

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

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? Nei
Kommentar:

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
Kommentar:

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:Manglende dokumentasjon på anlegget.

Branntekniske forhold,TG3
Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar:

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

20.Er det skader på røykvarslere? Nei
Kommentar:
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand. Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuktsikring.

Vurdering av avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår. Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring. Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG2
Forstøtningsmurer av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG3
Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle.

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 : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Underetasje: Sportsbod ble brukt som soverom, vaskerom utvidet inn i mat/klær 1. etasje: Bad/vaskerom er anlagt i soverom 2
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
Takhøyder under 2.40 Manglende rømningsvinduer fra soverom underetasje (høyt fra gulv til vindu) men rømning via etasje.

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens 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? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse anbefales.

Garasje
Standard : Enkel standard
Vedlikehold : Bygningen fremstår med større vedlikeholdsbehov, reparasjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 705,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 067,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 025 645,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 102 579,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 691 kvm (Eiertomt)
I følge matrikkelkart og grunnkart fra kommunen viser at naboeiendommen ligger over tomtegrensen.

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

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Solåsen - linje N110,111 - ca. 1 minutt i gåavstand
Arendal stasjon - linje F5, R50 - ca. 19 minutter i gåavstand
Kristiansand Kjevik - ca. 55 minutter i kjøreavstand

Skoler og barnehager
Barnehager
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5år) - ca. 1 minutt i gåavstand
Gullfakse barnehage (0-5år) - ca. 8 minutter i gåavstand
Nyli barnehage (0-5år) - ca. 9 minutter i gåavstand

Skoler
Birkenlund skole (1-10kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 21 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand
Sam Eyde videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand

Offentlige forhold

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger innflytningstillatelse for boligen, datert 09.12.1980.
Ved befaring den 08.12.1980 fremkom følgende bemerkninger:
Ventilasjonskanalene på loftet må isoleres.
Feierluke må 30 cm fra treverk.
Forsterkning av verandastøtter.
Det må ordnes med frastillingsplass for bil på egen grunn.
Husk å sette opp husnummerskilt.

Det foreligger ingen ferdigmelding for vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Ifølge tegninger fra 07.05.1980 fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje:
Det er i dag anlagt soverom i sportsboden og døren går i dag utover og ikke innover i rommet.
I dagens entré er det åpnet opp mot trappeområdet.
Deler av bod og mat er i dag i bruk som vaskerom og på innsiden av vaskerommet er det i dag en bod.
Vaskerommet er er i bruk som bad og bod som kjøkken.
Det er satt inn vindu på kjøkkenet

1 etasje:
På badet er det i dag anlagt soverom. Det er satt inn ett ekstra vindu på dette badet. Nabobadet er forskyvet litt inn i dette badet.
Det er i dag vindfang mellom badet og kjøkkenet, det kan se ut som dette arealet stammer fra forskyvningen over.
Det er satt inn en ytterdør i vindfanget.
I stuen er det i dag satt inn skyvedører.

Det er i dag bygd veranda rundt hele fasaden i front og ved stuen.
Under terrassen er det bygd ett bygg det ikke foreligger byggemeldte tegninger for.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. Det må påregnes kostnader vedrørende vedlikehold og brøyting av den private veien til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser- planid: 2216r2 - Plannavn: Solåsen - Formål: Friluftsområde (på land)
Kommuneplan - planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2024)

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/508/565:
14.01.1980 - Dokumentnr: 284 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med vilkår.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

23.05.1979 - Dokumentnr: 4160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:519

01.01.2020 - Dokumentnr: 1200162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:565

14.01.1980 - Dokumentnr: 284 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med vilkår.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

23.05.1979 - Dokumentnr: 4160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:519

01.01.2020 - Dokumentnr: 1200162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:565

4203/508/567:
14.01.1980 - Dokumentnr: 284 - Bestemmelse om veg
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte med vilkår.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

23.05.1979 - Dokumentnr: 4160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:508 Bnr:519

01.01.2020 - Dokumentnr: 1200162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:508 Bnr:565

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er gitt pålegg for vann/avløp for eiendommen.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 107 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Store Solåsen 16

Nabolaget Solåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Birkenlund Skole - Arendal kom...	14 min

Offentlig transport

Solåsen Linje N110, 111	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	19 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	55 min

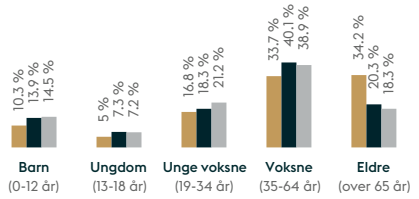
Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 31 barn	1 min 0.1 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad	11 min
Kiwi Nyli	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solåsen	794	439
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ribberåsen balløkke	7 min
Solåsen/neptunvn	7 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min

«Veldig stille. Kort veg til det aller meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 90/100



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
Store Solåsen 16 , 4843 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 508, bnr. 565

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1864 **Referansenummer:** QD5721

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:**

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

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, branncelle 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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980
Gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid er passert på taktekking. Takkonstruksjon med sutaksplater der fuktmerker og kondensproblematikk er registrert.
Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med mangler på fuktsikring, isolering av grunnmur.
Stående bordkledning med noe spredte råteskader, manglende lufting.
Vinduer og dører med noe vedlikeholdsbehov.
Boligen var utleid på befaringsdagen og generelt større slitasje etter bruk, videre fuktskade i himling på bad underetasje med ukjent årsaksammenheng der videre undersøkelser anbefales.
Våtrom underetasje eldre med behov for renovering utfra dagens krav og bruk er påregnelig.
Våtrom 1. etasje med behov for noen oppgraderinger (se de enkelte punkter).

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

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

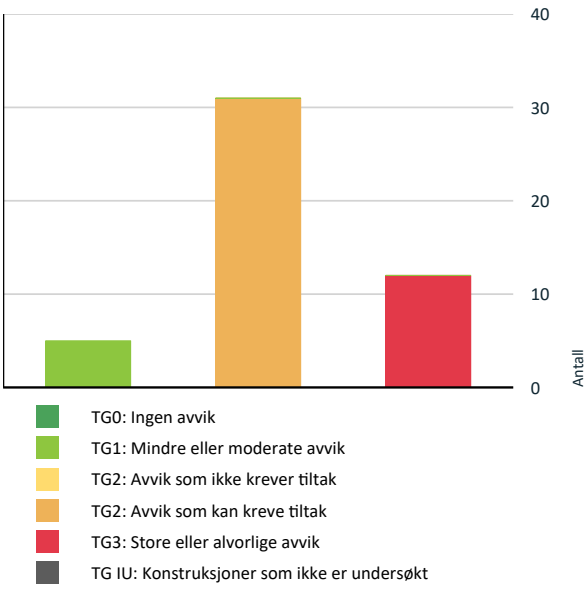
Underetasje: Sportsbod ble brukt som soverom, vaskerom utvidet inn i mat/klær
1. etasje: Bad/vaskerom er anlagt i soverom 2

Garasje

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

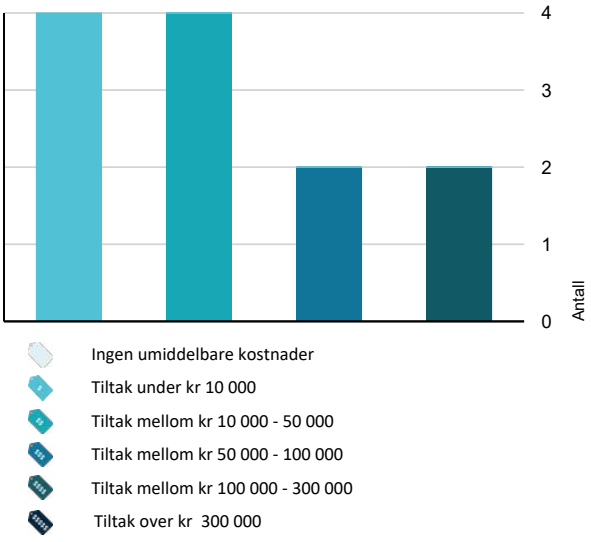
Sammendrag av boligens tilstand

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
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

TG2 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 > Rom Under Terreng — 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 > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge innflyttingstillatelse datert 1980

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse anbefales.

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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 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: 10 000 - 50 000



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.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

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

Svertesopp i undertak og fuktmerker som relateres til punktlekkasjer og kondensproblematikk.
Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

– hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel

– utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

– utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omlegging anbefales med diffusjonsåpent undertak.
Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.







TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbytting og vedlikehold på enkelte vinduer er påregnelig utfra alder.

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.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Forbedring av terskelbeslag og lokale utbedringer. Utbytting av eldre dører med nedsatt funksjon er anbefalt utfra energi bruk.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i treverk, inngangsparti platting oppført med betong skiferbelagt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapp med skifer

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

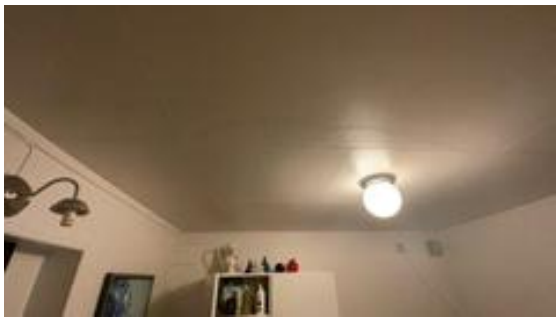
Lekkasjeskader i himling tak på bad som bør undersøkes nærmere
Boligen har vært leid ut og bærer preg av slitasje og bruk.
Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng der utbedring av overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes etter isolering og fuktsikring av grunnmur/betongsåle

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

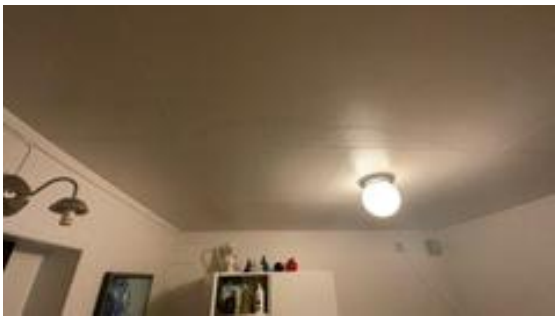
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Videre undersøkelser av fuktmerker/skader i himling

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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.

• 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.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

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 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med utforet vegger.
Utvendig grunnmur er ikke utvendig isolert og konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Det er utført hullborring på en plass der høyere fuktverdier/relativ luftfuktighet ble registrert. Punktet gjelder hele konstruksjonen.
Det var lagret mye gjenstander i boligen pga. leid ut og ble begrenset besiktelse, videre undersøkelser anbefales når boligen er tømt for gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Ved måling av relativ luftfuktighet ble det registrert høyere verdier som relateres til fuktig konstruksjon
Relativ fuktighet er den vanndampmengden et luftvolum inneholder ved en viss temperatur, i prosent av hva luftvolumet maksimalt kan inneholde ved samme temperatur. Relativ fuktighet brukes også om fuktinnholdet i porene i et materiale.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanndamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttilskudd til romlufta ved avdampning.
Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggolv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.
Svært mange fuktproblemer i kjellerytterveggerkan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Tilstandsrapport








TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Belegg på gulv, plater på vegger. Fliser dusjnisje men ikke synlig membran
Utstyr: vask med innredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

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

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

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

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

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

Eldre teknisk anlegg.
Sprekker i belegg, manglende våtsoner
manglende fallforhold
Fuktskader i himling som relateres til utettheter i antas rør i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• 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: 100 000 - 300 000







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagninger er foretatt tilstøtende kjøkken og det er avvik i vegg

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

Plast anlagt i innervegg, synlig svertesopp i vegg.
Rom under terreng avsnitt må sees i sammenheng med fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med malt betong gulv, plater på vegger.
Utstyr: opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

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

Ikke anlagt våtsoner, manglende sluk i rommet.

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: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

hullborring er utført på vaskerommet i forbindelse med rom under terreng avsnittet og måles høyere relativ luftfuktighet som relateres til manglende fuktsikring, isolering, drenering av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Se rom under terreng avsnitt for utbedring

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > 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 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

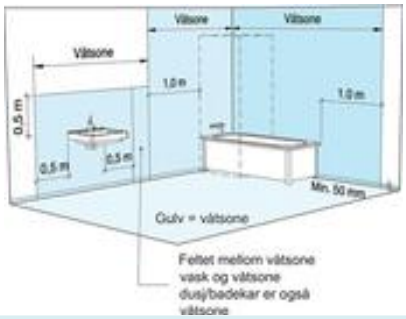
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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

Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet.
Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

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 mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ikke synlig hjelpesluk utenfor dusjnisje med oppkant.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk
Enkel funksjonstest med papir for avsug.

Vurdering av avvik:
• Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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.

1. ETASJE > BAD

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.



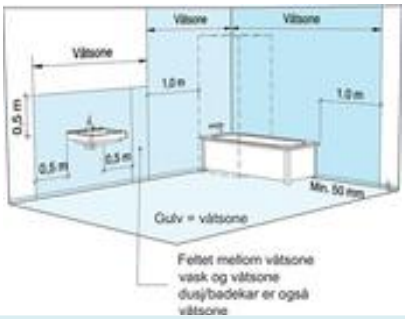
1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser 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 > BAD

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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Misfarginger i fuger i dusjnisje

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det var ikke tilgang til sluk pga. nedgrodd

Konsekvens/tiltak
• Gjøre tiltak for å få tilgang til sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via ventil

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr

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

Enkelt kjøkken med småskader, heng i dører.

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



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er ikke anlagt mekanisk avtrekk over stekesone

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.

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

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





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



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.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

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

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





TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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 10 000

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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med betong fra byggeår.
Utført visuell undersøkelse av grunnmur som er synlig for befaring.
Utforet grunnmur under terreng har ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 3 Terrengforhold

Varierende grad av fallforhold både mot og vekk fra grunnmur. Terrengforhold rundt bygningen vil normalt utbedres ved drenering av boligens grunnmur og såle.

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: 10 000 - 50 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger 1979

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygningen fremstår med større vedlikeholdsbehov, reparasjoner.

Beskrivelse
Enkel garasje
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Betonggrunnmur, garasjen heller til den ene siden som relateres til setninger.
Bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning med stedvis råteskader.
Saltak med shingel tekking, plast renner der mer enn halvparten forventet levetid er passert.
Lagret mye gjenstander i garasjen og begrenset besiktelse.
Vippeport med større vedlikeholdsbehov eller utskiftning.

Helhetsvurdering av garasjen som vurderes i dårlig forfatning byggteknisk med setninger og helhetlig tilstandsgrad 3 settes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	85			85	
1. etasje	97			97	37
SUM	**182**				**37**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Bod		
1. etasje	2 soverom, Bad/vaskerom, Bad, Gang, Kjøkken, Stue		

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: Underetasje: Sportsbod ble brukt som soverom, vaskerom utvidet inn i mat/klær
1. etasje: Bad/vaskerom er anlagt i soverom 2

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: Takhøyder under 2.40
Manglende rømningsvinduer fra soverom underetasje (høyt fra gulv til vindu) men rømning via etasje.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	178	4
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Frederik Minde Bech	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	565		0	691.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Store Solåsen 16

Hjemmelshaver

Bech Frederik Minde Kaurstad, Bech Jens Christian Minde

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/QD5721

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Christian Minde Bech	9578-5999-4-2078749	2026-03-09 22:59:42
Frederik Minde Kaurstad Bech	9578-5993-4-3284440	2026-03-09 17:29:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
39-0111/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Frederik Minde Bech, Jens Christian Minde Bech

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Cathe Minde Bech

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Må sjekkes

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2025

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0111/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Frederik Minde Kaurstad Bech	**2026-03-09**	**Jens Christian Minde Bech**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Frederik Minde Kaurstad Bech

Identifikasjon

Jens Christian Minde Bech

Signicat

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

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Telefon 25 650

4801 ARENDAL 9.12.1980.
Postboks 250

T.S.ark.nr. 511/80.
A.O/amo.

Herr Asbjørn Dobbe,
Store Soláasen 16

4800 ARENDAL.

Vedr. gnr. 8, bnr. 519, Store Soláasen 16.

De meddeles herved innflyttningstillatelse for boligbygg på ovennevnte eiendom.

Bebygd areal er 100 kvm. og bygget er oppført etter godkjente tegninger (4.6.80).

Huset har en leilighet med leieareal 135 kvm.

Ved befaring den 8.12.1980 fremkom følgende bemerkninger:

Ventilasjonskanalene på loftet må isoleres.
Feierluke må 30 cm. fra treverk.
Forsterkning av verandastøtter.
Det må ordnes med frastillingsplass for bil på egen grunn.

Inntegning av bebygd areal på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftlig henvendelse til Teknisk etat v/ Statsingeniøren. Målebrevet må legges ved.

Husl å sette opp husnummerskilt.

BYGNINGSSJEFEN I ARENDAL
Arnfinn Olimstad.
Arnfinn Olimstad.
e.f.

Gjenpart: Rådmannen i Arendal.
F.P.O. Stabsing.
/pipe.

SAK NR.145/79 MØTEPROTOKOLL FOR bygningsrådet i ARENDAL

FREMLAGT 21.6.1979. GAA/amo.

Vedr.STORE SOLÅSEN 16,matr.nr. 565- HAVSTAD KRETS.

Eier: ODD AARAK.

Byggemelding datert 26.5.1979 fra Nor-Hus A.S. bilagt 2 blad tegninger og kvittering for nabovarsel.

På tomten, som er 691,8 kvm. stor, anmeldes nå oppført bolighus i tre i 1 + U.etasje inneholdende 2 leiligheter.

Bebygd flate er 100 kvm.

Leiligheten på hovedplan får 4 rom og kjøkken med inngang oppe. Leilighet i U.etasjen får 2 rom og kjøkken. Birom til leilighetene er i underetasjen.

På grunn av vinduer i soverom i U. etasjen på syd-vest gavl, kan det ikke anlegges terrasse. Denne kan i beste fall erstattes med en veranda.

Vedtak:

Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår.

Terrasse på sydvest side må sløyfes, men kan erstattes med veranda.

P00P1
508/565 Delingssak Søk

Arendal ..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av matr.nr. 519 Havstad gate/vei nr. _____ (gr.nr. _____ br.nr. _____)

Parsellen er betegnet Store Solåsen gate/vei nr. 16 (gr.nr. _____ br.nr. _____)

År 19 79 den 6/4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av matr.nr. 519 Havstad.

Forretningen er forlangt av **Arendal kommune v/Rådmannen**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **ing. Roald Ellefsen**

I nærvær av kartvitne **Morten Bogenes**

Bl. 539 a 8000. Andvord - 14224/77

Ved forretningen møtte: [1])

For matr.nr. 519 Havstad: Ing. Arnfinn Olimstad på vegne av Arendal kommune.

For Arendal Tomteselskap: Avd.ing. Øyvind Lyngroth.

Grensene ble utsatt og oppmålt av ing. Roald Ellefsen.

Grensene er inntegna med grønn strek.

Målingene er tilknytta NGO landsnett 1963.

Areal = 691,8 m².

Arendal stadskondukterkontor, 21.mai 1979

Roald Ellefsen

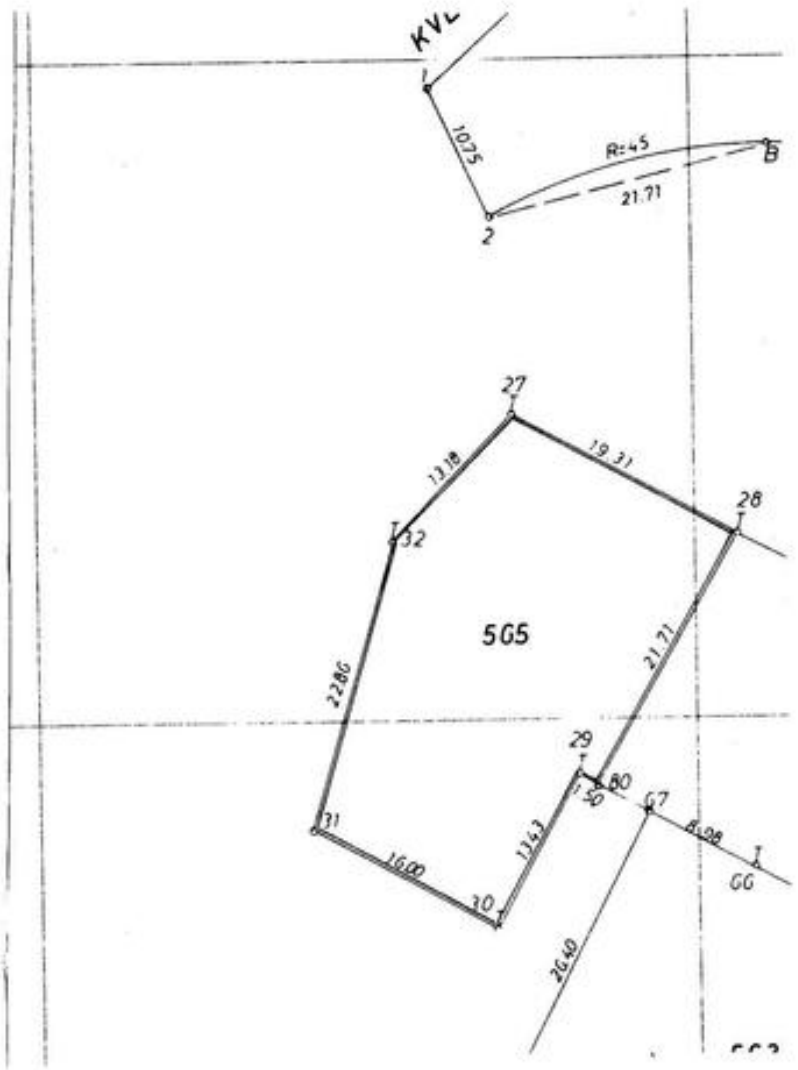
Roald Ellefsen

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

For inntegning eller innliming av kart.

Kart
over
en parsell av matr.nr. 519 Havstad

Areal = 691,8 m²



Koordinater:

pkt.	y	x	
27	23336.289	52723.039	Bolt i fjell
28	353.299	713.898	Bolt i jord
80	342.42	695.10	Teoretisk
29	341.099	695.812	Bolt i fjell
30	334.61	684.05	Bolt i fjell
32	327.163	713.540	Bolt i fjell
31	320.53	691.66	Teoretisk
H15	*333.38*	*700.34*	*hushj*
H16	*339.12*	*697.14*	"

Påtegninger: [1])

Den utskilte parsellen vil få nytt matr.nr. 565 Havstad krets i Arendal.

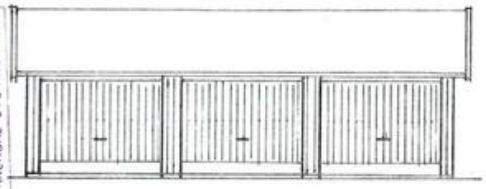
Nedenes sorenskriverembete den 21.mai 1979
For sorenskriveren

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

A.B.jnr. 478 19 79

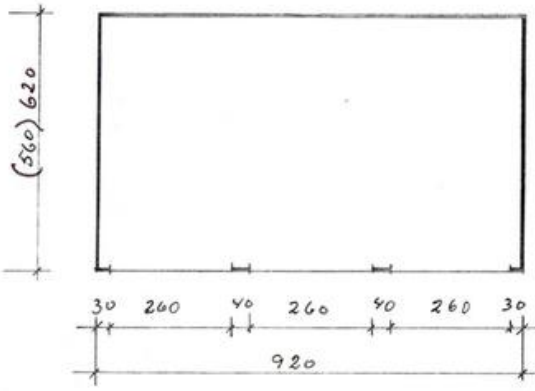
Denne tegning må ikke brukes som grunnmurstegning.
Be om egen grunnmurstegning.

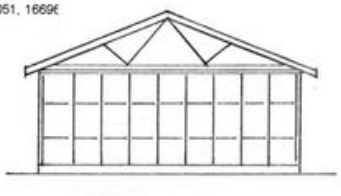
FREMLAGT
23. 08. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD

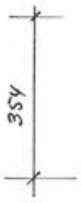




G0IDA/26897662 Geomatikk
508/567, 508/565 166966051, 1669







25 CM HØY SOKKEL.

VENTILASJON:

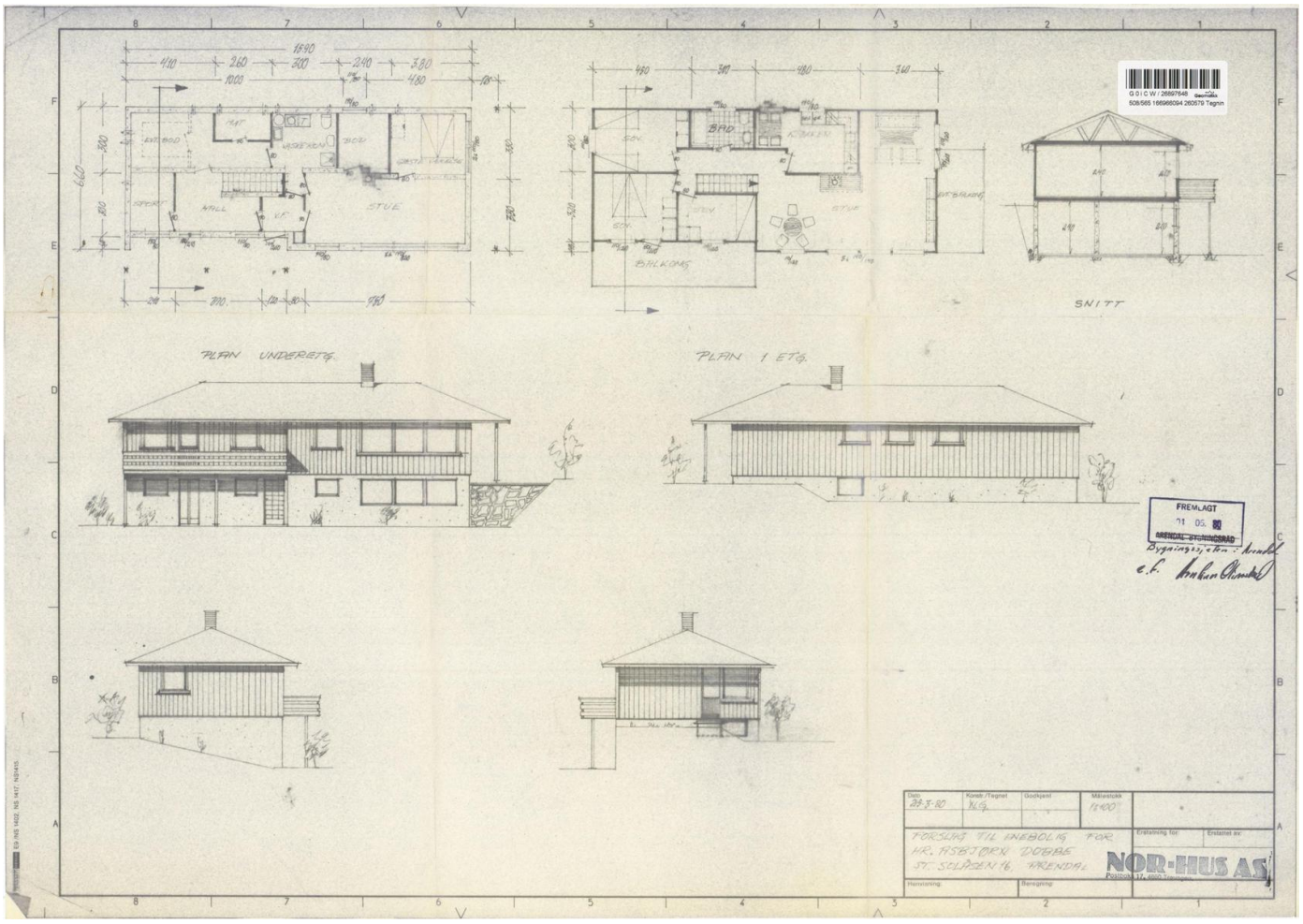
4 CM UNDER PORTER OG 4 CM VED GESIMS.

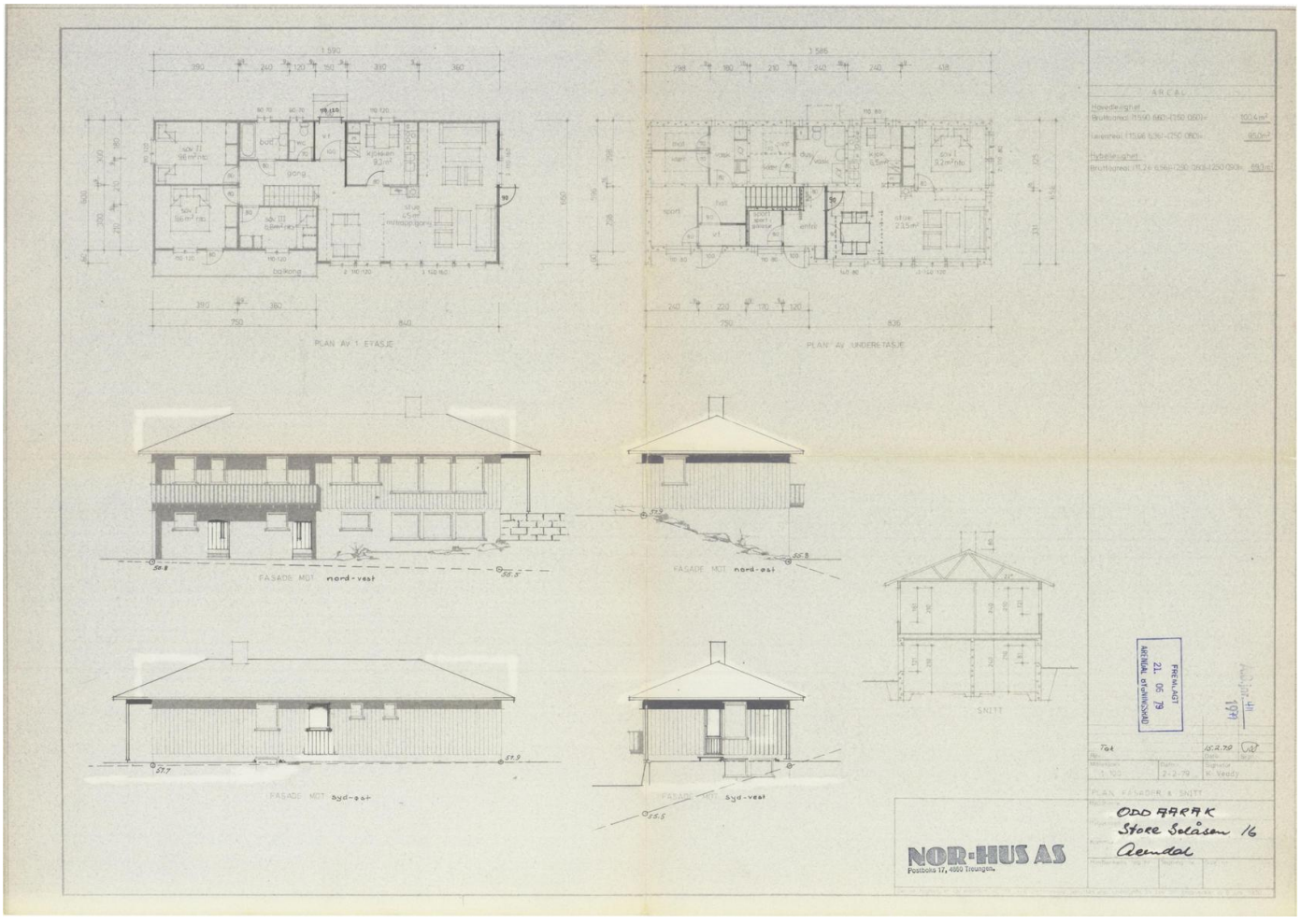
620

TYPE S. (560) x 920

[illegible] MELLOM [illegible]

[illegible]


PLAN UNDERETG.
PLAN 1. ETG.
SNITT
FREMLAGT
21. 05.
ARENDAL BYGNINGSRÅD
FORSLAG TIL INNBOLIG FOR
HR. ASBJØRN DOBBE
ST. SOLÅSEN 16. ARENDAL
NOR-HUS AS
Postboks 17, 4800 Trengen


PLAN AV 1 ETASJE
PLAN AV UNDERETASJE
FASADE MOT nord-vest
FASADE MOT nord-øst
FASADE MOT syd-øst
FASADE MOT syd-vest
SNITT
FREMLAGT
21. 05. 79
ARENDAL BYGNINGSRÅD
NOR-HUS AS
Postboks 17, 4800 Trengen
ODD ARRAK
Store Solåsen 16
Arendal

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	508	Bnr.:	565	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Store Solåsen 16, 4843 Arendal					Dato:	17.06.2025 sch

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	x	

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr.	23.460,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr	6.067,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

Reguleringsplan

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

Planident: 2216r2
Ikrafttredelsesdato: 24.11.1976
Plannavn: Solåsen

Formål: Friluftsområde (på land)

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-06-10



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn
- Forretning / Kontor
- 1001 - Bebyggelse og anlegg
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 1610 - Lekeplass
- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLANEN FOR SOLÅSEN, ARENDAL KOMMUNE

Planen vedtatt: 24.11.1976
Mindre endring, Bygningsrådet i Arendal : 11.01.1979
Mindre endring, Driftsstyret i Arendal: 14.11.02
Mindre endring, Driftstyret i Arendal: 20.11.2003

FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Områdene på reguleringsplanen er flateregulert innenfor den viste reguleringsgrense, d.v.s. at alle arealer er disponert til sitt spesielle formål. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggeområdene. Før behandling av søknad om byggetillatelse, skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan for de enkelte byggeområder med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m. Denne planen skal forelegges bygningsrådet og illustreres slik at bebyggelsens plassering og karakter klart fremgår. Likeledes skal eksisterende, bevaringsverdig vegetasjon vises på planen. Det må tas sterkt hensyn til at denne vegetasjonen kan bevares. Trær utenfor veier og byggegrunn må ikke fjernes uten at bygartnerens skriftlige samtykke foreligger.

De enkelte byggeområder skal fysisk avgrenses før byggearbeidene igangsettes, slik at arealene utenfor disse kan bevares.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Eventuelle gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for naboer og den offentlige ferdsel.
Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.

§ 2

Blokker, rekkehus og konsentrert bebyggelse for øvrig skal ha felles radio- og fjernsynsantenne, godkjent av bygningsrådet.

BYGGEOMRÅDER:

§ 3

Område for blokkbebyggelse – feltene N. O. V. W. – utnyttelse = U = 0,27 – 0,38

Blokkene føres opp med det etasjetall som er vist på planen. Garasje/parkeringsanlegg – feltene P og R – utføres som fellesanlegg for blokkbebyggelsen og områdene U og T.

§ 4

Områder for småhusbebyggelse – feltene A-K, S, T, U, X, Y, Z, U = 0,12 – 0,25

Områdene kan utbygges med eneboliger , rekkehus eller annen konsentrert småhusbebyggelse. Etasjetall og utnyttelse er påført områdene.

Underetasjen kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsforskriftene. For hver enkelt bolig i alle felt unntatt U og T skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Områdene U og T skal ha felles garasje/parkeringsanlegg med blokkbebyggelsen, feltene N og O. V. og W.
Innenfor de enkelte byggefelter skal det opparbeides lekeplasser for små barn – sandlekeplasser, S.L. Antall plasser og størrelse er påført planen.

KJØREVEI, GANGVEI, TURVEG (STI)

§ 5

Det vil bli innført parkeringsforbud på veiene 1-2-3-4-5-6-7-8- Vei 6 ved punkt ” i” vil bli stengt for gjennomkjørsel, (brøytebiler unntatt).
Hovedveien over Solåsen fra punkt ”g” ved parkeringshuset ned til punkt ”e” ved boligfelt Y, vil bli stengt for vanlig kjøretrafikk så snart veien over Solåsen og ned Nordbødalen er ferdig utbygget. Det er en forutsetning for planen at all fremtidig kjøretrafikk frem til Solåsen ledes opp Nordbødalen og tilbake samme vei. Bare offentlige busser vil få lov til å kjøre over Solåsen. Gangveier og stier som er ført gjennom enkelte byggeområder kan omlegges. Eventuell gang/kjørevei frem til boligene kan benyttes, men en må unngå at gangveien vesentlig forlenges.

§ 6

Lekeplasser for større barn er vist på planen, LEK.
Den flate del av lekeplassen mellom ”Store og Lille Solåsen” opparbeides som ballplass (gressslette).

§ 7

I friluftsområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friluftsinteresser, når dette ikke hindrer bruken av områdene. De viste turstier gjennom områdene skal ryddes og gruses for vanlig turgåing.

§ 8

Unntak for disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

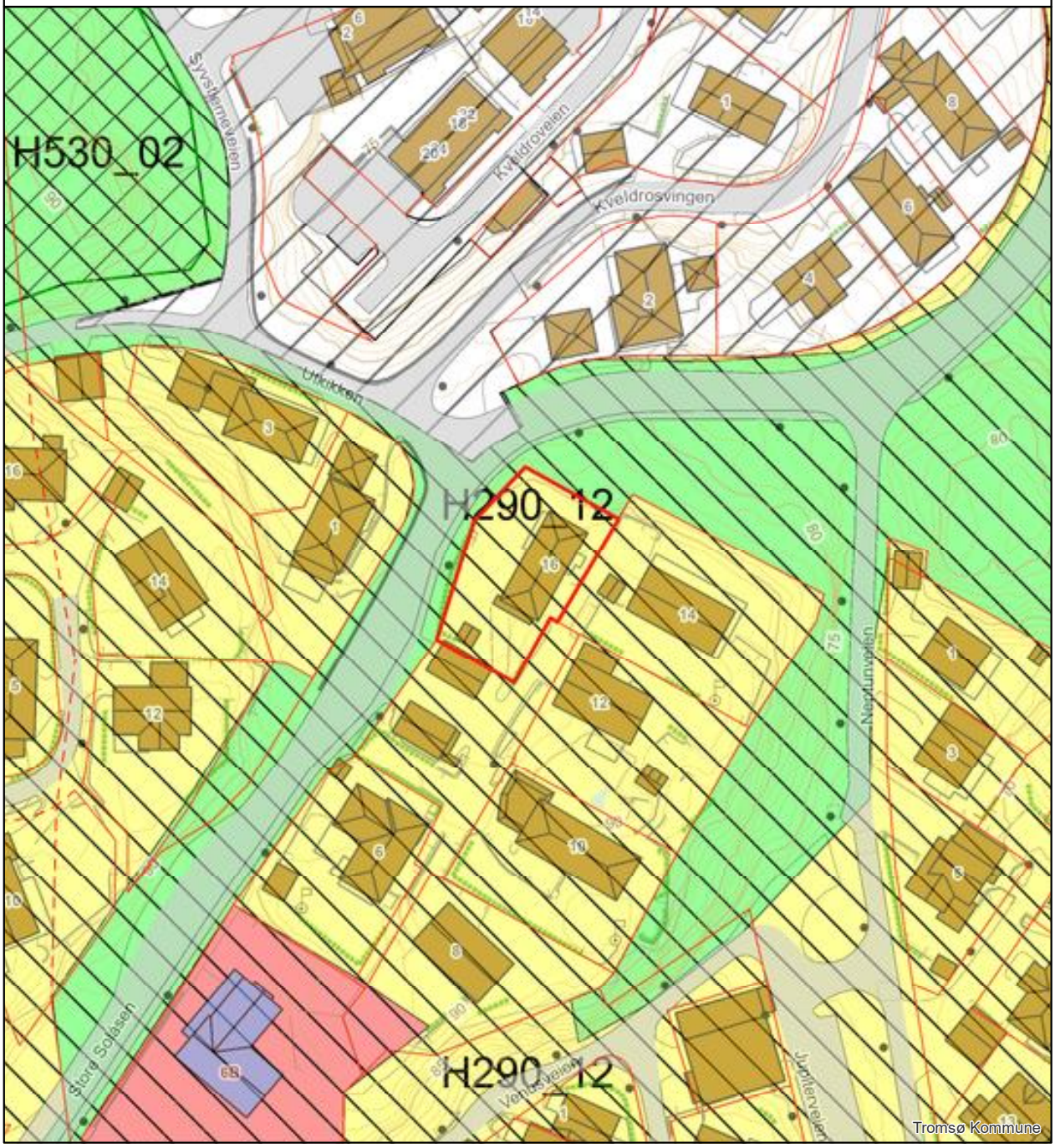
Kommuneplan

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2025-06-10
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			
Hensynssone:	Kp Støysone		



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

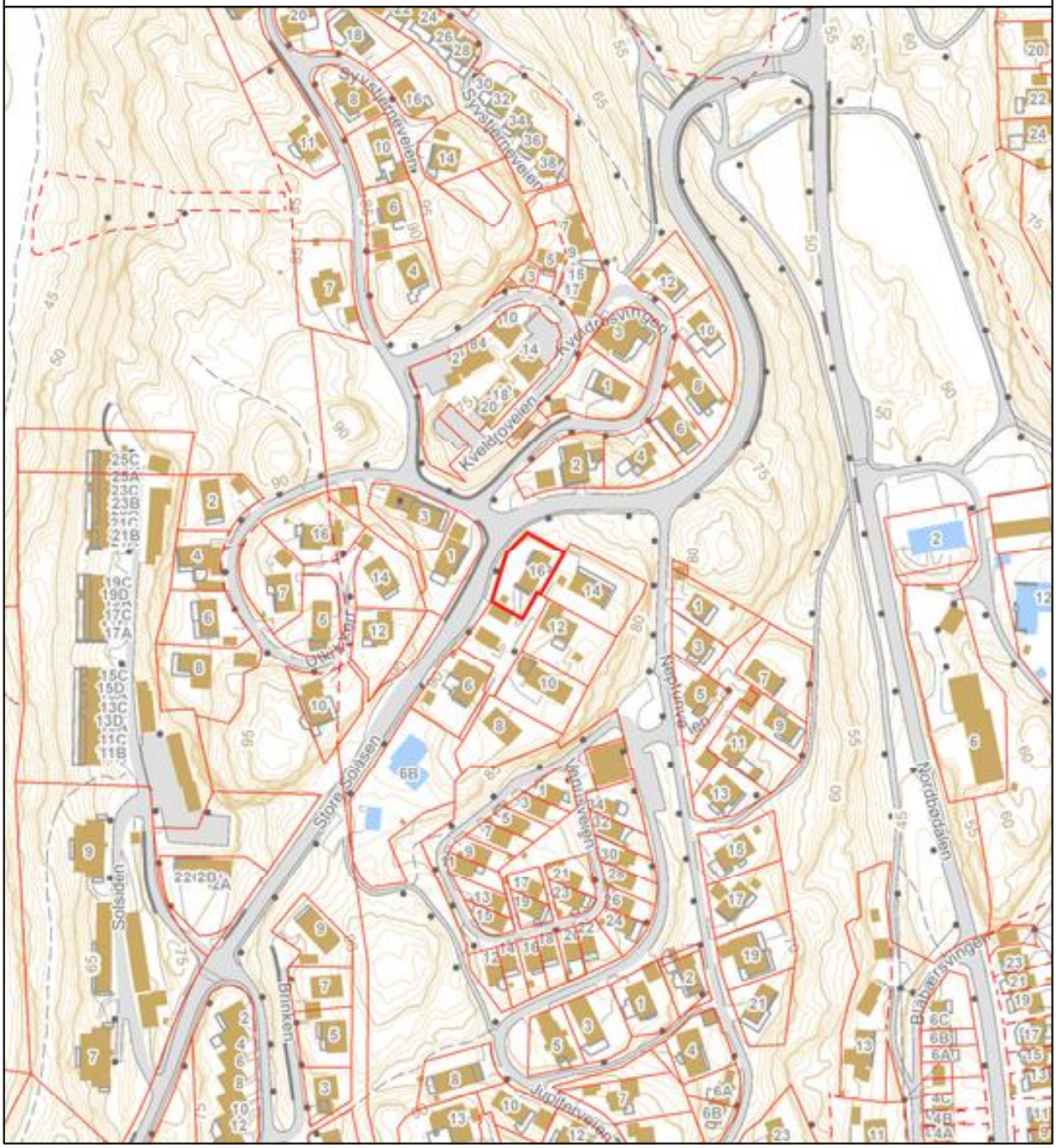
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-06-10



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Hovedruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer
KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

OBJTYPE
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov
Oversiktsplanrestriksjon
- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer
- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Veg, nåv.
- Veg, framt.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- KpOmrade
- Retningslinjegrense gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

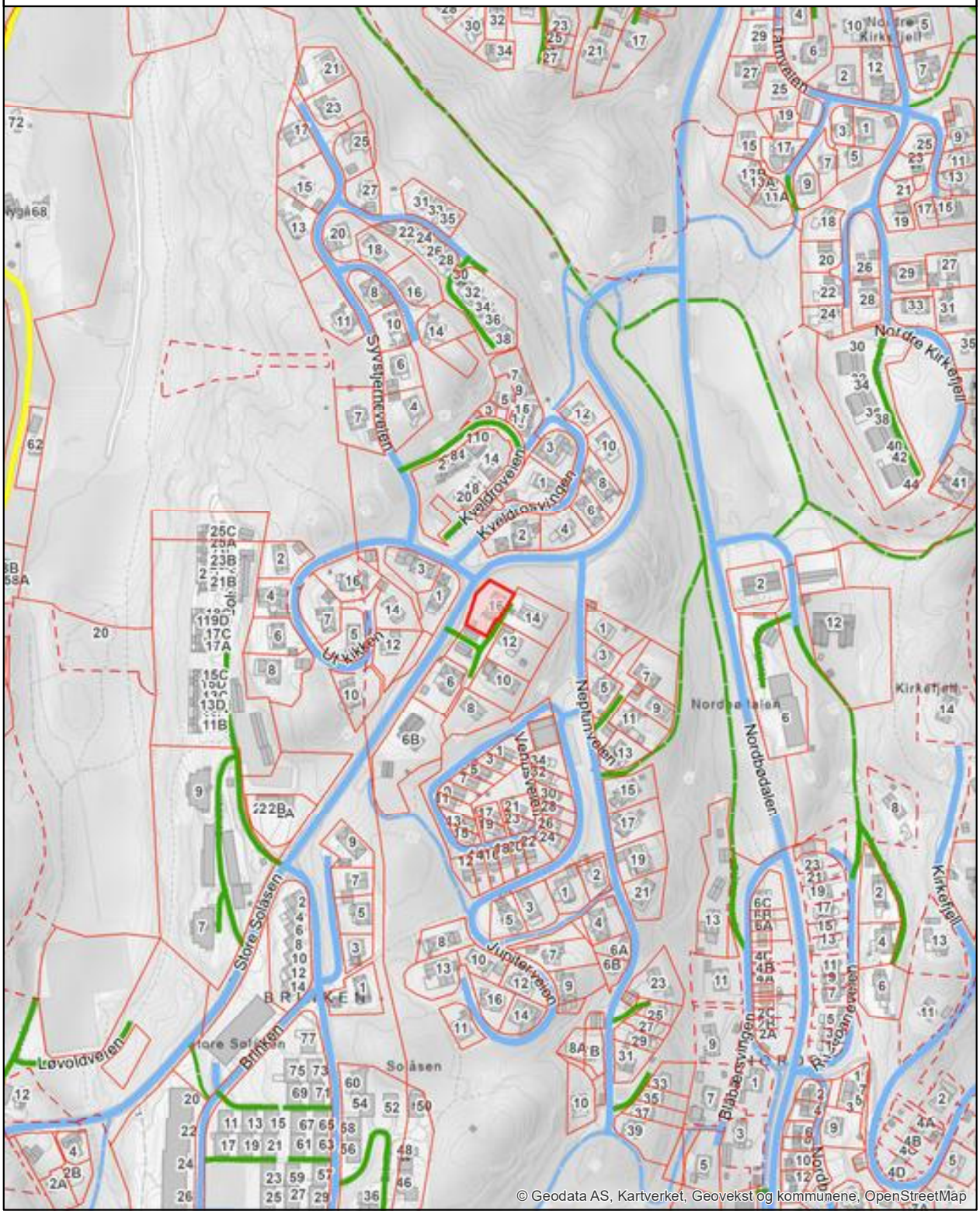
Veikart

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 691 m□
Dato: 2025-06-10

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

Grunnkart

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 691 m□
Dato: 2025-06-10



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Ledningskart

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 691 m□
Dato: 2025-06-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Oversiktskart

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 691 m□
Dato: 2025-06-10

N



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 691 m□
Dato: 2025-06-10

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 : 10.6.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481424.75342	487459.465557	Fjell	16.03	Rør		Terrengmålt	14	0
2	6481432.49004	487445.46054	Ikke spesifisert	22.89	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6481454.30237	487452.287111	Fjell	13.19	Rør		Terrengmålt	14	0
4	6481463.70821	487461.498359	Fjell	19.33	Rør		Terrengmålt	14	0
5	6481454.41852	487478.419173	Jord	21.75	Rør		Terrengmålt	14	0
6	6481435.72652	487467.373602	Ikke spesifisert	1.5	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6481436.45045	487466.055743	Fjell	13.45	Rør		Terrengmålt	14	0

Arealplaner under arbeid

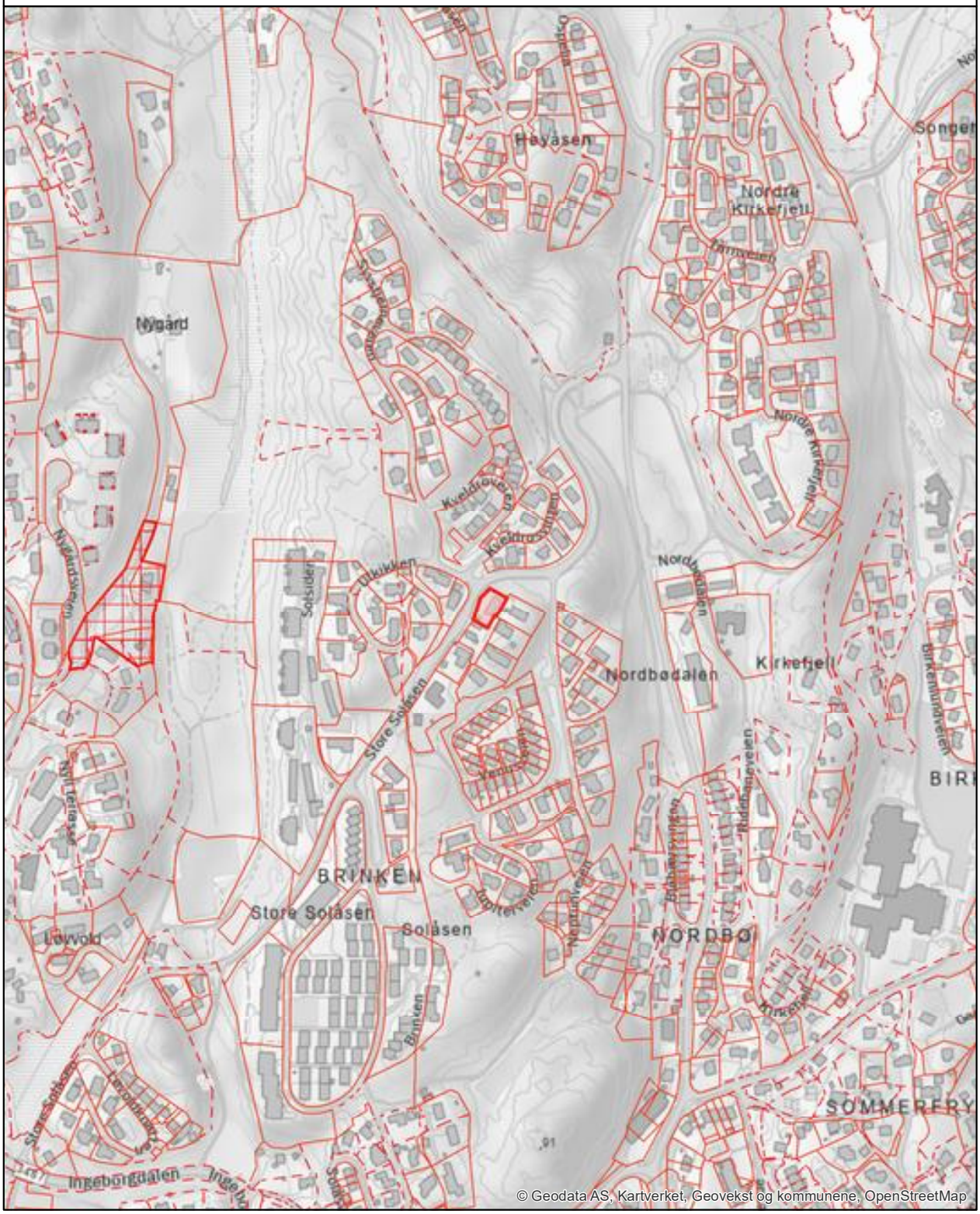
Adresse: Store Solåsen 16, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/565/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-06-10

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-508/565/0

Bruksnavn	STORE SOLÅSEN 16	Beregnet areal	691.2
Etablert dato	23.05.1979	Historisk oppgitt areal	691.8
Oppdatert dato	03.02.2023	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JENS CHRISTIAN MINDE BECH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FREDERIK MINDE KAURSTAD BECH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	23.05.1979			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	08.04.1997	691.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166966094	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300831301	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166966094: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	188.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	188.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1980	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	188.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	94.0	0.0	94.0	0.0
U01	0	94.0	0.0	94.0	8.0

Bygning 300831301: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	11.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	11.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		19.10.2020
EB - Endre bygningsdata	13.01.2022	13.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	11.0	11.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Store Solåsen	16		4843 ARENDAL

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0111/25
Vår referanse: 3773844/26597002
Bestilling: C3 2025-06-11 5

Dato
11.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
284	36	14.1.1980	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	508	565	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
14.JAN80 "0284
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

SKJØTE / FESTEKONTRAKT

Arendal kommune bortfester herved til Odd Aarak fødselsnummer sin eiendom matr.nr. 565 Havstad krets i Arendal til oppførelse av beboelseshus. I følge konduktørforretning av 6. april 1979 har eiendommen et areal av 691,8 m^2.

Arendal kommune bortfester likeledes herved til Odd Aarak en ideell 1/6 part av sin eiendom, matr.nr. 567 Havstad krets i Arendal til fellesareal, herunder areal til veier, parkeringsplasser, biloppstillingsplasser og lekeplass i følge stadfestet reguleringsplan.
Parsellen har et areal av 780,4 m^2.

For tomten og parten av fellesarealet betales årlig festeavgift, stor kr. 694,-.

Videre er betalt til A/S Arendal Tomteselskap tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. 75.000,-, likeledes er betalt kr. 2.800,-, i tilkoplingsavgift for pliktig andel av felles TV-anlegg.
Tilkoplingsavgiftene tillegges 10% rente p.a. fra 1.4. og frem til betalingsdag.

SÆRSKILTE VILKÅR FOR FESTETOMTER:

Festeavgiften betales sammen med eiendomsskattens 2. termin til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra 1. juli 1979.
Den årlige festeavgift og inntil 1 - ett - års restanser derpå hefter med 1. prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Odd Aarak og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Festeavgiften blir å regulere hvert 10. år etter engros-prisindeksen regnet fra siste november måned.

Festeren plikter å frikjøpe tomten etter 15 år.

Prisen settes til den aktuelle grunnleie, kapitalisert etter Husbankens 1. prioritets pantelånsrente. Festeren kan etter søknad fritas for frikjøp eller betale i avdrag hvis spesielle forhold foreligger.

VANLIGE VILKÅR:

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Odd Aarak som eiendommens senere eiere.
Festeren må bebygge tomten hurtigst mulig og senest innen ett år fra festekontraktens utstedelse, ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at festeren retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å anlegge vann- og kloakkledninger, elektriske jord-kabler, telefon og radio/tv-kabel, og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. På rekkehustomter m.v. forbeholdes vederlagsfri rett til å legge ledningene (rørene) gjennom boligene.
Kommunen er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for festeren regning.

SPESIELLE VILKÅR:

Festeren og senere eiere tilpliktes å delta i den felles ordning som blir etablert for vedlikehold og avskrivning av TV-anlegget (servicekontrakt).
Festeren og senere eiere tilpliktes likeledes å delta med 1/6 part i de felles fremtidige anleggs- og vedlikeholdsarbeider som utføres på fellesarealet.

- 3 -

De av Tomteselskapet utførte anleggsarbeider på fellesarealet overtas av tomtefesteren i den forfatning anlegget er ved overdragelsen av tomten.
Garasjebygg skal oppføres enhetlig og sammenhengende med felles skillevegger. Tomteselskapet anviser garasjeplass for hver enkelt tomtekjøper. Festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 6. april 1979.

Arendal kommune, ..11. januar 1980

Ørnulf G. Christensen (sign.). Per Tellander (sign.)
Ordfører Rådmann

Som fester vedtar jeg festekontrakten.

Arendal, 14/12 - 79

Som festerens ektefelle samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Mitt fødselsnummer er: .....

Arendal, 14/12 - 79

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Odd Aarak og ektefelle Berte Aarak har undertegnet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 20 år.

1. ... Adr. ... Født
2. ... Adr. ... Født

14. januar 1980

Dagboknr. 285/1980: Se ptb. B.

Dagboknr. 286/1980: Påt. på dgbnr. 5070/1971 sål.:

Med nærværende pantobligasjon vikes herved prioritet til fordel for ny pantobligasjon stor kr. 150.000,- til Aust-Agder Sparebank.
Arendal 11/1-1980.
Aust-Agder Sparebank
A. Liltved
iflg. spesialfullmakt G.Olsen.

Dagboknr. 287/1980: Likelydende påt. på dgbnr. 4971/1972.

Dagboknr. 288/1980: Slettet dagboknr. 3880/1975 sål.:

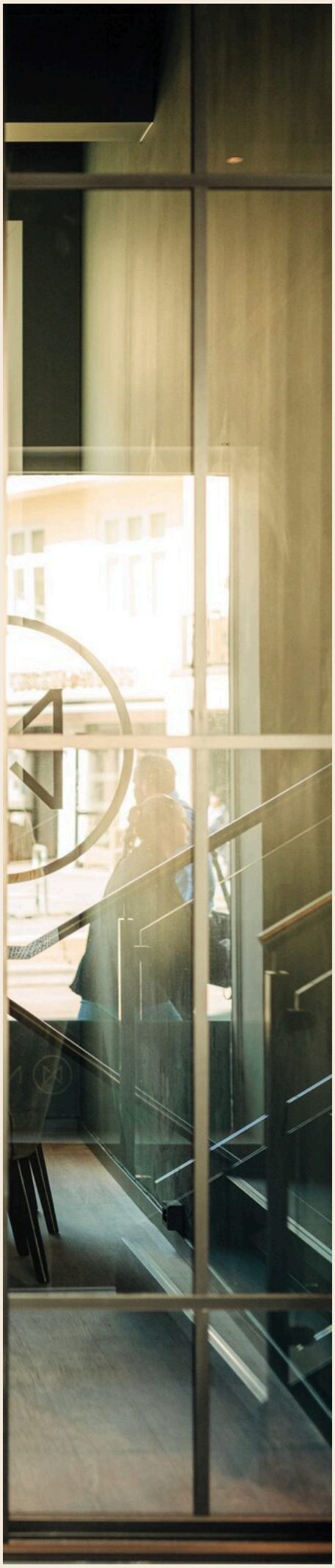
Kan slettes. Arendal den 11/1-80.
Aust-Agder Sparebank
A. Liltved
iflg. spesialfullmakt G. Olsen.

Dagboknr. 289/1980: Slettet dagboknr. 2472/1976 som foran.

Velkommen til

Nordvik Arendal

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

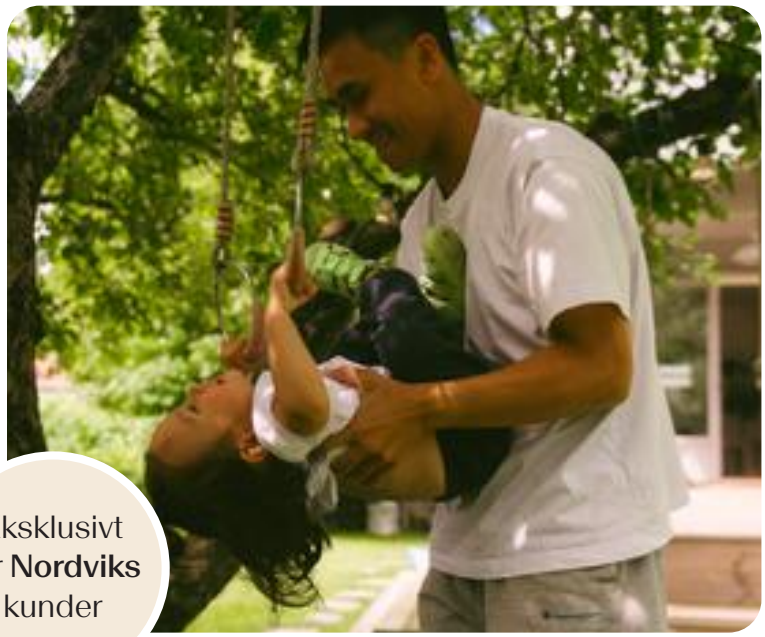


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0111/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Store Solåsen 16 4843 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 508, bnr 565 (ideell andel 1/1) / Gnr 508, bnr 567 (ideell andel 1/6) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050