NORDVIK

Sogneprest Heffermehls vei 39

4 soverom | 204 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sogneprest Heffermehls vei 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
40	Om boligen
55	Nabolagsprofil
56	Vedlegg
105	Egenerklæringsskjema
113	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026

Nøkkelinformasjon



Stor familiebolig med populær beliggenhet - Hybel - Dobbeltgarasje - Solrik og flott tomt - Gjennomgående god standard

Prisantydning	**6 290 000,-**
Omkostninger	**158 340,-**
Totalpris	**6 448 340,-**
BRA-i	**204 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Sogneprest Heffermehls vei 39!

Romslig og tiltalende familiebolig med ettertraktet beliggenhet på Nyskogen. Eiendommen fremstår gjennomført og boligen har blitt jevnlig oppgradert de siste årene med bl.a. kjøkken, nytt vaskerom, vannbåren varme, overflater m.m. God planløsning med mye lagring og muligheter for å etablere ekstra soverom ved behov. Praktisk hybel med fin lokasjon i den ene enden av boligen. Det veletablerte nabolaget er svært barnevennlig og har bl.a. sti gjennom skogen rett til Hisøy skole. Det er ellers kort vei til dagligvare, barnehager og hyggelige badesteder/ strender.

- Hovedsoverom med walk-in og eget bad
- Varmepumpe og vannbåren varme
- Stort og påkostet kjøkken fra 2019
- Dobbeltgarasje
- Hybel

Planløsning






39










Extra
Virgin
BALSAMIC
















Nexcare


BOSCH


39















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0212/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr 308, bnr 358 i Arendal kommune

Selgere
Aleksander Avnsnes Olsen
Kristine Bjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
157 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
158 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
178 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 448 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 468 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 204 kvm
BRA-e: 65 kvm
Totalt BRA: 269 kvm
TBA: 104 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, gang, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, stue, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 101 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Tre soverom, bad, toalettrom, to boder og stue.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 29 kvm. Kjeller.
Total BRA: 29 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Solforhold
Gode solforhold med morgensol på verandaen ved kjøkkenet fra ca. kl. 08.00–12.00 sommertid. Verandaen foran huset får sol fra ca. kl. 12.00 og frem til ca. kl. 22.30 sommertid.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, stue, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
2. etasje: Tre soverom, bad, toalettrom, to boder og stue.

Standard
Innvendig:
Gulv - Fliser på gulv i entre. Laminatgulv i andre rom. Gulv av heltre furu i hybel-leilighet.

Vegger - Innvendige vegger av malt panel, malt strie og malte slette plater. Innvendig tak av malt panel. I 1. etg er det synlige bærebjelker som en del av det innvendige

taket.Innvendige vegger av malt strie og malt tapet i hybel. Innvendig tak av trepanel i hybel.

Innvendig trapp av hvitmalt furu. Malte profilerte hvitmalte heltredører. Dører av ubehandlet furu i hybel.

VÅTROM
BAD 2.etg, med inngang fra loftstue:
Rommet har fliser på gulv og vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjdører, dusjarmatur, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

BAD 2. etg, med inngang fra hovedsoverom:
Rommet har fliser på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

VASKEROM 1. etg:
Rommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med skuffer, skap og benkeplate med nedfalt utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

BAD/ VASKEROM. Hybel 1. etg.
Rommet har malt våtromsbelegg på gulv, Malt våtromstapet/belegg på vegg. Trepanel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator integrert i koketopp med kullfilter.

Kjøkken, Hybel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom i 1. etg.
Rommet har laminatgulv, slette malte plater på vegg, og mdf panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med lite servantskap med nedfelt vask og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekk via elektrisk vifte.
Luftespalte under dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger i hovedsak av kobber-rør fra byggeår.
Samt noe nye plastrør av rør-i-rør.
Vannfordelerkobling lokalisert i teknisk rom.
Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i veggene.
- Luft til luft varmepumpe med innedel på toppen av trappa.
- Luft til vann varmepumpe med vannbåren gulv-varme.
Varmtvannsbereder for bruksvann i samme anlegg som vannbåren varme anlegg med oppvarming fra luft til vann varmepumpen.
Vannbåren gulv-varme i 1. etg. Med luft til vann varme pumpe som nevnt i tidligere punkt.

Parkering
Parkering i dobbel garasje, samt biloppstilling på tomt.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:

2018: Bygget om garasje til dobbeltport inkl ny garasjeport, monterte luft-luft varmepumpe.
2019: Renovert kjøkken, byttet gulv 1.etg, vannbåren varme lagt i 1.etg, flislagt vindfang, byttet vinduer og verandadør på kjøkken, montert ny peisovn
2020: Byttet gulv 2.etg, pusset opp toalettrom 1.etg, pusset opp loftstue.
2021: Bygget ny veranda
2022: Byttet til PVC-rekkverk med lys
2023: Renovert vaskerom
2024: Byttet terrassedør + sidefelt
2025: Byttet inngangsdør + sidefelt
2026: Montert skyvedørsgarderobe hovedsoverom, byttet servantskap bad /v soverom

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)? 20. juli 2018
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 818708
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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2023: Støp av nytt gulv samt legging av vinylbelegg. Fargerike Christensen. Vaskerom 2023: Montering av baderomsplater på vegger - Egeninnsats med hjelp av faglært snekker.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2023: Ble lagt sveiset gulv av Fargerike Christensen.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad

eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Vaskerom:
Dokumentasjon/kvitteringer fra Fargerike Christensen.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Veranda 2019: Revet gammel veranda og bygget ny. Egeninnsats med hjelp av faglært snekker.
Byttet peisovn 2020: Montert av murer.
Byttet vinduer kjøkken/vaskerom 2019: Egeninnsats ved hjelp av faglært snekker.
Byttet ytterdør 2025: Montert av TR-Bygg
Byttet verandadør 2021: Minde Bygg
Malt husets bakvegg 2026: Aquamann Service/Bjarnes håndtverkertjenester
Malt diverse vegger og tak innvendig 2018-2026: Egeninnsats
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eskedal Elektro byttet innmat i sikringsskap 2019.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2025
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoel VVS la og monterte opp system for vannbåren varme 1.etg inkludert bereder og rør 2019.
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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firma, men påbygd del ved inngangsparti ble utført 2003. Ligger dokumentasjon hos kommunen.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA-kjøkken montert 2019 inkludert hvitevarer fra Skousen. - egeninnsats og hjelp av faglært.

Feil og mangler:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Liten lekkasje i tak på vaskerom, under badekar 2.etg. Tak ble åpnet, rør sjekket og nytt tak lagt - Forsikringssak. Teknisk rom var tidligere kjølerom. Dette hadde råte når vi overtok huset i 2018. Gulv ble revet og bygget opp på nytt med nytt bjelkelag. Tak på toalettrom 1.etg har før vårt eie hatt lekkasje. Dette ble fikset når nytt bad ble bygget i 2.etg i 2017. Takstmann har borret hull og bekreftet at dette er tørt.
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) Ja
Beskriv: Noe fuktig fjell i hjørnet på utebod.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Lekkasje i tak på garasje ved mye regn.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Den ene varmluftsovnen lager en liten metallisk lyd iblant når den starter opp med vifte. Ingen funksjonsnedsettelse som vi har merket.

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? Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Hybel med felles og egen inngang.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 25/8-26 ifb med salg av bolig. Arendal Takst.
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?
Tilstandsrapport bolig 02/5-18 av Stein Duus.
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
Eventuell kommentar: Kun nabo over veien som bygger dobbeltgarasje. Ingen innvirkning på vår tomt/solforhold.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Espen Pedersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har

fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte enebolig:
Saltak tekket med røde enkeltkrum betongtakstein. Taktekking fra 2003 på tilbygg og 1988 (byggeår) på hoveddelen av boligen. Taktekkingen er besiktiget og vurdert fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort plast. Stigetrinn og heldekkende pipebeslag av stål. Det er 2 piper.

Saltakkonstrukjon av prefabrikerte A-takstoler med kaldtloft på hoveddelen av boligen. Undertak av brettex eller liknende. Pustende undertak der det er isolert opp mot undertaket. Taksperrer understøttet av mønedrager på tilbygget. Luftet konstruksjon med undertak av OSB plater.

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon. Vegger er kled med malt stående tømmermannskledning. På tilbygget er det luftespalte og musesperre mellom kledningsbordene.

Malte trevindu med 2- lags isolerglass.
Malte trevindu med 2- lag koblede glass.
Vinduene har utvendig kittfals og gjennomgående sprosser. Vinduene er fra 2003 på tilbygg og 1988 (byggeår) på hoveddelen av boligen .

- Hovedytterdør av malt tre med 2- lags islolerglass og sidefelt.
- Ytterdør til hybel av malt tre.
- Ytterdør fra vaskerom av malt tre.
- Balkongdør fra kjøkken av malt tre med 2- lags isolerglass.
- Dobbel balkongdør stue av malt tre med 2- lags isolerglass.
- Dobbel balkongdør hovedsoverom av malt tre med 2- lag enkle glass.

Balkong mad utgang fra soverom i 2. etg. toalett og servantskap med nedfelt vask. Balkongen har utkraget bjelkelag i innhukk på fasaden, uten søyler.
Det er terrassebord av tre på bjelkelag. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord.

Terrasse ved inngangen:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i
fjell. Rekkverk av PVC.

Terrasse ved inngang til hybel:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell of betongfundament i grunnen. Rekkverk av malt tre med liggende kledningsbord. Terrasse ved kjøkken og vaskerom: Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell. Terrassen har ikke rekkverk.

Terrasse ved kjøkken og vaskerom:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell. Terrassen har ikke rekkverk. Utvendige trapper av tre. Ved terrasser nevnt i de to forrige punkt.

Trappevanger og trinn av tre.
Trappen ved hovedinngang har rekkverk av PVC på begge sider.
Trapper ved vaskerom og kjøkken har ikke rekkverk.
Trappen ved inngang til hybel har rekkverk av malt tre med stående
kledningsbord med spalte mellom.

Rom under terreng:
Kjeller under tilbygg med rom delvis under terreng. Kjeller består av bod. Overflater i kjeller består av betonggulv, vegger av mur og eksponert fjell. Innvendig tak av himlingsplater. Det er montert ventiler i ytterveggene. Det er ikke grunnlag for hulltaking, da det ikke er påforede vegger. I hjørne ved overgang med mur og fjell er det påvist fukt.

Enkel beskrivelse av garasje:
Garasjen er fundamentert med betongsåle og ringmur av betongblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre med utvendig liggende og stående malt trekledning, montert rett på reisverk, uten vindsperre. En vegg er oppført ved ringmuren av betongblokker som er ført helt opp til takkonstruksjon og der er terreng tilbakefylt mot muren. En vegg er av mur halvparten opp og tre, øvre halvdel. Garasjen har dobbel port av stål, inngangsdør av tre på siden. Vindu med isolerglass. Garasjens er uisolert og luftet ved luftespalter i takutstikk. Garasjen har et forlanget takutstikk på den ene siden, som utgjør en halv carport, uten plass til en bil, men med skjermet oppbevaringsplass. Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler med saltak konstruksjon med en svak takvinkel. Taket har undertak av undertaksbord og taket er tekket med takshingel. Takrenner og nedløp er av i stål. Det er ikke takfotbeslag mellom shingel og takrenne. Vindkier av tre med beslag av stål på toppbord. Det er innlagt strøm i garasjen. Elektrisk portåpner, stikkontakter og lys. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Utvendig > Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen og undertaket. Det ble foretatt fuktmålinger i konstruksjonen uten å påvise fukt.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser

-Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
På hoveddelen av boligen fra byggeår er det påvist ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På tilbygget er det lufting men den er begrenset til kun mellom kledningsbordene.
Ved hjørnekasser er det påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

-Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys – fra byggeår
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. På TV-stue 2. etg.
Vinduene er værslitt og det er påvist flass av maling.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
På enkelte vinduer har det utviklet seg råte.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og mulig at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Vinduene må vedlikeholdes, skrapes og overflatebehandles, for å unngå at det utvikler seg råte i vinduene, der det ikke har gjort det allerede.

-Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng – Eldre
Avvik: Terrassen ved vaskerom og kjøkken fremstår underdimensjonert.
Terrassebordene fremstår værslitt og har behov for vedlikehold.
Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.
Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
Vedlikehold eller mulig utskifting må kunne påberegnes.
Dersom det ikke gjøres tiltak vil treverket bli i dårligere stand og over tid utvikle seg råte.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

-Innvendig > Overflater – gulv – Hybel
Avvik: Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Gulvet har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
Det anbefales å utføre vedlikehold, eksempelvis ved å slipe og lakke gulvet. Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.

-Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Bjelkelag av tre i begge etasjer. Det er foretatt nivåmåling med laser i 2 rom i hver etasje. I 1. etg. er Stue og kjøkken kontrollert. I 2. etg. er hovedsoverom og loftstue kontrollert. Knirk og knepp. Vannbåren varme i 1, etg.
Kontrollen er kun stikkmessig utført. I følge opplysninger fra eier er det lagt nytt undergulv av gulvspon på hovedsoverom i 2.etg og rommene i hoveddelen av 1. etg. Ellers i 2. etg er det undergulv av furugulv. Samt tilbygget/hybel der furugulvet også utgjør overflaten som nevnt i tidligere punkt.
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

-Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Kjeller under tilbygg med rom delvis under terreng.
Kjeller består av bod. Overflater i kjeller består av betonggulv, vegger av mur og eksponert fjell. Innvendig tak av himlingsplater. Det er montert ventiler i ytterveggene. Det er ikke grunnlag for hulltaking, da det ikke er påforede vegger. I hjørne ved overgang med mur og fjell er det påvist fukt.
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Innvendig > Krypkjeller
Krypkjeller under opprinnlige del av boligen.
Krypkjelleren har adkomst via luke utenifta. Det er ventilert med ventiler i grunnmuren.
Avvik: Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket på etasjeskiller. Målingene viser resultater i grenseland for hva der bør være.
Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pig i lektene på stubloftet. Målingene viser resultater i grenseland for hva der bør være.
Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

-Innvendig > Innvendige dører
Malte profilerte hvitmalte heltredører. Dører av ubehandlet furu i hybel.
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje på enten dørblad, karm eller terskel.
Det er påvist enkelte dører som tar i karm eller terskel.
Det er enkelte dører som mangler feielist i overgang mellom terskel og laminatgulv.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.
Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.
Dørene bør justeres for å unngå skader på karm, terskel og dørblad.
Feielist bør monteres. Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.

-Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Vurderingen er basert på visuelle inspeksjoner av tilgjengelige bygningsdeler, samt opplysninger fra eier.
Det er ikke utført inngripende undersøkelser. Kan ikke utelukke skjulte avvik som ikke har vært synlig eller tilgjengelig på befaringstidspunktet.
Avvik: Det er observert munkelus/skrukketroll i kjeller/rom under terreng. Dette kan sees i sammenheng med påviste fukt.
Det er påvist at krypkjeller ikke er musetett. Den utvendig luken til krypkjeller har åpninger der gnagere kan ta seg inn i krypkjeller.
Henviser til avvik ved yttervegger/veggkonstruksjon. Der det er påvist manglende musesperre ved enkelte hjørner.
Konsekvens/tiltak: Henviser til avvik ved fukt i rom under terreng. Munkelus/skrukketroll gjør ikke skade, men er en indikasjon på fukt.
Det ble ikke påvist noe aktivitet av gnager, men risikoen er tilstede. Det bør undersøkes nærmere. Det må også tettes slik at ikke gnagere kan komme inn i krypkjelleren.
Konstruksjonen må sikres mot gnager.

-Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vannledninger i hovedsak av kobber-rør fra byggeår.
Samt noe nye plastrør av rør-i-rør. Vannfordelerkobling lokalisert i teknisk rom, Mangler egnet fordelerskap og kursoversikt. Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom.
Avvik: Det er manglende vannfordelerskap for koblinger til de rør som er av nyere rør-i-rør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut inne i veggen, før det renner til sluken på gulvet i rommet.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere koblingsskap for rør-i-rør med avrenning til gulv med sluk for eventuelt lekkasjevann.
Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Vannbåren gulv-varme i 1. etg. Med luft til vann varme pumpe som nevnt i tidligere punkt. Koblinger lokalisert i teknisk rom. Koblinger mangler fordelerskap og kursoversikt. Faktura fra Hoel vvs er fremlagt.
Avvik: Det er manglende vannfordelerskap for rørkoblinger. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut inne i veggen og videre ned i gulvet, før det renner til sluken på gulvet i rommet. Og det mangler kursoversikt.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere koblingsskap for rørene med avrenning til gulv med sluk for eventuelt lekkasjevann. Det bør fremskaffes kursoversikt.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Der boligen fra 1988 står på fjell er det ikke påvist noe sted med terreng tilbakefylt mot muren. Det er ingen løsning for borleding av vann fra muren, der den står på fjell. Der tilbygg er fra 2003 er terrenget delvis tilbakefylt mot muren. Der er det etablert knoteplast mot muren, samt nedløsrør fra taknedløp ledes in på drensrør videre ned i bakken for bortleding av takvann.
Avvik: Det er påvist forhøyet fuktnivå i boden i kjellerrom og krypkjeller. Dette kan ha en sammenheng med utvendig drenering.
Knotteplast mangler topplist.
Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
Det bør monteres topplist på knotteplasten.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vann og avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Utvendig hovedstoppekran er påvist. I hjørne av eiendommen nedenfor støttemur ved veien.
Avvik: Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

-Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av dokumentasjon for tettesjikt ved våtrom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet. Badet ble renovert av forrige eier.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

-Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Rommet har platsluk med slukrist av stål. Synlig mansjett og smøremembran i sluk. Mansjett er IKKE festet med bruk av klemring som tiltenkt. Det er synlig oppkant av membran på dørterskel som nevnt i forrige punkt. Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.
Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Membranen/mansjetten er ikke klemt ved bruk av klemring som skal sikre en tett overgang. Overgangen er fuget med silikon, noe som ikke er fagmessig utførelse. Det virker også å være smørt tynt med membran på mansjettduken.
Konsekvens/tiltak: Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avtrekk ved mekanisk avtrekk. Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

-Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Ventilator integrert i koketopp med kullfilter.
Avvik: Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Kullfilter er en vanlig løsning som ofte benyttes i boliger. Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt. Kjøkkenventilator henger på yttervegg og avtrekk rett ut kan enkelt etableres.

-Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Luften fra toalettrom ventileres ved ventil til vaskerommet. Denne luften burde vært ventilert rett ut.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
Ventilering av toalettrom bør føres helt ut ved å forlenge ventilasjonskanaler, slik at luft fra toalettrommet går ut fra huset uten å gå via vaskerommet. Slik det er nå vil dårlig luft fra toalettrommet komme inn i vaskerommet.

-Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom i 1. etg. Rommet har laminatgulv, slette malte plater på vegg, og mdf panel i innvendig tak.
Avvik: Det er påvist svellet panel i taket. Svellingen er rett under dusjsonen på badet over. Det ble foretatt fuktmåling med pig i svellet område, og resultatet viser at det er tørt. Hulltaking for våtrommet over ble også foretatt like ved siden, der det ikke ble påvist unormale forhold.
Konsekvens/tiltak: Henviser til punkt for sluk/membran som bør overvåkes. På grunnlag av at det ble målt tørt, fremstår avviket som kosmetisk uten videre konsekvens isolert sett, på befaringstidspunktet.

-Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Rommet er innredet med lite servantskap med nedfelt vask og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avvik: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Rommet har malt våtromstapet/belegg på vegg. Trepanel i innvendig tak.
Avvik: Det er påvist at skjøter av tapet/belegg på vegger har begynt å løsne. Samt maling har begynt å flasse bak dusjkabinettet.
Konsekvens/tiltak: Det bør påberegnes vedlikehold/utskifting av tapet/belegg.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

ommet har malt våtromsbelegg på gulv. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt fallforhold ved bruk av nivålaser. Gulvet er tilnærmet flatt, med et lite fall til sluk. Gulvetbelegget har oppkaneter på mer enn 40mm ved dører.
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Rommet har platsluk med slukrist av plast. Membran/ tettesjikt av synlig våtromsbelegg. Membranen har oppkant på vegger og ved døren, samt klemt ned i sluk med klemring.
Avvik: Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales årlig visuell kontroll.

-Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Elektrisk styrt avtrekksvifte. Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad 2. etg, med inngang fra hovedsoverom. Badet er fra byggeår. Rommet har fliser på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask. Gulvet har en oppkant på 50mm ved døren. Gulvet har fall til sluk på 25mm Rommet har platsluk med slukrist av stål. Antydning til synlig smøremembran i sluken. Rommet har avtrekk ved mekanisk avtrekk. Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Våtrommet har en høyest usikker fremtidig funksjon.
- 2. etasje bad 2 - TG 3 generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Avvik:
-Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Ved oppføring av tilbygget var det krav til snøfanger
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
-Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.
-Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.
-Trappen ved inngang til hybel: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-Trapper ved vaskerom og kjøkken: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. (over 10 cm)
-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (under 90cm)
-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. (over 10cm)
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak:
-Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
-Det bør monteres snøfangere for å ivareta sikkerheten.
-Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
-Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

-Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
-Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
-Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
-Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
-Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
-Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
-Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
-Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
-Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Dette er ikke et krav, men en anbefaling.
-Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
-Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
-Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
-Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
-Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
-Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer på hybelkjøkken medfølger også salget.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Dobbelkjøleskap vaskerom.
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
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Vedfyring
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 829 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 444,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 312,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox ca. kr 999,- pr mnd.
- Årlig kostnad for festetomt kr. 2716,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 8 848,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Arendal kommune.

Formuesverdi
Det var ikke mulig å innhente formuesverdi.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 818708

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 150 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Sondre Trommestad.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 2 716,00,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 2 716,- pr. år
Festekontrakt datert: 03.10.1985
Festetid: 80 år

Regulering av festeavgift: Grunnleie reguleres hvert tiende år. Indekstallet for leveomkostningen legges til grunn ved regulering av grunnleien.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Nyskogen - Hisøy. Barnevennlig beliggenhet med gangavstand fra boligen til barne- og ungdomsskole med kunstgressbane, idrettshall - og et aktivt skole- og fritidsmiljø. God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse samt ferge fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum. Nær flere dagligvarebutikker. Flotte turområder både langs svaberg og i skog.

Offentlig kommunikasjon
Nyskogen bussholdeplass ca. 6 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon ca. 13 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik ca. 50 minutter med biltransport.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Portveien His barnehage (0–5 år) ca. 11 minutter i gåavstand.
Stemmehagen barnehage (1–6 år) ca. 20 minutter i gåavstand.
Helsviga naturbarnehage (0–5 år) ca. 24 minutter i gåavstand.

Barne- og ungdomsskoler:
Hisøy skole (1–10 kl.) ca. 18 minutter i gåavstand.
Arendal International School ca. 16 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1–7 kl.) ca. 6 minutter i gåavstand.

Videregående skoler:
Arendal videregående skole ca. 11 minutter med biltransport.
Arendal vgs – Mølleheia ca. 12 minutter med biltransport.

Sport og fritid:
Nyskogen balløkk og asfaltflate ca. 4 minutter i gåavstand.
Skovlyst aktivitetsområde ca. 6 minutter i gåavstand.
Medvind Trening ca. 10 minutter med biltransport.
Arendal Sport og Fitnessenter ca. 11 minutter med biltransport.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.04.1986. Merknader: Evt. merknader fra feieren ang. fyringsanlegget må etterkommes.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger på bolig datert 03.04.1986. Det er registrert følgende avvik:
Hovedbolig – 1. etasje:
Det er etablert ekstra vinduer mot nordøst over kjøkkenbenken ved vasken, som ikke fremgår av tegningene. Det er fjernet to vinduer mot nordvest. Rom benevnt som kjølerom på tegningene er i dag benyttet som bod og vaskerom.

Hovedbolig – 2. etasje:
Det er etablert ekstra vinduer i soverom mot nordvest, som ikke fremgår av tegningene. Det er endret planløsning mellom stue og soverom. På godkjente tegninger er det vist tre soverom, mens det i dag er etablert to soverom. Ett av soverommene har endret utforming sammenlignet med godkjente tegninger.

Det foreligger tegninger på påbygg datert 04.08.2003.
Det er registrert følgende avvik:
Det er etablert en dør fra badet med utgang til terrasse, som ikke fremgår av tegningene. Det er ikke etablert dør fra stuen til veranda som vist på tegningene.
Terrasse/veranda avviker fra løsningen som er vist på godkjente tegninger.I kjelleren avviker veggløsningen fra godkjente tegninger. Vegg som er vist på tegningene er ikke etablert som vist, og dagens løsning har murvegg.
Videre mangler det et vindu i kjeller, og på én av ytterveggene er plasseringen av dør/vindu endret sammenlignet med godkjente tegninger. Det er etablert bod og satt inn vinduer på toppen av tilbygget, som ikke fremgår av tegningene.
Intern forbindelse mellom hybelleilighet og hoved-del er stengt igjen med en plate fra den ene siden. Døren står der, synlig fra entreen i hoved-delen. Platen kan enkelt fjernes for å tilbakeføre til godkjent løsning

Terrasser og verandaer er ikke inntegnet på de originale tegningene, og det er derfor ikke mulig å kontrollere disse opp mot godkjente tegninger. På tegninger for påbygget er det inntegnet veranda på fremsiden av boligen. Denne stemmer ikke overens med dagens løsning.

Det foreligger tegninger på garasjen datert 28.05.1991. Dagens løsning av garasjen er i samsvar med godkjente tegninger, med unntak av at eksisterende garasjeport er skiftet til dobbeltport.

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.

Det foreligger godkjenning av ferdigmelding for søknad om vannmåler fra 2021.
Det froreligger ferdigmelding for vann og avløp fra 1986.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan og reguleringsplanbestemmelser
Planident: 1910r1
Ikrafttredelsesdato: 4.6.1987
Plannavn: Nyskogen
Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kommuneplan
Planident: 42032022-8
krafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

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:

4203/308/358:
08.10.1985 - Dokumentnr: 10229 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Betyr: Vilkår for feste.

03.09.2026 - Dokumentnr: 1010063 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

08.10.1985 - Dokumentnr: 10229 - Elektriske kraftlinjer
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Betyr: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

11.04.1984 - Dokumentnr: 3307 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:308 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 137066 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:308 Bnr:358

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 755,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.- max 2 betalte kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligvideo kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - allerede ordnet kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 148 305,- 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 14. september 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.

Sogneprest Heffermehls vei 39

Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Arendal International School (... 211 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	6 min 2.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Offentlig transport

Nyskogen Linje 103	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 5.1 km
Kristiansand Kjevik	50 min

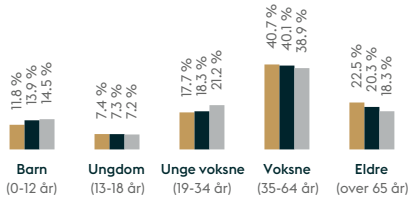
Barnehager

Portveien His barnehage (0-5 å... 36 barn	11 min 1 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 76 barn	20 min 1.8 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 å... 41 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 His	14 min
Joker Hisøy	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nyskogen balløkk og asfaltflat...	4 min
Skovlyst aktivitetsområde	6 min
Medvind Trening	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig med Hybel
Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
ARENDAL kommune
gnr. 308, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22677-1061 **Eiendomsverdi ref nr:** OT3082

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Arendal Takst & Prosjektering AS

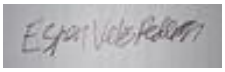
Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.
Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - Enebolig med hybel.

Boligen er oppført i samsvar med gjeldende byggeskikk og standarder for byggeperioden, og fremstår overordnet i god teknisk stand. Det erutført flere oppgraderinger i nyere tid.

Det er imidlertid påvist enkelte tilstandssvekkelser som overstiger normal aldersbetinget slitasje eller dagens krav.

Alle avvik klassifisert som tilstandsgrad 2 og 3 er beskrevet i rapporten, og flere av disse dokumenteres også visuelt gjennom bilder tatt ved befaringen.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side side 7 i rapporten.

Hele rapporten MÅ leses!

Enebolig med Hybel - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med røde enkeltkrum betongtakstein.

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort plast.
Stigetrinn og heldekkende pipebeslag av stål. Det er 2 piper.

Saltakkonstrukjon av prefabrikerte A-takstoler med kaldtloft på hoveddelen av boligen. Undertak av brettex eller liknende.
Pustende undertak der det er isolert opp mot undertaket.
Taksperrer understøttet av mønedrager på tilbygget. Luftet konstruksjon med undertak av OSB plater.

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.
Vegger er kled med malt stående tømmermannskledning.

Malte trevindu med 2- lags isolerglass.
Malte trevindu med 2- lag koblede glass. Vinduene har utvendig kittfals og gjennomgående sprosser.

- Hovedytterdør av malt tre med 2- lags islolerglass og sidefelt.
- Ytterdør til hybel av malt tre.
- Ytterdør fra vaskerom av malt tre.
- Balkongdør fra kjøkken av malt tre med 2- lags isolerglass.
- Dobbel balkongdør stue av malt tre med 2- lags isolerglass.
- Dobbel balkongdør hovedsoverom av malt tre med 2- lag enkle glass.

Balkong mad utgang fra soverom i 2. etg.
Balkongen har utkraget bjelkelag i innhukk på fasaden, uten søyler. Det er terrassebord av tre på bjelkelag. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord.

Terrasse ved inngangen:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell.
Rekkverk av PVC.

Terrasse ved inngang til hybel:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell of betongfundament i grunnen.
Rekkverk av malt tre med liggende kledningsbord.

Terrasse ved kjøkken og vaskerom:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell.
Terrassen har ikke rekkverk.
Utvendige trapper av tre. Ved terrasser nevnt i de to forrige punkt.

Trappevanger og trinn av tre.
Trappen ved hovedinngang har rekkverk av PVC på begge sider.
Trapper ved vaskerom og kjøkken har ikke rekkverk.
Trappen ved inngang til hybel har rekkverk av malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i entre
Laminatgulv i andre rom.
Gulv av heltre furu i hybel-leilighet.

Innvendige vegger av malt panel, malt strie og malte slette plater.
Innvendig tak av malt panel. I 1. etg er det synlige bærebjelker som en del av det innvendige taket.
Innvendige vegger av malt strie og malt tapet. I hybel.
Innvendig tak av trepanel. I hybel.

Bjelkelag av tre i begge etasjer.

Boligen har 2 lecapiper. Der kun den ene er i bruk og har tilkoblet ildsted.
Boligen har peisovn tilkoblet murt leca pipe med sotluke og pusset og malt overflate.

Boligen har kjeller og krypkjeller.

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Malte profilerte hvitmalte heltredører.
Dører av ubehandlet furu i hybel.

VÅTROM Gå til side

BAD 2.etg, med inngang fra loftstue:

Rommet har fliser på gulv og vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjdører, dusjarmatur, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

BAD 2. etg, med inngang fra hovedsoverom:

Rommet har fliser på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

Beskrivelse av eiendommen

VASKEROM 1. etg:

Rommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med skuffer, skap og benkeplate med nedfalt utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

BAD/ VASKEROM. Hybel 1. etg.

Rommet har malt våtromsbelegg på gulv, Malt våtromstapet/belegg på vegg. Trepanel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator integrert i koketopp med kullfilter.

Kjøkken, Hybel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etg.
Rommet har laminatgulv, slette malte plater på vegg, og mdf panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med lite servantskap med nedfelt vask og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Avtrekk via elektrisk vifte.
Luftespalte under dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i hovedsak av kobber-rør fra byggeår. Samt noe nye plastrør av rør-i-rør.

Vannfordelerkobling lokalisert i teknisk rom.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i veggene.

- Luft til luft varmepumpe med innedel på toppen av trappa.
- Luft til vann varmepumpe med vannbåren gulv-varme.

Varmtvannsbereder for bruksvann i samme anlegg som vannbåren varme anlegg med oppvarming fra luft til vann varmepumpen.
Vannbåren gulv-varme i 1. etg. Med luft til vann varme pumpe som nevnt i tidligere punkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med Hybel

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

Mindre ikke-søknadspliktige endringer ved planløsning er foretatt.
- Det ene soverommet i 2. etg er åpnet opp til en tv-stue.
- Kjølerom er gjort om til teknisk rom.

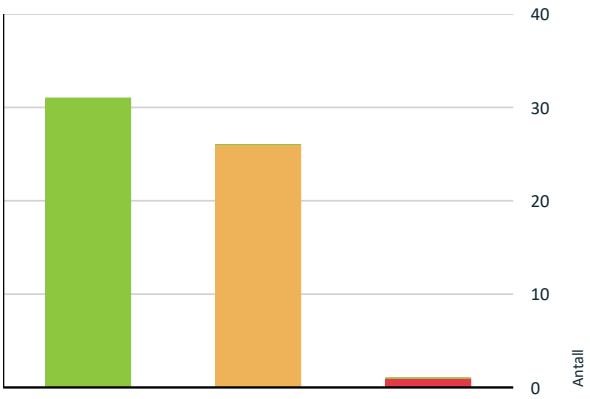
Garasje

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

Stemmer med tegninger fra 1991

Sammendrag av boligens tilstand

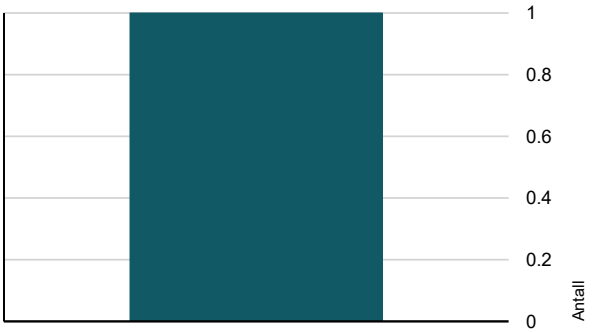
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med Hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen og undertaket. Det ble foretatt fuktmålinger i konstruksjonen uten å påvise fukt.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
På hoveddelen av boligen fra byggeår er det påvist ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
På tilbygget er det lufting men den er begrenset til kun mellom kledningsbordene.
Ved hjørnekasser er det påvist manglende gnagesikring (musetetting) .

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. På TV-stue 2. etg.
Vinduene er værslitt og det er påvist flass av maling.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. På enkelte vinduer har det utviklet seg råte.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - Eldre Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Terrassen ved vaskerom og kjøkken fremstår underdimensjonert.
Terrassebordene fremstår værslitt og har behov for vedlikehold
Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.
Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.

Innvendig > Overflater - gulv - Hybel Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Gulvet har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket på etasjeskiller. Målingene viser resulteter i grenseland for hva der bør være.
Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pig i lektene på stubloftet. målingene viser resulteter i grenseland for hva der bør være.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje på enten dørblad, karm eller terskel.
Det er påvist enkelte dører som tar i karm eller terskel.
Det er enkelte dører som mangler feielist i overgang mellom terskel og laminatgulv.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er observert munkelus/skrukketroll i kjeller/rom under terreng. Dette kan sees i sammenheng med påviste fukt.
Det er påvist at krypkjeller ikke er musetett. Den utvendig luken til krypkjeller har åpninger der gnagere kan ta seg inn i krypkjeller.
Henviser til avvik ved yttervegger/ veggkonstruksjon.
Der det er påvist manglende musesperre ved enkelte hjørner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er manglende vannfordelerskap for koblinger til de rør som er av nyere rør-i-rør. Eventuelt lekkasjevann vill kunne renne ut inne i veggen, før det renner til sluken på gulvet i rommet.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Det er manglende vannfordelerskap for rørkoblinger. Eventuelt lekkasjevann vill kunne renne ut inne i veggen og videre ned i gulvet, før det renner til sluken på gulvet i rommet. Og det mangler kursoversikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist forhøyet fuktnivå i boden i kjeller rom og krypkjeller. Dette kan ha en sammenheng med utvendig drenering.
Knotteplast mangler topplist.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Membranen/ mansjetten er ikke klemt ved bruk av klemring som skal sikre en tett overgang. Overgangen er fuget med silikon, noe som ikke er fagmessig utførelse. Det virker også å være smørt tynt med membran på mansjettduken.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Luften fra toalettrom ventileres ved ventil til vaskerommet. Denne luften burde vært ventilert rett ut.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist svellet panel i taket. svellingen er rett under dusjsonen på badet over.Det ble foretatt fuktmåling med pig i svellet område, og resultatet viser at det er tørt. Hulltaking for våtrommet over ble også foretatt like ved siden, der det ikke ble påvist unormale forhold.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist at skjøter av tapet/belegg på vegger har begynt å løsne. Samt maling har begynt å flasse bak dusjkabinettet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Arendal Takst & Prosjektering AS
Industritoppen 7
4848 ARENDAL

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Ved oppføring av tilbygget var det krav til snøfanger Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.
- Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.
- Trappen ved inngang til hybel: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trapper ved vaskerom og kjøkken: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. (over 10 cm)
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (under 90cm)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. (over 10cm)
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1988

Kommentar
Iht. Ferdigattest

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på boligen ut ifra alder og årstall for oppussinger, tilbygg og ombygginger. jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg fra 2003 i følge daterte tegninger fra søknaden. Tilbygg med kjeller, hovedetasje og loft. Tilbygget inneholder entre, hybel-leilighet i bovedetasjen. Bod i kjelleren. Innredet rom og bod på loft. rommene på loftet i tilbygget er ikke målbart areal. Det er ikke ferdigattest for tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med røde enkeltkrum betongtakstein.
Taktekking fra 2003 på tilbygg og 1988 (byggeår) på hoveddelen av boligen .

Taktekkingen er besiktiget og vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.









Tilbygg fra 2003

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og takfotbeslag av sort plast.

Stigetrinn og heldekkende pipebeslag av stål. Det er 2 piper.

Beslagene er besiktiget og vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Ved oppføring av tilbygget var det krav til snøfanger

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere for å ivareta sikkerheten.

Teknisk forskrift 1997- 2010. §7-45. Nedfall fra byggverk.
"Byggverk eller del av byggverk skal utføres slik at det ikke faller ned med fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster ikke faller ned.
Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."





Tilbygget



Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltakkonstrukjon av prefabrikerte A-takstoler med kaldtloft på hoveddelen av boligen. Undertak av brettex eller liknende. Pustende undertak der det er isolert opp mot undertaket.

Taksperrer understøttet av mønedrager på tilbygget. Luftet konstruksjon med undertak av OSB plater.

Konstruksjon besiktiget fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder på takkonstruksjonen og undertaket. Det ble foretatt fuktmålinger i konstruksjonen uten å påvise fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport



Tilbygg



Råte

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.
Vegger er kled med malt stående tømmermannskledning.

På tilbygget er det luftespalte og musesperre mellom kledningsbordene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- På hoveddelen av boligen fra byggeår er det påvist ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. På tilbygget er det lufting men den er begrenset til kun mellom kledningsbordene.
- Ved hjørnekasser er det påvist manglende gnagesikring (musetetting) .

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Manglende musesperre i hjørne





Manglende lufting

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevindu med 2- lags isolerglass.

Nyere vinduer byttet ved varierende produksjonsår. Nyere vinduer spredt på boligen, i blant annet soverom, stue 1. etg og kjøkken. Vinduene på kjøkken er fra 2019.

Ved funksjonstest av vinduer som kunne åpnes ble det ikke registrert nevneverdige avvik

Tilstandsrapport



Soverom



TG 2 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår**

Beskrivelse

Malte trevindu med 2- lag koblede glass. Vinduene har utvendig kittfals og gjennomgående sprosser.

Vinduene er fra 2003 på tilbygg og 1988 (byggeår) på hoveddelen av boligen .

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. På TV-stue 2. etg.

• Vinduene er værslitt og det er påvist flass av maling. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. På enkelte vinduer har det utviklet seg råte.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og mulig at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Vinduene må vedlikeholdes, skrapes og overfaltebehandles, for å unngå at det utvikler seg råte i vinduene, der det ikke har gjort det allerede..



Værslitt.



Råte.





TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Hovedytterdør av malt tre med 2- lags islolerglass og sidefelt. Fra 2025.
- Ytterdør til hybel av malt tre. Fra 2003
- Ytterdør fra vaskerom av malt tre fra byggeår.
- Balkongdør fra kjøkken av malt tre med 2- lags isolerglass. Fra 2019.
- Dobbel balkongdør stue av malt tre med 2- lags isolerglass. Fra 2021.
- Dobbel balkongdør hovedsoverom av malt tre med 2- lag enkle glass. Fra byggeår.



Hovedytterdør



Hybel





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong mad utgang fra soverom i 2. etg.

Balkongen har utkraget bjelkelag i innhukk på fasaden, uten søyler. Det er terrassebord av tre på bjelkelag. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord.
Balkongen har ingen tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Tilstandsrapport











TG 1 Terrasser og plattinger på terreng - Nyere

Beskrivelse

Terrasse ved inngangen:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell.
Rekkverk av PVC.

Terrasse og rekkverk er fra 2019

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - Eldre

Beskrivelse

Terrasse ved inngang til hybel:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell of betongfundament i grunnen.
Rekkverk av malt tre med liggende kledningsbord.

Terrasse ved kjøkken og vaskerom:
Terrassen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er fundamentert på dragere, tresøyler som er forankret i fjell.
Terrassen har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Terrassen ved vaskerom og kjøkken fremstår underdimensjonert.

• Terrassebordene fremstår værslitt og har behov for vedlikehold

• Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.

• Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Vedlikehold eller mulig utskifting må kunne påberegnes. Dersom det ikke gjøres tiltak vil treverket bli i dårligere stand og over tid utvikle seg råte.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.









Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre. Ved terrasser nevnt i de to forrige punkt.

Trappevanger og trinn av tre.
Trappen ved hovedinngang har rekkverk av PVC på begge sider.
Trapper ved vaskerom og kjøkken har ikke rekkverk.
Trappen ved inngang til hybel har rekkverk av malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom.

Vurdering av avvik:

• Trappen ved inngang til hybel: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trapper ved vaskerom og kjøkken: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



OK

Tilstandsrapport








INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv i entre
Laminatgulv i andre rom.

Innvendige overflater er oppusset/byttet ut eller malt ved forskjellige tidsepoker.

Det er påvist noe knirk/knepp lyder i laminatgulvet.

Jevnt over fine overflater med lite bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Overflater - gulv - Hybel

Beskrivelse

Gulv av heltre furu i hybel-leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Gulvet har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Det anbefales å utføre vedlikehold, eksempelsvis ved å slipe og lakke gulvet. Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.

Tilstandsrapport











TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger av malt panel, malt strie og malte slette plater.
Innvendig tak av malt panel. I 1. etg er det synlige bærebjelker som en del av det innvendige taket.

Innvendige overflater er oppusset/byttet ut eller malt ved forskjellige tidsepoker.

Jevnt over fine overflater med lite bruksslitasje.
Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger - Hybel

Beskrivelse

Innvendige vegger av malt strie og malt tapet.
Innvendig tak av trepanel.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bjelkelag av tre i begge etasjer.

Det er foretatt nivåmåling med laser i 2 rom i hver etasje. I 1. etg. er Stue og kjøkken kontrollert. I 2. etg. er hovedsoverom og loftstue kontrollert.

Knirk og knepp. Vannbåren varme i 1, etg.

Kontrollen er kun stikkmessig utført.

I følge opplysninger fra eier er det lagt nytt undergulv av gulvspon på hovedsoverom i 2.etg og rommene i hoveddelen av 1. etg. Ellers i 2. etg er det undergulv av furugulv. Samt tilbygget/hybel der furugulvet også utgjør overflaten som nevnt i tidligere punkt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Loftstue. Måler 22mm. Det vil si avviket er på 18mm.



Stue. Måler 45mm. Det vil si avviket er på 5mm.



Kjøkken. Måler 46mm. Det vil si avviket er på 6mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført uten radonsperre, da det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Boligen ligger i område med aktsomhetsgrad: "Moderat til lav"

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har 2 lecapiper. Der kun den ene er i bruk og har tilkoblet ildsted.

Pipe på kjøkken er ikke i bruk.

Boligen har peisovn tilkoblet murt leca pipe med sotluke og pusset og malt overflate. Ovnen er ny i 2019/2020 i følge eier.

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

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Dette er ikke et krav, men en anbefaling.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.







Sotluke.



Pipe på kjøkken ikke i bruk.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under tilbygg med rom delvis under terreng. Kjeller består av bod.
Overflater i kjeller består av betonggulv, vegger av mur og eksponert fjell. Innvendig tak av himlingsplater.

Det er montert ventiler i ytterveggene.

Det er ikke grunnlag for hulltaking, da det ikke er påforede vegger.

I hjørne ved overgang med mur og fjell er det påvist fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under opprinnlige del av boligen. Krypkjelleren har adkomst via luke utenifta.

Det er ventilert med ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket på etasjeskiller. Målingene viser resulteter i grenseland for hva der bør være.

• Det er påvist fuktighet i krypkjelleren på bakken. Det er foretatt fuktmåling med pig i lektene på stubloftet. målingene viser resulteter i grenseland for hva der bør være.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Trappen fremstod ved befaring i god stand. Det må påregnes forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. (over 10 cm)

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (under 90cm)

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. (over 10cm)

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte hvitmalte heltredører.
Dører av ubehandlet furu i hybel.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje på enten dørblad, karm eller terskel.

• Det er påvist enkelte dører som tar i karm eller terskel.

• Det er enkelte dører som mangler feielist i overgang mellom terskel og laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

• Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.

• Dørene bør justeres for å unngå skader på karm, terskel og dørblad.

• Feielist bør monteres. Avviket er kun av kosmetisk karakter og har ingen konsekvens. Ny eier må vurdere ønske for tiltak.



Hovedsoverom. Døren tar i terskel.



Sov. Overgang terskel/ Mangler feielist.



Bad 2, etg. Bør justeres, noe slitasje på karm.

Tilstandsrapport



Bad. Hybel. Skjolder på ubehandlet overflate.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuelle inspeksjoner av tilgjengelige bygningsdeler, samt opplysninger fra eier. Det er ikke utført inngripende undersøkelser. Kan ikke utelukke skjulte avvik som ikke har vært synlig eller tilgjengelig på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er observert munkelus/skrukketroll i kjeller/rom under terreng. Dette kan sees i sammenheng med påviste fukt.
- Det er påvist at krypkjeller ikke er musetett. Den utvendig luken til krypkjeller har åpninger der gnagere kan ta seg inn i krypkjeller.
- Henviser til avvik ved yttervegger/ veggkonstruksjon. Der det er påvist manglende musesperre ved enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Henviser til avvik ved fukt i rom under terreng. Munkelus/skrukketroll gjør ikke skade, men er en indikasjon på fukt.
- Det ble ikke påvist noe aktivitet av gnager. men risikoen er tilstede. Det bør undersøkes nærmere. Det må også tettes slik at ikke gnagere kan komme inn i krypkjelleren.
- Konstruksjonen må sikres mot gnager.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 2.etg, med inngang fra loftstue.
Bad renovert i 2016 i følge tidligere salgsopplysninger.

Rommet har fliser på gulv og vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjdører, dusjarmatur, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

Aktuell byggeforskrift for perioden da badet ble renovert er tekniske forskrifter i perioden mellom 2010 og 2017. (TEK 10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vurdering av dokumentasjon for tettesjikt ved våtrom.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Badet ble renovert av forrige eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Rommet har fliser på vegger. Malt panel i innvendig tak.

Døren er innenfor våtsone ved dusjen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Dør i våtsonen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har fliser på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

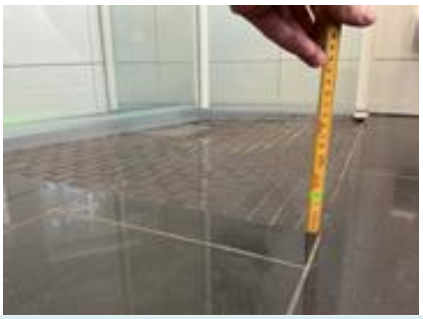
Det er målt fallforhold ved bruk av nivålaser. Laser er plassert midt i rommet. Dusjsonen har nedsenket nisje med fall til sluk. Der er noe fall på gulvet utenfor dusjsonen.
Det er synlig membran med mansjett smørt opp på dørterskelen. Membranen er mer enn 15mm (ca.30mm) over gulv som tilfredstiller krav.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Utgangsstråle fra laser er 40mm. Måler 35mm.


Måler 50mm. Altså fall er på 15mm fra døren.


Måler 58mm. Altså fall er på 23mm



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har platsluk med slukrist av stål.

Synlig mansjett og smøremembran i sluk. Mansjett er IKKE festet med bruk av klemring som tiltenkt.
Det er synlig oppkant av membran på dørterskel som nevnt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Membranen/ mansjetten er ikke klemt ved bruk av klemring som skal sikre en tett overgang. Overgangen er fuget med silikon, noe som ikke er fagmessig utførelse. Det virker også å være smørt tynt med membran på mansjettduken.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig oppkant av membran.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjdører, dusjarmatur, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk ved mekanisk avtrekk.
Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.


Bildet viser funksjonstest av avtrekk.


Manglende tilluftsløsning. ingen spalte i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ble foretatt ved himlingen på toalettromet som tilstøtende undersiden/ gulvet i dusjsonen.
Ved måling i trevirke i veggen ble det ikke registert fukt eller andre symptomer.



2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad 2. etg, med inngang fra hovedsoverom.
Badet er fra byggeår.

Rommet har fliser på gulv, malt strie på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med badekar, gulvmontert toalett og servantskap med nedfelt vask.

Gulvet har en oppkant på 50mm ved døren. Gulvet har fall til sluk på 25mm

Rommet har platsluk med slukrist av stål. Antydning til synlig smøremembran i sluken.

Rommet har avtrekk ved mekanisk avtrekk.
Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.

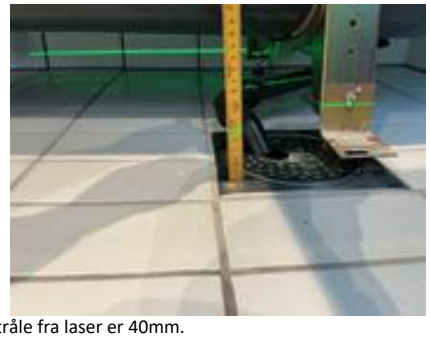
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997. Våtrommet har en høyest usikker fremtidig funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

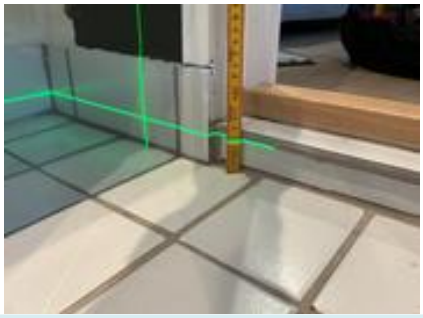

Oversiktsbilde


Utgangsstråle fra laser er 40mm.

Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekk.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt fra soverom i hjørnet mot badekaret.
Ved måling i trevirke i veggen ble det ikke registert fukt eller andre symptomer.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etg.
Vaskerommet er renovert i 2023

Rommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.
Rommet er innredet med skuffer, skap og benkeplate med nedfalt utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift for reonveringstidspunktet er tekniske forskrifter i perioden fra og med 2017. (TEK 17)

Fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende selskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vurdering av dokumentasjon for tettesjikt ved våtrom.

Fremlagt dokumentasjon i form av faktura fra utførende selskap.
(Fargerike Kåre christensen som har lagt gulvbelegget)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger. Malt panel i innvendig tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har våtromsbelegg på gulv.

Det er vannbåren gulvvarme i gulvet.

Det er målt fallforhold ved bruk av nivålaser. Gulvet har fall til sluk, samt oppkant ved dører som tifredstiller dagens krav.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Utgangsstråle fra laser er 40mm





Ved vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Rommet har platsluk med slukrist av plast.

Membran/ tettesjikt av synlig våtromsbelegg. Membranen har oppkant på vegger og ved døren, samt klemt ned i sluk med klemring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med skuffer, skap og benkeplate med nedfalt utslagsvask, samt opplegg for vaskemaskin.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Luften fra toalettrom ventileres ved ventil til vaskerommet. Denne luften burde vært ventilert rett ut.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Ventilering av toalettromm bør føres helt ut ved å forlenge ventilasjonskanaler, slik at lut fra toalettrommet går ut fra huset uten å gå via vaskerommet. Slik det er nå vil dårlig luft fra toalettrommet komme inn i vaskerommet.





Toalettrom ventileres via vaskerommet.



Manglende tilluftsløsning. ingen spalte i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Ved annen form for indikasjonssøk med fuktindikator ble det ikke registrert symptom på avvik.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ vaskerom. Hybel 1. etg.
Rommet er fra tilbyggets byggeår, 2003.
Rommet har malt våtromsbelegg på gulv, Malt våtromstapet/belegg på vegg. Trepanel i innvendig tak.
Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift for perioden tilbygget ble oppført er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har malt våtromstapet/belegg på vegg. Trepanel i innvendig tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at skjøter av tapet/belegg på vegger har begynt å løsne. Samt maling har begynt å flasse bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påberegnes vedlikehold/utskifting av tapet/belegg


Løsnet skjøt over dør


Løsnet skjøt over dør


Flasset maling bak dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har malt våtromsbelegg på gulv.

Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Det er målt fallforhold ved bruk av nivålaser. Gulvet er tilnærmet flatt, med et lite fall til sluk. Gulvetbelegget har oppkaneter på mer enn 40mm ved dører.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

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


Måler 35mm. Altså fall er på 5mm





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har platsluk med slukrist av plast.

Membran/ tettesjikt av synlig våtromsbelegg. Membranen har oppkant på vegger og ved døren, samt klemt ned i sluk med klemring.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servantskap med nedfalt vask og opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning må forventes.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Rommet har ingen løsning for tilluft, som eksempelvis spalte under døren.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport



Bildet viser funksjonstest av avtrekk.



Manglende tilluftsløsning. ingen spalte i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt fra kjøkken tilstøtende baksiden mot dusjsonen. Ved måling i trevirke i veggen ble det ikke registert fukt eller andre symptomer.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og platetopp.

Det er ikke vannstoppventil.
Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand.
Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i koketopp med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Kullfilter er en vanlig løsning som ofte benyttes i boliger. Kjøper gjøres oppmerksom på at ventilator med kullfilter er en installasjon som trenger jevnlig vedlikehold i form av rengjøring og utskifting av filter for å fungerer som tiltenkt. Kjøkkenventilator henger på yttervegg og avtrekk rett ut kan enkelt etableres.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate.

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det er ikke vannstoppventil.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Noe bruksslitasje alder tatt i betraktning må forventes.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Offentlig informasjon



Bilde viser funksjonstest av avtrekk.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etg.
Rommet har laminatgulv, slette malte plater på vegg, og mdf panel i innvendig tak.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svellet panel i taket. svellingen er rett under dusjsonen på badet over.Det ble foretatt fuktmåling med pig i svellet område, og resultatet viser at det er tørt. Hulltaking for våtrommet over ble også foretatt like ved siden, der det ikke ble påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

• Henviser til punkt for sluk membran som bør overvåkes. På grunnlag av at det ble målt tørt, fremstår avviket som kosmetisk uten videre konskvens isolert sett, på befaringstidspunktet.







1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med lite servantskap med nedfelt vask og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.







1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk via elektrisk vifte.
Luftespalte under dør for tilluft.

Merk avvik under ventilasjon, vaskerom, der luften fra avtrekksvifte blåses inn i vaskerommet. Luften bør videreføres i ventilasjonskanal helt ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Luftespalte under dør for tilluft.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i hovedsak av kobber-rør fra byggeår. Samt noe nye plastrør av rør-i-rør.

Vannfordelerkobling lokalisert i teknisk rom, Mangler egnet fordelerskap og kursoversikt.

Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom

Vurdering av avvik:

• Det er manglende vannfordelerskap for koblinger til de rør som er av nyere rør-i-rør. Eventuelt lekkasjevann vill kunne renne ut inne i veggen, før det renner til sluken på gulvet i rommet.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere koblingsskap for rør-i-rør med avrenning til gulv med sluk for eventuelt lekkasjevann.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon, med unntak av synlige avløpsrør i krypkjeller.
Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.
Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Lufting av avøpsrør påvist ved durgoventil på kaldtloft i tilbygg.



Hybel, kjøkken.



Lufting



Hovedkjøkken

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i veggene.







TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe med innedel på toppen av trappa.

Luft til vann varmepumpe med vannbåren gulv-varme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder for bruksvann i samme anlegg som vannbåren varme anlegg med oppvarming fra luft til vann varmepumpen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport













TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulv-varme i 1. etg. Med luft til vann varme pumpe som nevnt i tidligere punkt.

Koblinger lokalisert i teknisk rom. Koblinger mangler fordelerskap og kursoversikt.

Faktura fra Hoel vvs er fremlagt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er manglende vannførdelerskap for rørkoblinger. Eventuelt lekkasjevann vill kunne renne ut inne i veggen og videre ned i gulvet, før det renner til sluken på gulvet i rommet. Og det mangler kursoversikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere koblingsskap for rørene med avrenning til gulv med sluk for eventuelt lekkasjevann. Det bør fremskaffes kursoversikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Selger opplyser at det har vært ekontroll i 2025.













Rømningsveier.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Vurdering av branntekniske forhold begrenser seg til en visuell kontroll. Der det sees etter åpenbare avvik og mangler. Det er ikke gjort kontroll av prosjekteringsgrunnlag eller fysiske inngrep for kontroll av konstruksjoners oppbygging eller materialbruk.

Det undersøkes at slukkeutstyr og utstyr for brann varsling/ røykvarsler er tilstede ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av hovedsaklig fjell og noe løsmasser.

Tilstandsrapport









TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Der boligen fra 1988 står på fjell er det ikke påvist noe sted med terreng tilbakefylt mot muren. Det er ingen løsning for borleding av vann fra muren, der den står på fjell.

Der tilbygg er fra 2003 er terrenget delvis tilbakefylt mot muren. Der er det etablert knoteplast mot muren, samt nedløsrør fra taknedløp ledes in på drensrør videre ned i bakken for bortleding av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i boden i kjeller rom og krypkjeller. Dette kan ha en sammenheng med utvendig drenering.
- Knotteplast mangler topplist.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det bør monteres topplist på knotteplasten.





Her i overgangen kommer der fukt inn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betonglokker. Utvendig pusset mur.
Fundamenter av betongpilarer inne i krypkjeller, for støtte av bjelkelag.

Tilstandsrapport









TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Utvendige støttemurer murt opp av naturstein og betong.

Murene oppfyller sin funksjon. Ingen riss eller sprekker påvist på befaringstidspunktet.







TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en liten bakketopp. Der terrenget i grove trekk faller bort fra boligen. Mindre lokale forhold der fjell og terreng stedvis er flatt eller heller mot boligen kan forekomme.

Eiendommen består av fjell rundt boligen og opparbeidet plen.

Tilstandsrapport









TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**

Beskrivelse

Vann og avløpsrør av plast fra byggeår.
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Utvendig hovedstoppekran er påvist. I hjørne av eiendommen nedenfor støttemur ved veien.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Ved oppføring av tilbygget var det krav til snøfanger

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Rekkverket på terrassen ved inngang til hybel er for lavt i forhold til dagens krav.

• Terrassen ved vaskerom og kjøkken mangler rekkverk.

• Trappen ved inngang til hybel: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trapper ved vaskerom og kjøkken: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. (over 10 cm)

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (under 90cm)

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. (over 10cm)

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Dette er ikke et krav, men en anbefaling.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1991

Kommentar
Iht. daterte tegninger

Standard
Enkel uinnredet luftig garasje.

Vedlikehold
Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje.

Frittstående garasje oppført i 1991 basert på daterte tegninger. Garasjen er plassbygget. Garasjen er fundamentert med betongsåle og ringmur av betongblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre med utvendig liggende og stående malt trekledning, montert rett på reisverk, uten vindsperre. En vegg er oppført ved ringmuren av betongblokker som er ført helt opp til takkonstruksjon og der er terreng tilbakefylt mot muren. En vegg er av mur halvparten opp og tre, øvre halvdel.

Garasjen har dobbel port av stål, inngangsdør av tre på siden. Vindu med isolerglass.

Garasjens er uisolert og luftet ved luftespalter i takutstikk.

Garasjen har et forlanget takutstikk på den ene siden, som utgjør en halv carport, uten plass til en bil, men med skjermet oppbevaringsplass.

Takkonstruksjonen består av prefabrikerte W-takstoler med saltak konstruksjon med en svak takvinkel. Taket har undertak av undertaksbord og taket er tekket med takshingel. Takrenner og nedløp er av i stål. Det er ikke takfotbeslag mellom shingel og takrenne. Vindkier av tre med beslag av stål på toppbord.

Det er innlagt strøm i garasjen. Elektrisk portåpner, stikkontakter og lys

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med Hybel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	120			120	3
1. Etasje	84			84	101
Krypkjeller					
Kjeller		29		29	
SUM	**204**	**29**			**104**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, bad, bad 2, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, stue		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, toalettrom, stue, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Krypkjeller			
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal i hybel-leilighet er beregnet som BRA-I, selv om døren er avstengt. Vurderingen og bakgrunnen for at det er vurdert som BRA-I og ikke BRA-E, er fordi døren er der fortsatt. Platen på den ene siden kan enkelt fjernes. Samt platen fremstår noe provisorisk. Dette virker ikke noe mer avstengt enn om det hadde vært en stor hylle eller garderobeskap plassert forran.
Dersom døren hadde vært demontert, og veggen permanent platet igjen fra begge sider ville arealet i hybelen blitt målt opp som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre ikke-søknadspliktige endringer ved planløsning er foretatt.
- Det ene soverommet i 2. etg er åpnet opp til en tv-stue.
- Kjølerom er gjort om til teknisk rom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Vaskerom er renovert i 2022

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Intern forbindelse mellom hybelleilighet og hoved-del er stengt igjen med en plate fra den ene siden. Døren står der, synlig fra entreen i hoved-delen. Platen kan enkelt fjernes for å tilbakeføre til godkjent løsning.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Stemmer med tegninger fra 1991

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.8.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
	Aleksander Avnsnes Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4203 ARENDAL	308	358		0	1150.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Sogneprest Heffermehls vei 39

Hjemmelshaver
Olsen Aleksander Avnsnes, Bjørnsen Kristine, Trommestad Sondre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nyskogen på Hisøy i Arendal Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst kommunal vei i boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Festet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	25.08.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.09.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.09.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aleksander Avnsnes Olsen	9578-5998-4-1119889	2026-08-30 20:52:18
Kristine Bjørnsen	9578-5995-4-1401727	2026-08-30 20:54:53

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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
39-0212/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Kristine Bjørnsen, Aleksander Avnsnes Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juli 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 818708
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2023: Støp av nytt gulv samt legging av vinylbelegg. Fargerike Christensen Vaskerom 2023: Montering av baderomsplater på vegger - Egeninnsats med hjelp av faglært snekker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom 2023: Ble lagt sveiset gulv av Fargerike Christensen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vaskerom: Dokumentasjon/kvitteringer fra Fargerike Christensen.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Veranda 2019: Revet gammel veranda og bygget ny. Egeninnsats med hjelp av faglært snekker. Byttet peisovn 2020: Montert av murer. Byttet vinduer kjøkken/vaskerom 2019: Egeninnsats ved hjelp av faglært snekker. Byttet ytterdør 2025: Montert av TR-Bygg Byttet verandadør 2021: Minde Bygg Malt husets bakvegg 2026: Aquamann Service/Bjarnes håndtverkertjenester Malt diverse vegger og tak innvendig 2018-2026: Egeninnsats

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eskedal Elektro byttet innmat i sikringsskap 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoel VVS la og monterte opp system for vannbåren varme 1.etg inkludert bereder og rør 2019

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke firma, men påbygd del ved inngangsparti ble utført 2003. Ligger dokumentasjon hos kommunen.

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA-kjøkken montert 2019 inkludert hvitevarer fra Skousen. - egeninnsats og hjelp av faglært.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten lekkasje i tak på vaskerom, under badekar 2.etg. Tak ble åpnet, rør sjekket og nytt tak lagt - Forsikringssak. Teknisk rom var tidligere kjølerom. Dette hadde råte når vi overtok huset i 2018. Gulv ble revet og bygget opp på nytt med nytt bjelkelag. Tak på toalettrom 1.etg har før vårt eie hatt lekkasje. Dette ble fikset når nytt bad ble bygget i 2.etg i 2017. Takstmann har borret hull og bekreftet at dette er tørt.

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)

Ja

Beskriv: Noe fuktig fjell i hjørnet på utebod.

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i tak på garasje ved mye regn.

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?

Ja

Beskriv: Den ene varmluftsovnen lager en liten metallisk lyd iblant når den starter opp med vifte. Ingen funksjonsnedsettelse som vi har merket.

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?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel med felles og egen inngang.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 25/8-26 ifb med salg av bolig. Arendal Takst.

---

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? Tilstandsrapport bolig 02/5-18 av Stein Duus.

---

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

Eventuell kommentar: Kun nabo over veien som bygger dobbeltgarasje. Ingen innvirkning på vår tomt/solforhold.

---

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: 39-0212/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Bjørnsen	**2026-08-30**	**Aleksander Avnsnes Olsen**	**2026-08-30**

Identifikasjon

Kristine Bjørnsen

Identifikasjon

Aleksander Avnsnes Olsen

Signicat

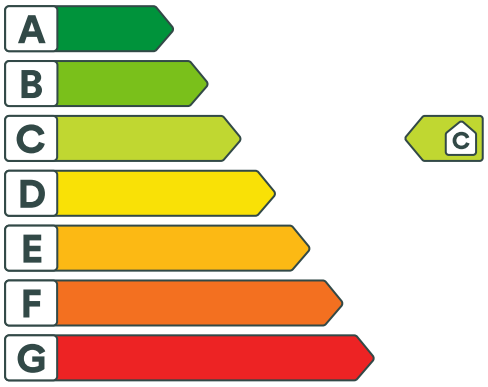
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338554**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8832110**
Gårdsnummer **308**	Bruksnummer **358**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **273,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **201,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 627 kWh**



Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS

Detaljering

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



Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

ARKIV

Jon Erik Bakke
Sogneprest Heffermehlsvei 39

4817 HIS

Dato: 06.08.03

Vår ref:
L.nr: 028626/03
Arkivsaksnr: 03/05152

Arkivkode: BS 308/358
Saksbeh: Kristian Juel Røysland
Saksbeh.tlf: 37013822
Deres ref:

SVAR PÅ MELDING

Gjelder:	*Tilbygg. Enebolig*
Areal:	*Bebygd areal:36 m², bruksareal: m²*
Gnr/Bnr:	*308/358*
Byggested:	*Sogneprest Heffermehlsvei 39 4817 His*
Tiltakshaver:	*Jon Erik Bakke*

Det er mottatt melding om mindre byggearbeider jfr. plan- og bygningsloven § 86a den 04.08.03. Meldingen gjelder tilbygg med kjeller.

Kommunen har ingen innvendinger mot at tiltaket gjennomføres.

Tiltaket aksepteres som mindre byggearbeid jfr. plan- og bygningslovens § 86a og kan igangsettes.

Ett sett av godkjente tegninger returneres.

Behandlingsgebyr kr. 3360,- må innbetales. Giro blir ettersendt.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet er ferdig.

Lykke til med arbeidet!

Med hilsen

For Geir Skjæveland, enhetsleder.

Kristian Juel Røysland
avdelingsingeniør

Postadresse:	Postboks 10, 4801 Arendal	*Telefon:*	*Telefax:*	*Bankgiro:*	*Postgiro:*
Besøksadresse:	Nedre Tyholmsvei 13	37013000	37013201	2800.05.15991	825 0168080
Org.nr.:	940493021				

JON ERIK BAKKE
4817 HIS

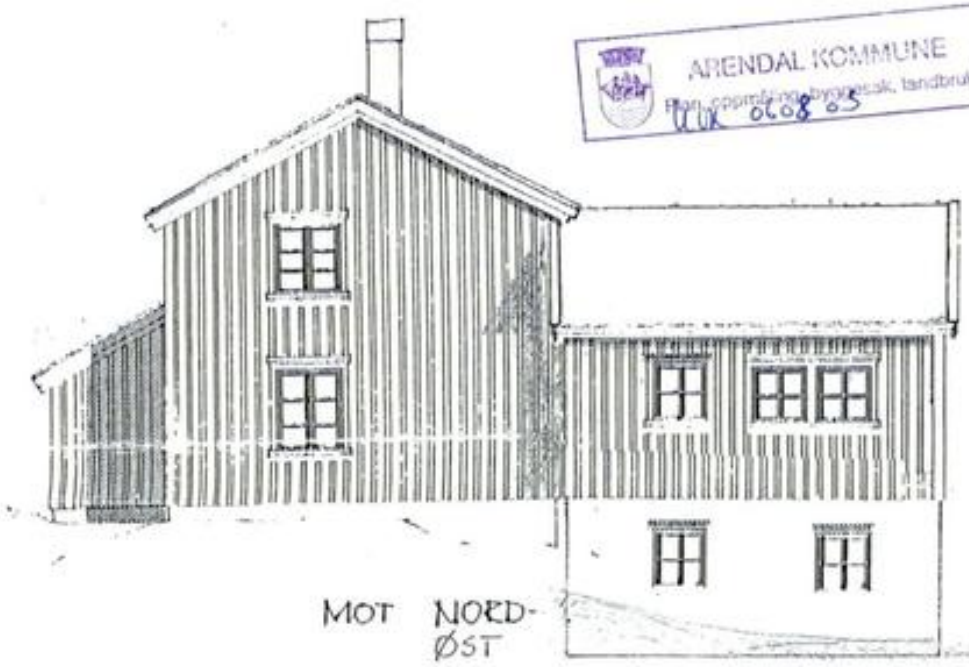
4 AUG. 2003



MOT SYD-VEST

E 0 F 4 o / 23534232 Geomatikk
308/358 Tegnin 2003-08-04 883211(

ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Ank 06 08 03

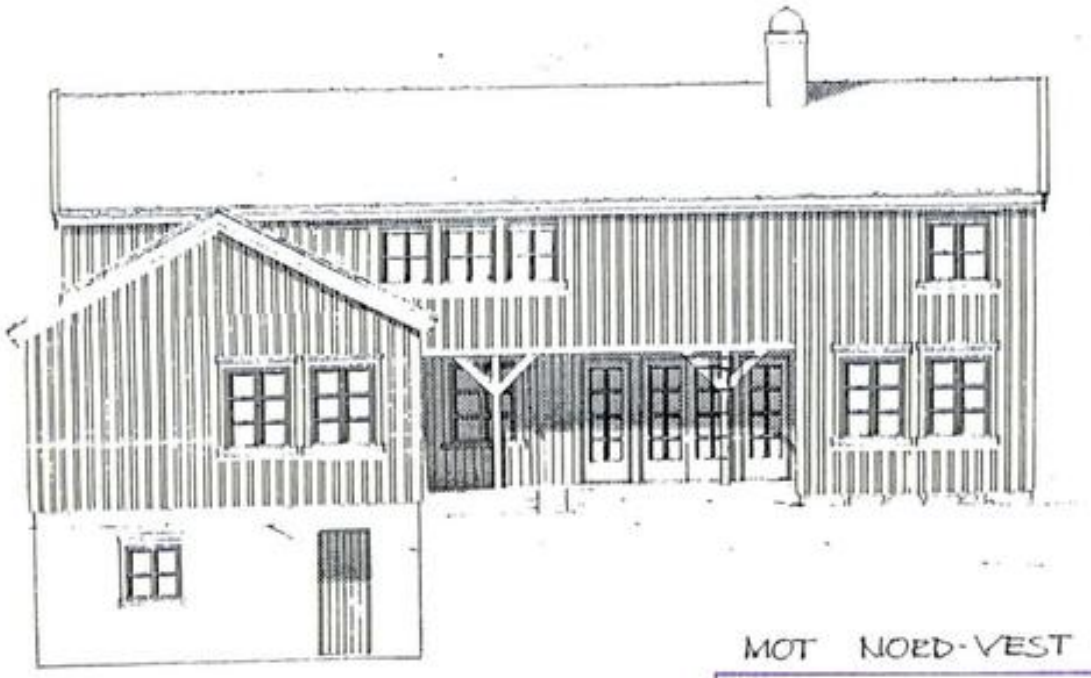


MOT NORD-ØST

– 4 AUG. 2003

JON ERIK BAKKE
SOGNEPREST HEFFERMEHLSVEI 39
4817 HIS
TLF: 370 11449
e-post: anne.jon@c2i.net

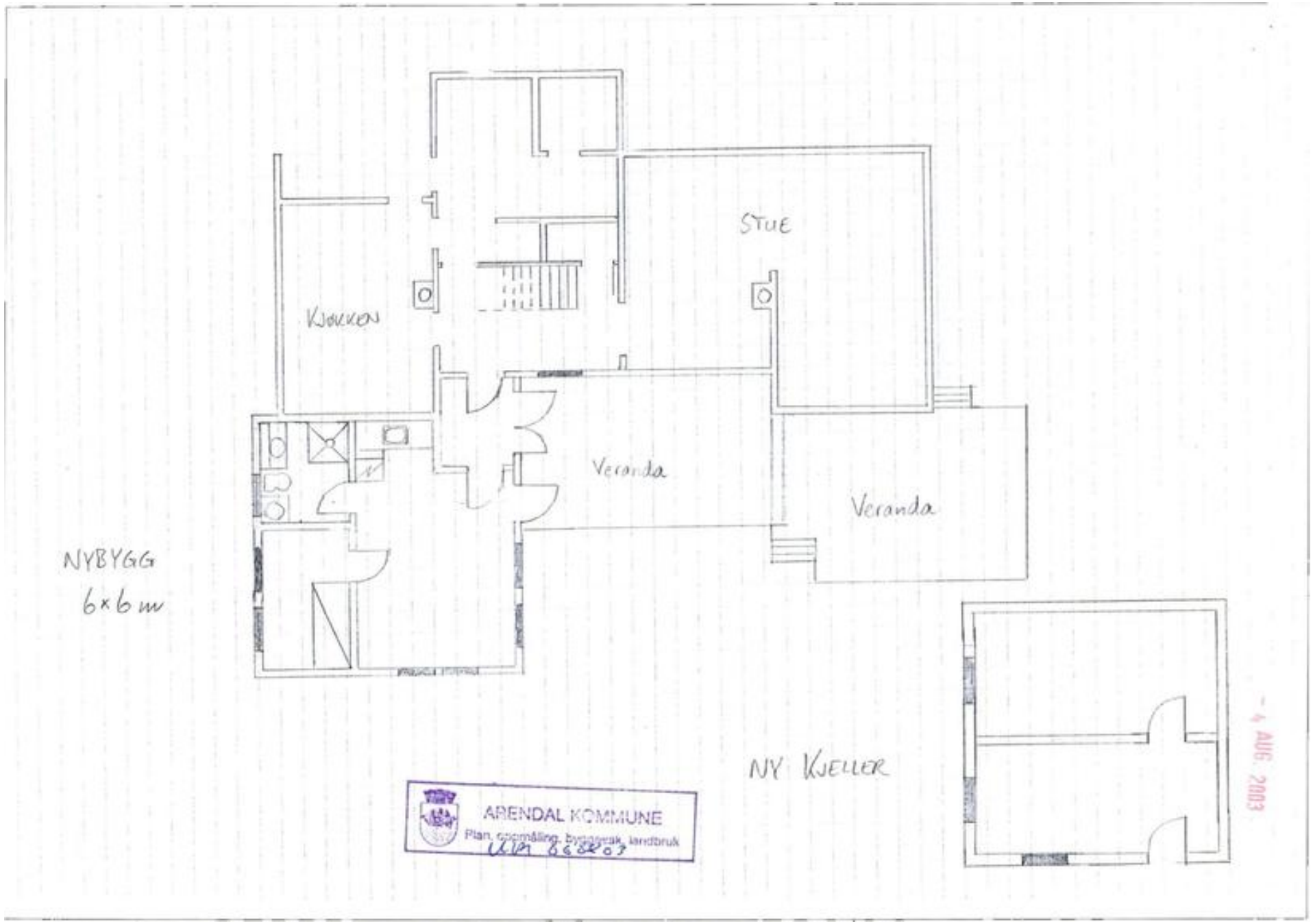
PÅBYGG 6×6 m

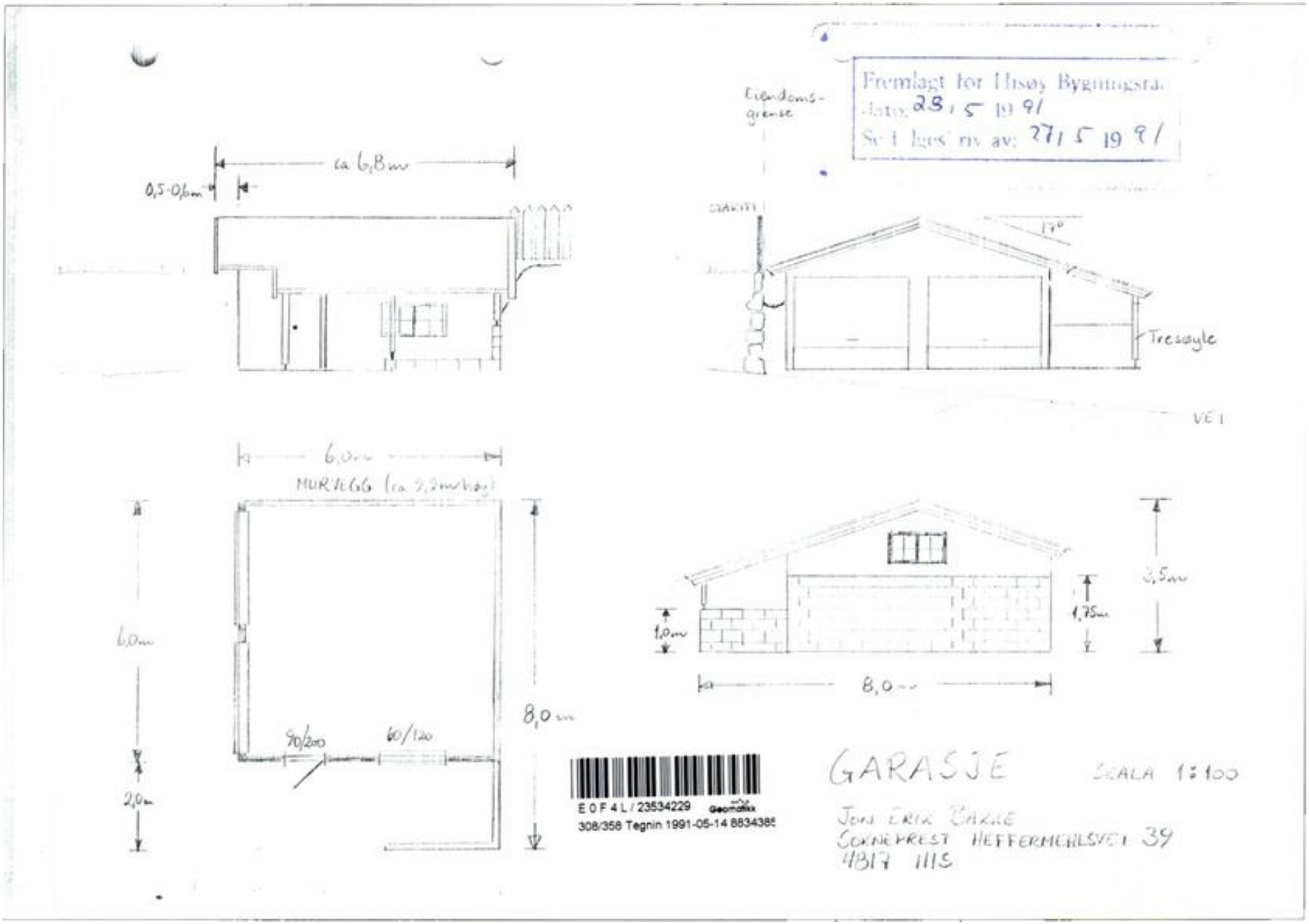


MOT NORD-VEST

ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
KJK 86.08.33

MÅLESTOKK 1:100


STUE
KJØKKEN
Veranda
Veranda
NYBYGG
6×6 m
NY KJELLER
ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
- 4 AUG. 2003


Fremlagt for Hisøy Byggningsra
dato 23/5 1991
Sak I løpet av: 27/5 1991
Eiendoms-
grense
ca 6,8 m
0,5-0,6m
17°
Tresøyle
VEI
6,0 m
MURVEGG (ca 2,2m høy)
6,0m
2,0m
8,0 m
90/200
60/120
1,0m
1,75m
3,5m
8,0 m
E 0 F 4 L / 23534229
308/358 Tegnin 1991-05-14 8834385
GARASJE
SKALA 1:100
JON ERIK BAKKE
SOKNEPREST HEFFERMEHLSVEI 39
4817 HIS

	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.:	308	Bnr.:	358	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 His					Dato:	07.09.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

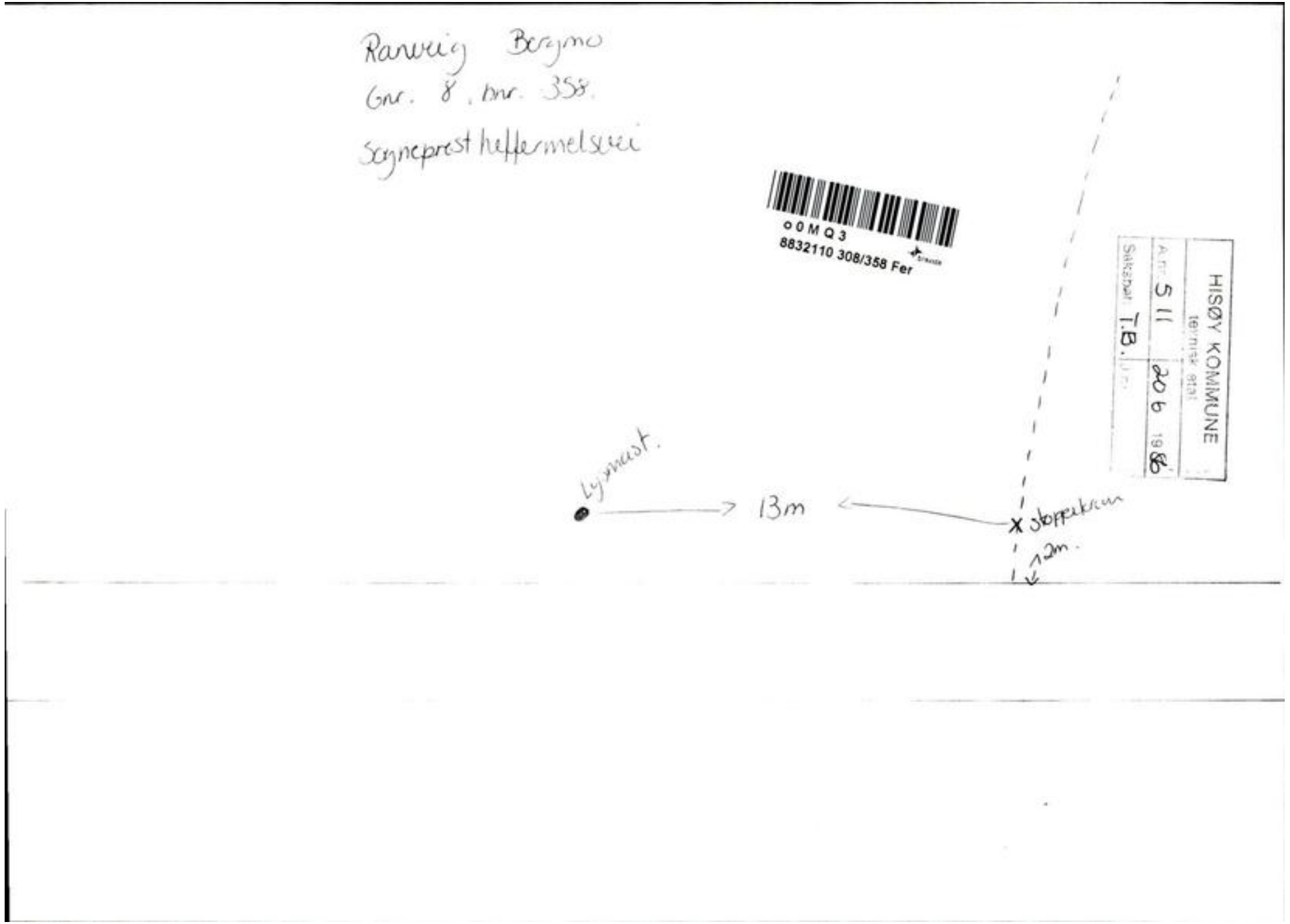
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 21 184,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 8 848,-

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

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

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

Rønvik Bergmo
Gnr. 8, bnr. 358.
Sogneprest Heffermelsvei



ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og Geodata

HIS RØR MAGNAR HENNING KRISTIANSEN
Att: Kristiansen Magnar Henning
Lystheia 16
4817 HIS

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
WDDM5953	GID 308/358	202116101	Trond Reinum	Arendal, 01.11.21

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen308/358 - Sogneprest Heffermehls vei 39

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 308/358 - Sogneprest Heffermehls vei 39 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk

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

(Kommune)

Hisøy

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93. jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Forente Arkitektkontorer A/L,
Tvedestrand.

Byggherre

Oddmund Bjørlo og
Rannveig Bergmo,
Sogneprest Heffermehlsvei 39

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sogneprest Heffermehlsvei 39	8	358		

Deres søknad	Dato 14.11.85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 3.4.86	Saksnr. 11/86

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

Evt. merknader fra feieren ang. fyringsanlegget
må etterkommes.

E 0 F 4 A / 23534218 Geomatikk
308/358 Ferdig 181185 8832110

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hisøy	10.8.88	For bygningsrådet i Hisøy BYGNINGSKONTORET I HISØY

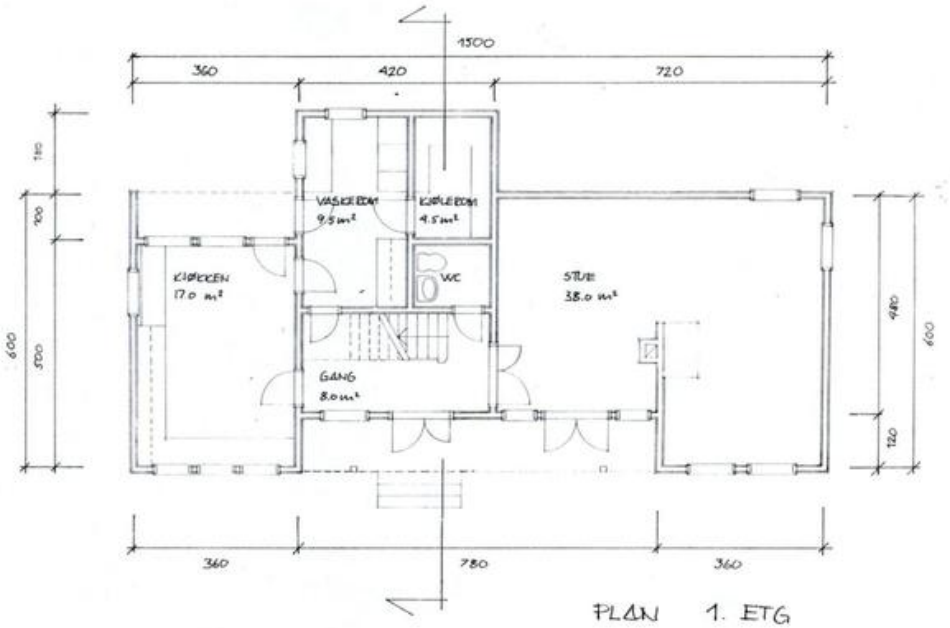
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Jan Syvertsen	Vikaveien 29
☐ andre		

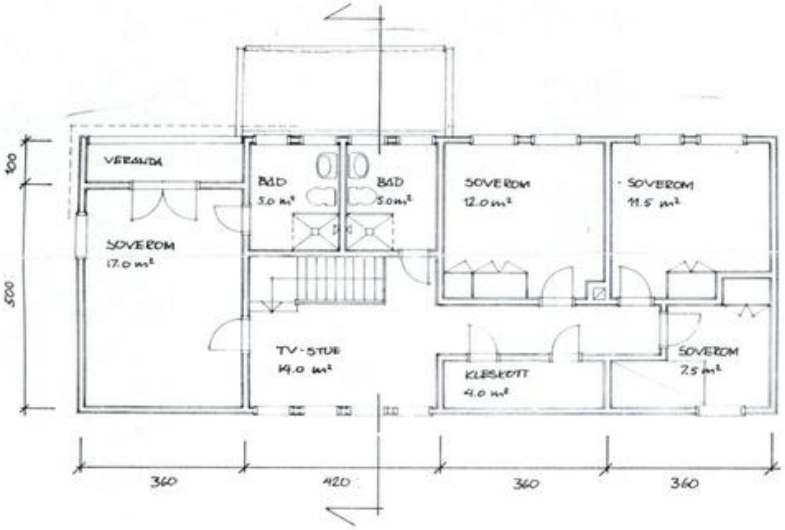
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

forente
arkitektkontorer a-l

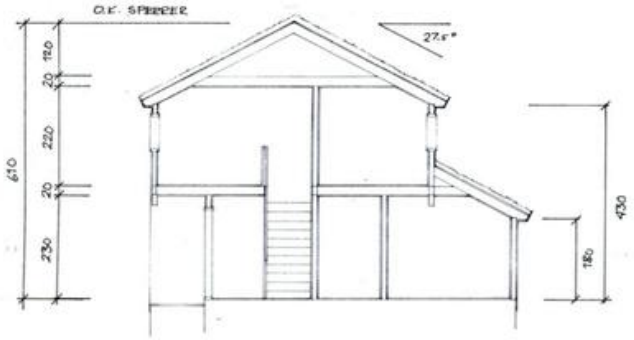


PLAN 1. ETG



PLAN 2. ETG

E 0 F 4 F / 23534223
308/358 Tegnin 1985-11-18 883211C



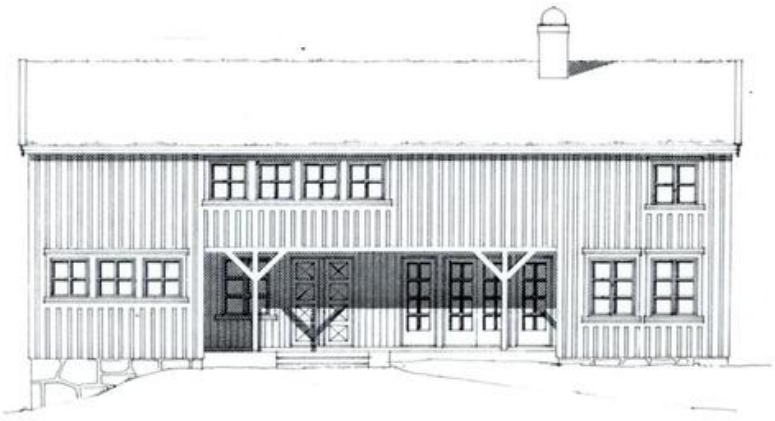
SNITT

Fremlagt for ~~Hisøy~~ Bygningsrådet
dato: 3/4 1986
Se følgeskriv av: 3/4 1986

BJÖRLO & BERGMO BOLIG HISØY

TEGN. VISER: PLANER SNITT
MÅL 1:100 SAK.NR. 8.418
TEGN.NR.
DATO 14.11.85.

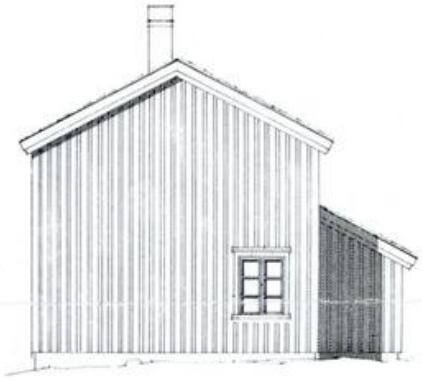
forente
arkitektkontorer a/l



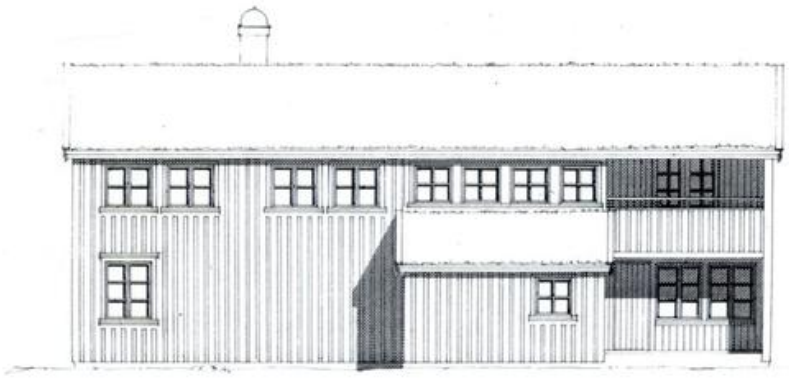
MOT NORD-VEST



MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST

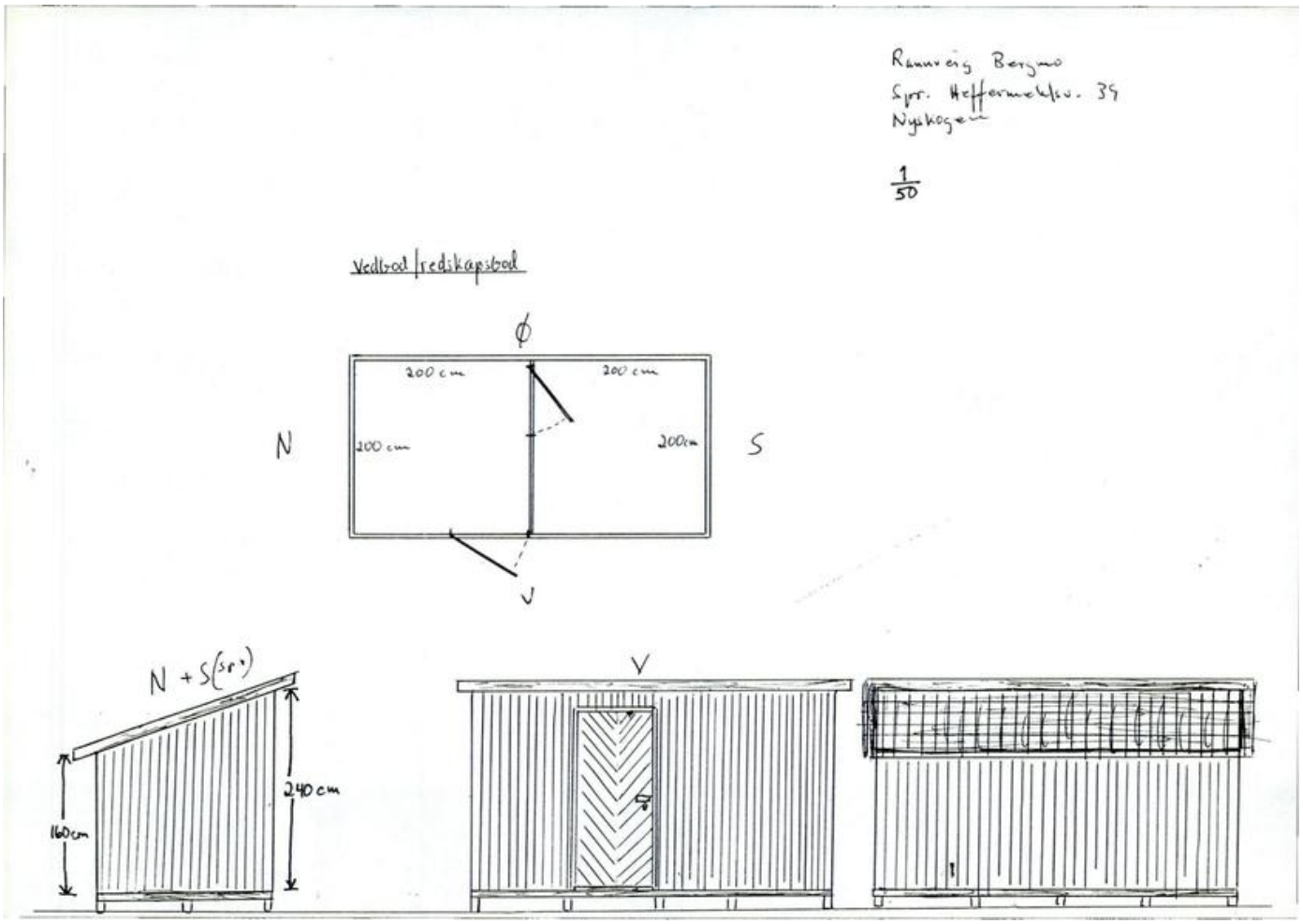


MOT SYD-ØST

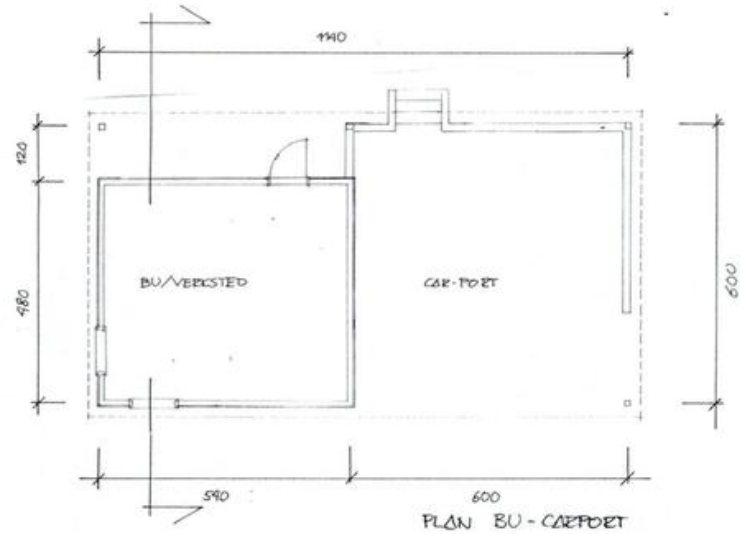
Fremlagt for [illegible] byggningsrådet
dato: 3/4 1986
Se følgeskriv av: 3/4 1986

BJÖRLO & BERGMO BOLIG HISØY

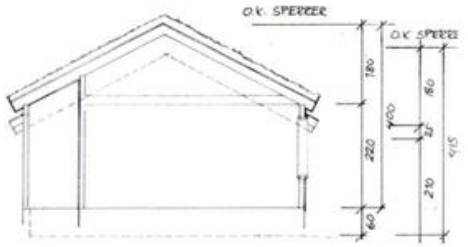
TEGN. VISER: FASADER
MÅL 1:100 SAK.NR. 8.418
TEGN.NR.
DATO 14.11.85.


Ramvei 8 Bergmo
Gnr. Hefferm. v. 39
Nykirke
1/50
Vedbod / redskapsbod
Ø
200 cm
200 cm
200 cm
200 cm
N
S
V
N + S (snø)
240 cm
160 cm
V

forente
arkitektkontorer a-l



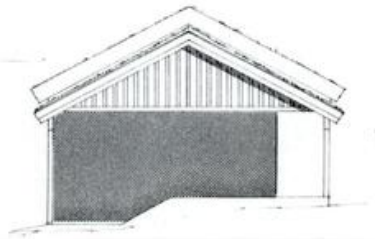
PLAN BU - CARPORT



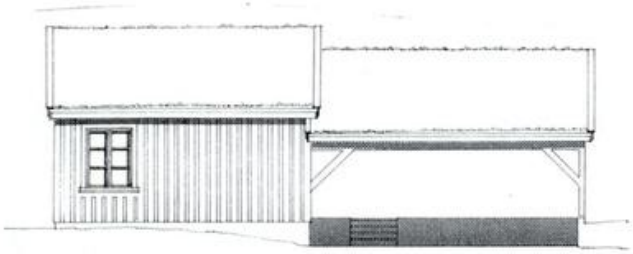
SNITT



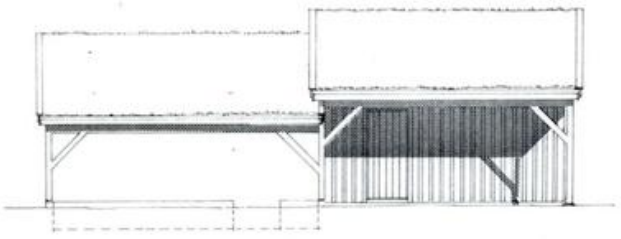
MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST



MOT SYD-ØST

Fremlagt for Husby Bygningsrådet
dato: 3/4 1986
Se følgeskriv av: 3/4 1986

BJÖRLO & BERGMO BOLIG HISØY

TEGN. VISER: BU CARPORT
MÅL 1:100 SAK.NR. 8.418.
TEGN.NR.
DATO 14.11.85.

JON ERIK BAKKE
4817 HIS

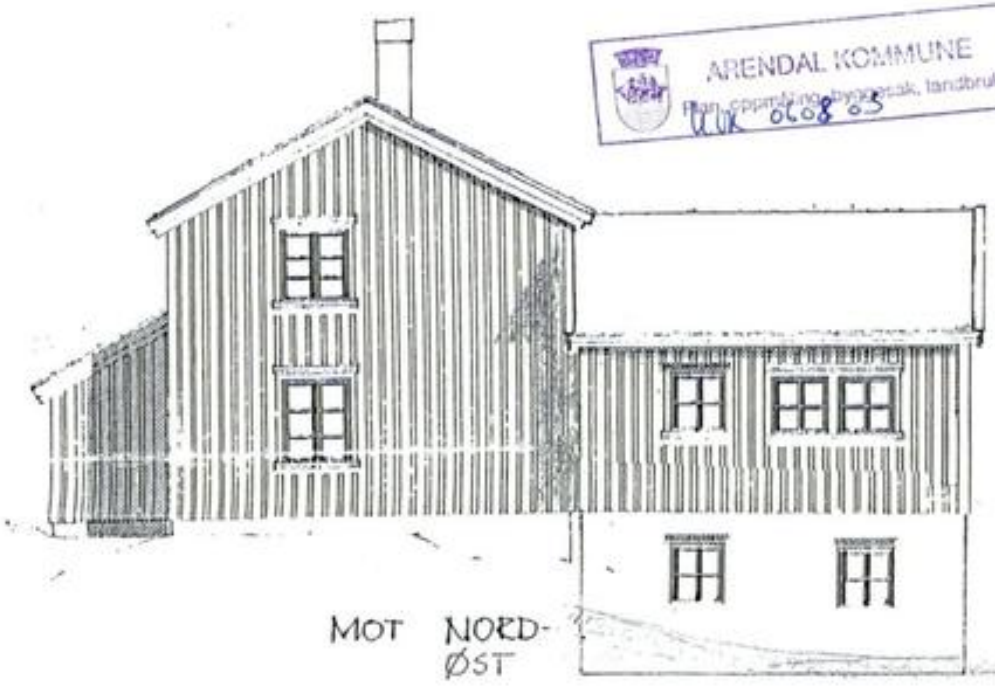
4 AUG. 2003



MOT SYD-VEST

E 0 F 4 o / 23534232 Geomatikk
308/358 Tegnin 2003-08-04 883211C

ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
06.08.03

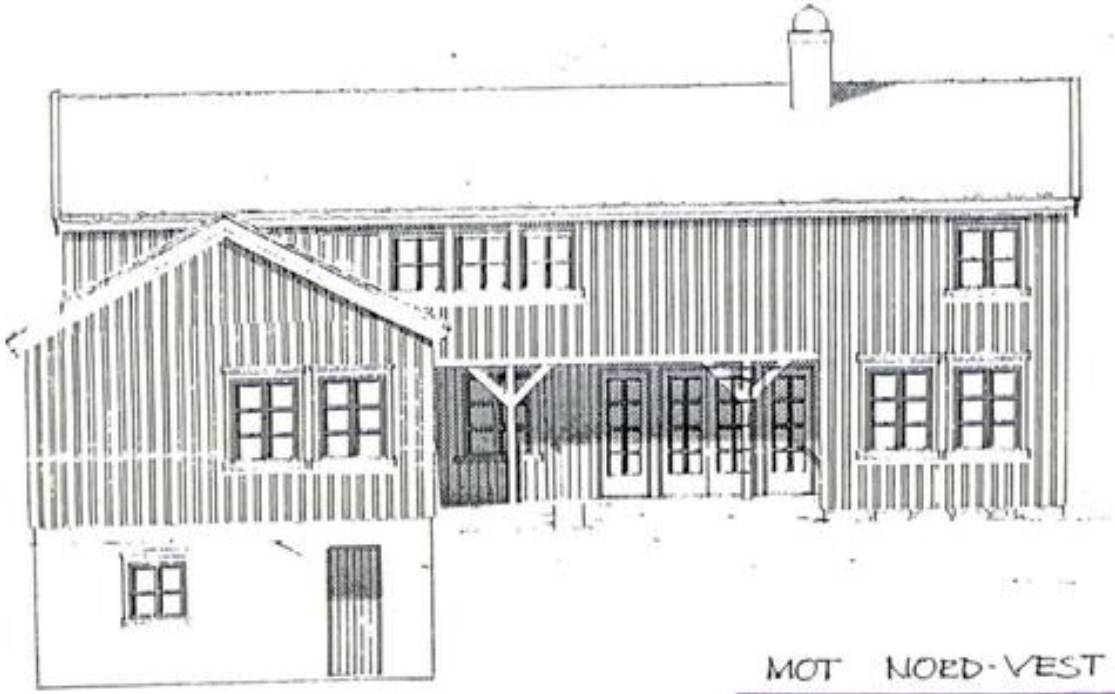


MOT NORD-ØST

- 4 AUG. 2003

JON ERIK BAKKE
SOGNEPREST HEFFERMEHLSVEI 39
4817 HIS
TLF: 370 11449
e-post: anne.jon@c2i.net

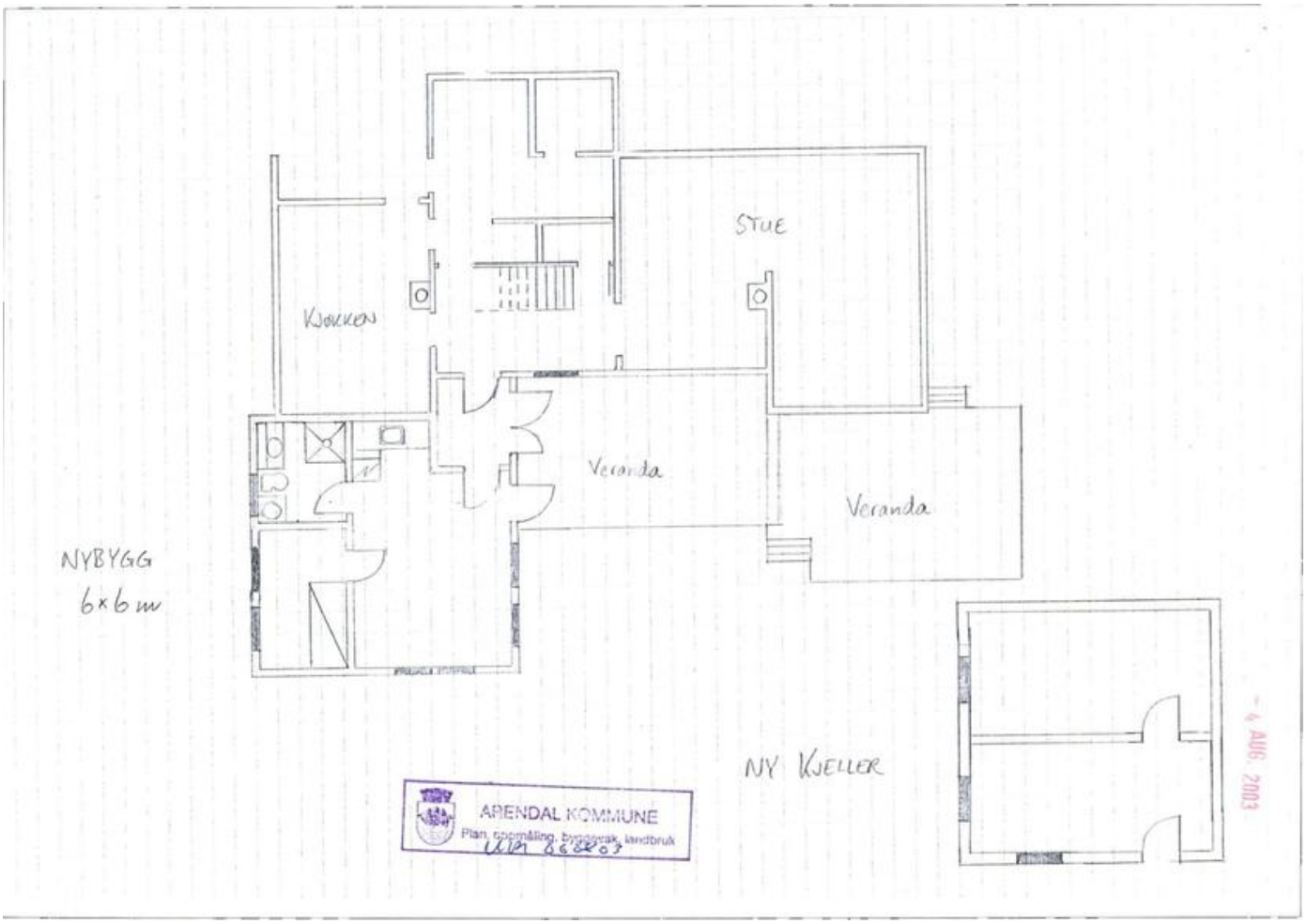
PÅBYGG 6×6 m



MOT NOED-VEST

ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
KJK 86.08.53

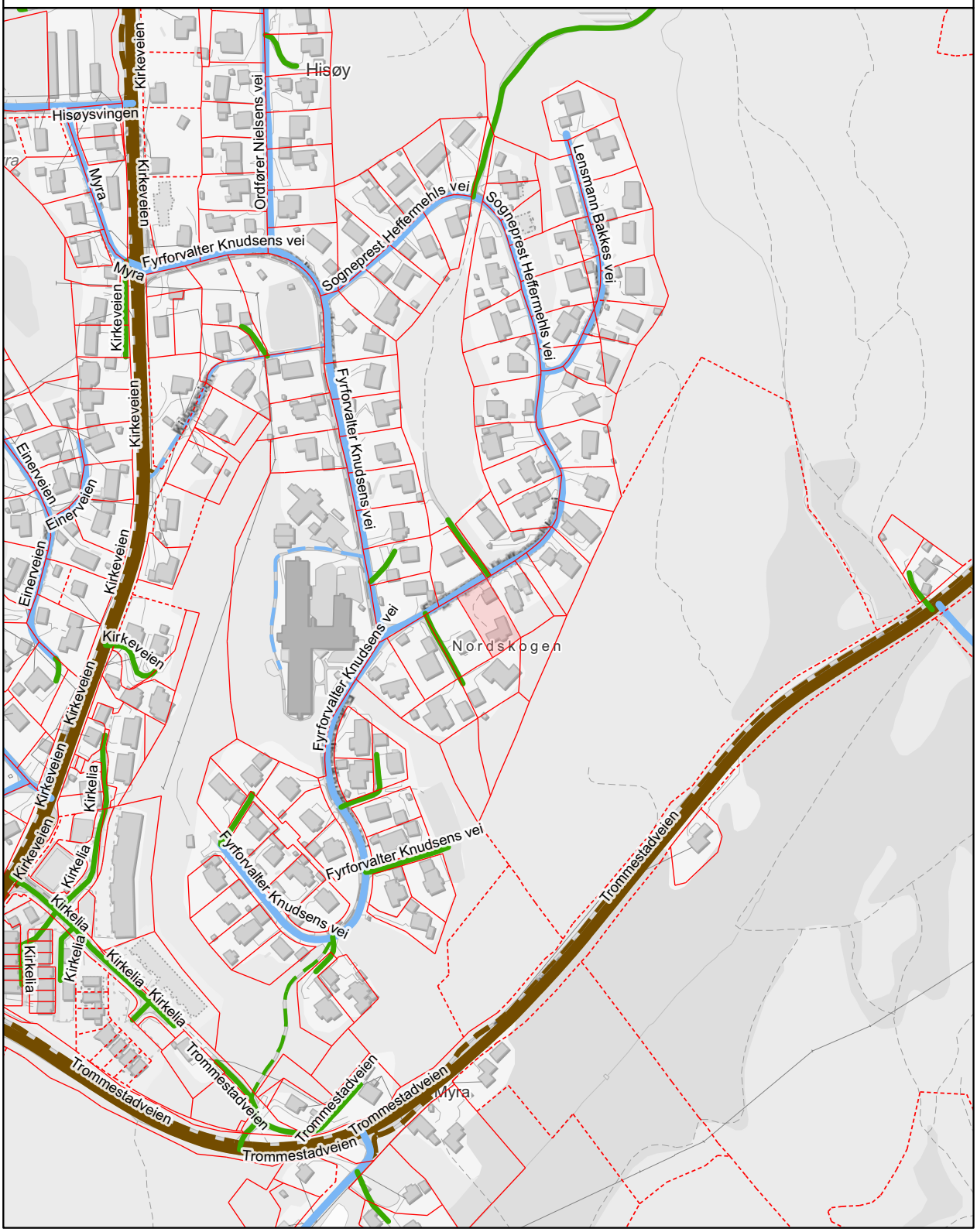
MÅLESTOKK 1:100


STUE
Kjøkken
Veranda
Veranda
NYBYGG
6x6 m
NY KJELLER
ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
- 4 AUG. 2003

Veikart

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS


Tegnforklaring
Ikke bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG
Europaveg - fortau
Europaveg - gang og sykkel
Europaveg - trapp
Europaveg - tunnel
Fylkesveg - fortau
Fylkesveg - gang og sykkel
Fylkesveg - trapp
Fylkesveg - tunnel
Kommunal veg - fortau
Kommunal veg - gang og sykkel
Kommunal veg - trapp
Kommunal veg - tunnel
Privat veg - fortau
Privat veg - gang og sykkel
Privat veg - trapp
Privat veg - tunnel
Skogsbilveg - fortau
Skogsbilveg - gang og sykkel
Skogsbilveg - trapp
Skogsbilveg - tunnel
Sti / traktorveg
Bilferje / passasjerferje
Annen ikke-bilveg
Bilveg
VEGKATEGORI, MEDIUM
Europaveg
Europaveg i tunnel
Riksveg
Riksveg i tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg i tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg i tunnel
Privat veg
Privat veg i tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg i tunnel
Annen, eller feilklassifisert veg
Valgt eiendom
Valgt eiendom
Teiggrense
Nøyaktighet
Eiendomsgrense
Usikker eiendomsgrense

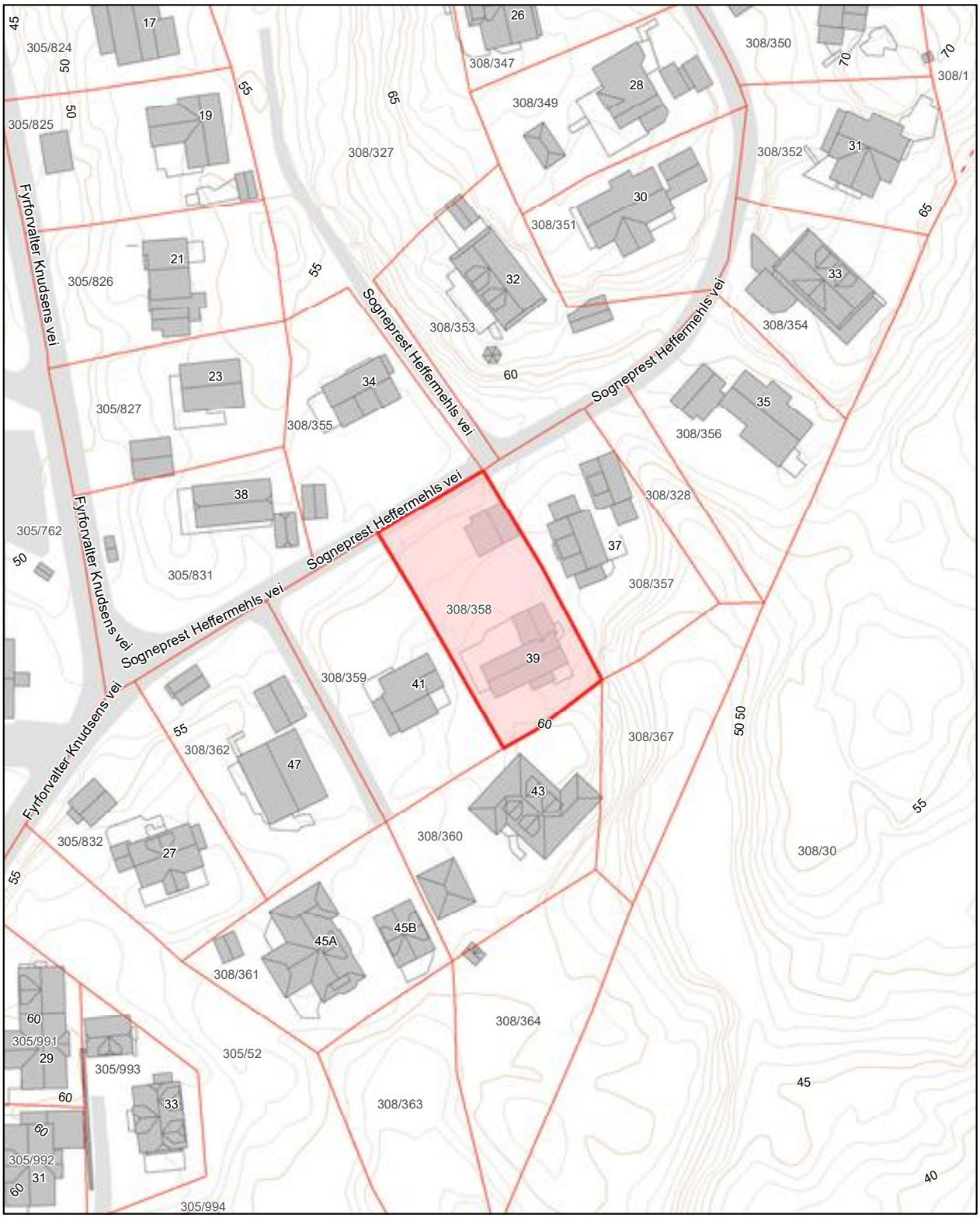
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1150 m²
Dato: 2026-08-27

N



Matrikkelkart

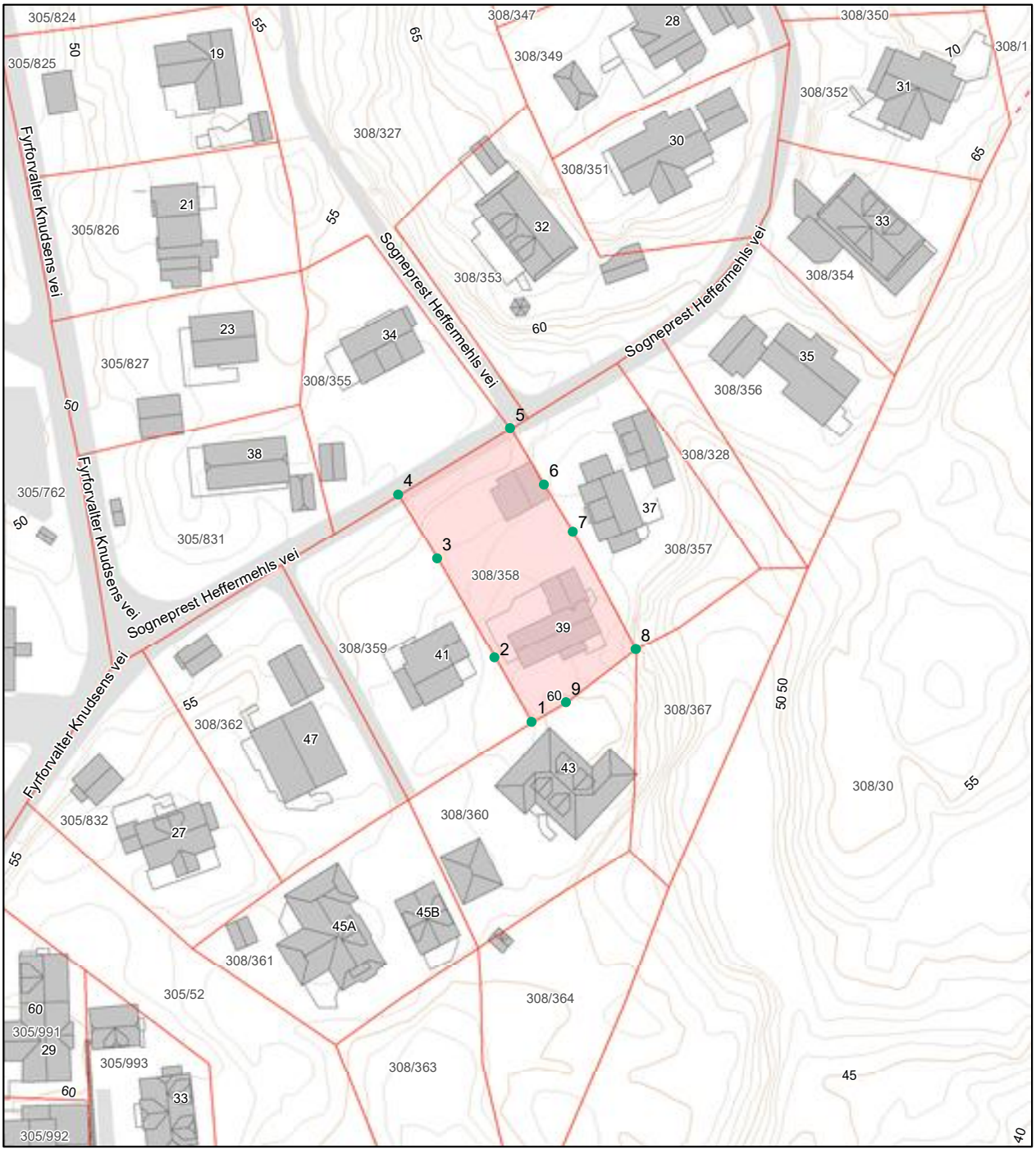
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1150 m²
Dato: 2026-08-27

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 : 27.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1150.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477402.53655	485693.254777	Ikke spesifisert	13.73	Bolt		Terrengmålt	14	0
2	6477414.4336	485686.415511	Ikke spesifisert	21.2	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6477432.73881	485675.804704	Ikke spesifisert	13.8	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6477444.51786	485668.655244	Ikke spesifisert	24.01	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
5	6477456.76887	485689.26936	Ikke spesifisert	12.16	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
6	6477446.38746	485695.571929	Ikke spesifisert	10.24	Bolt		Terrengmålt	14	0
7	6477437.6732	485700.903227	Ikke spesifisert	24.67	Bolt		Terrengmålt	14	0
8	6477415.96078	485712.530898	Ikke spesifisert	16.25	Bolt		Terrengmålt	14	0
9	6477406.14364	485699.617532	Ikke spesifisert	7.33	Bolt		Terrengmålt	14	0

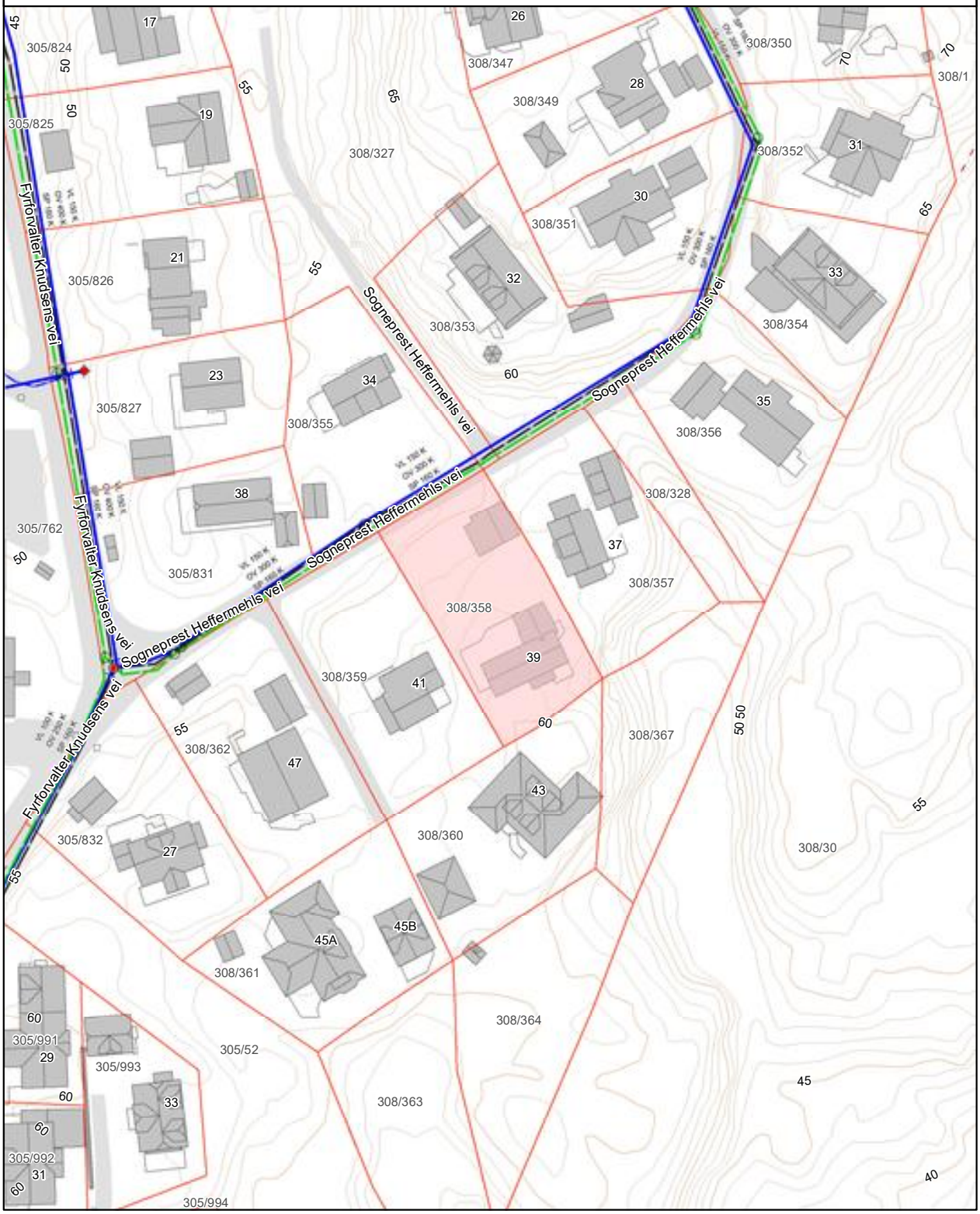
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1150 m²
Dato: 2026-08-27

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



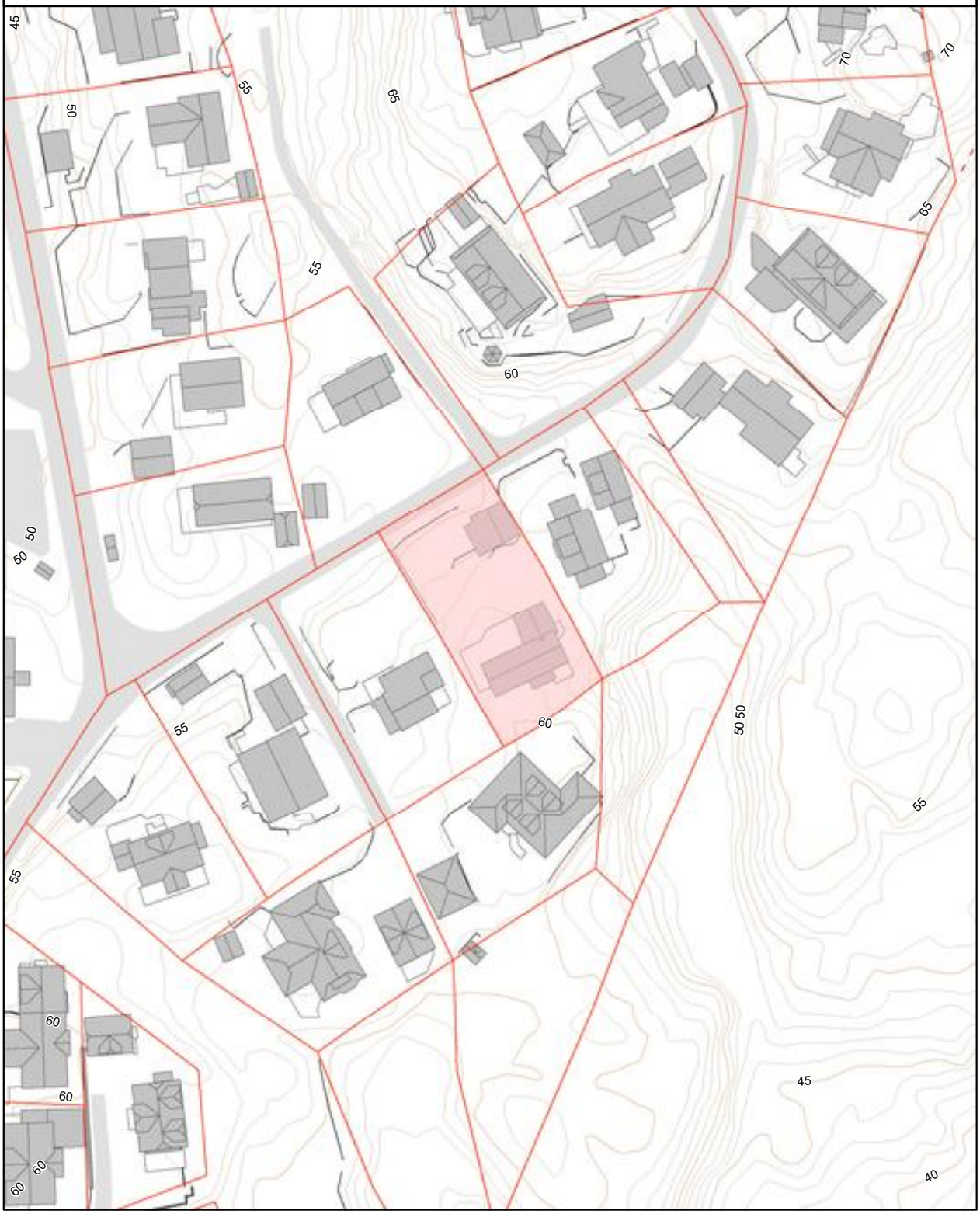
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1150 m²
Dato: 2026-08-27

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

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

Kommuneplan

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

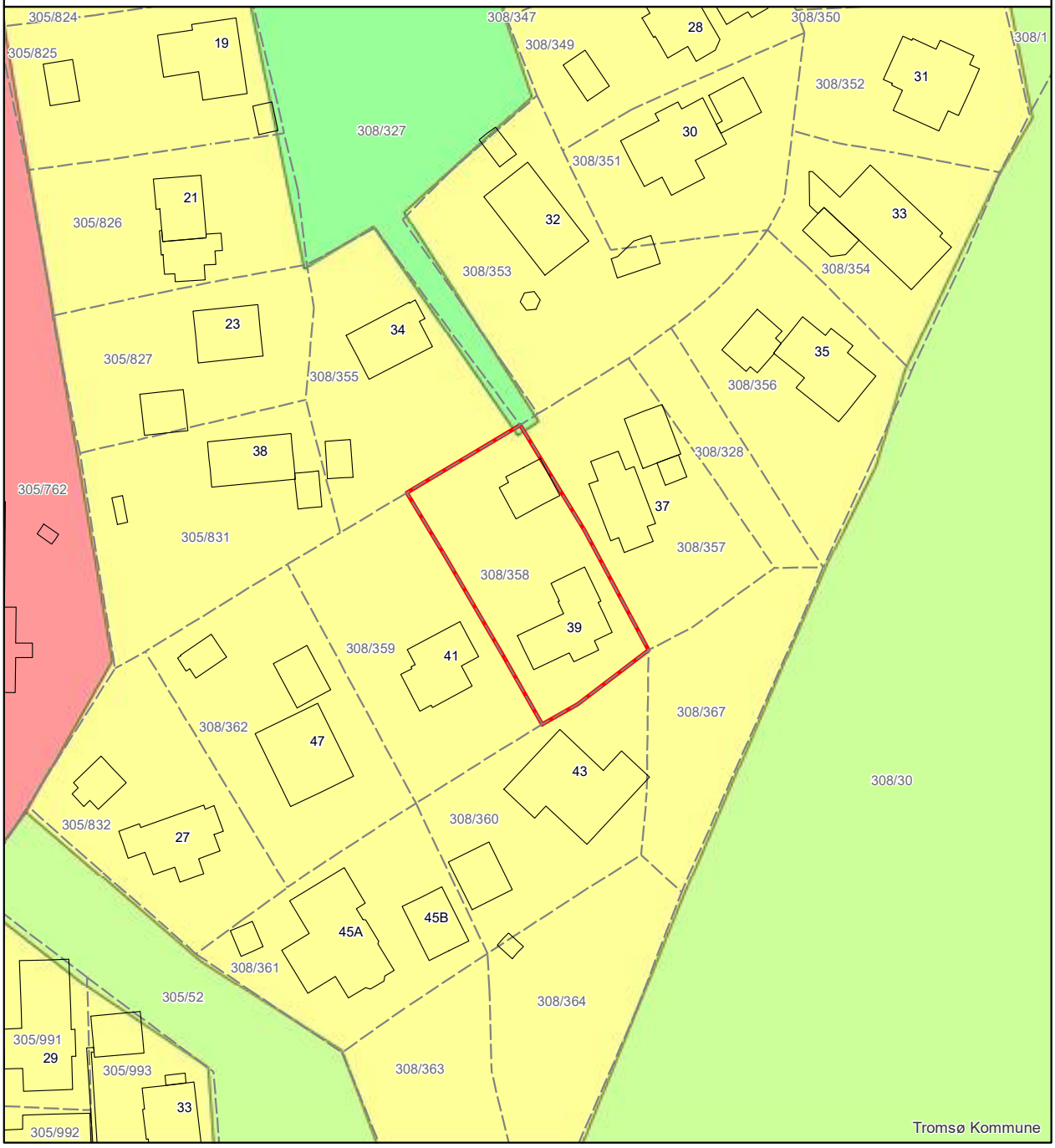
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-27

N



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

HISØY KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYSKOGEN (DEL AV REGULERINGSPLAN HISØY HAGEBY) (VESTRE DEL).

§ 1

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke vil bli til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2

Byggene skal oppføres med det etasjetall som fastsettes av bygningsrådet. Takvinkelen skal bestemmes av bygningsrådet.

§ 3

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 4

Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Hvor dette ikke er mulig, fastsettes garasjeplassering av bygningsrådet. Det må sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 6

Tilknytning til tekniske anlegg må kun skje etter anvisning fra teknisk etat.

§ 7

Eventuelle gjerder og hagemurer skal godkjennes av bygningsrådet. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 8

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 9

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Hisøy kommune.

15/8/80
AF/ENW

Kommunedelplan

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

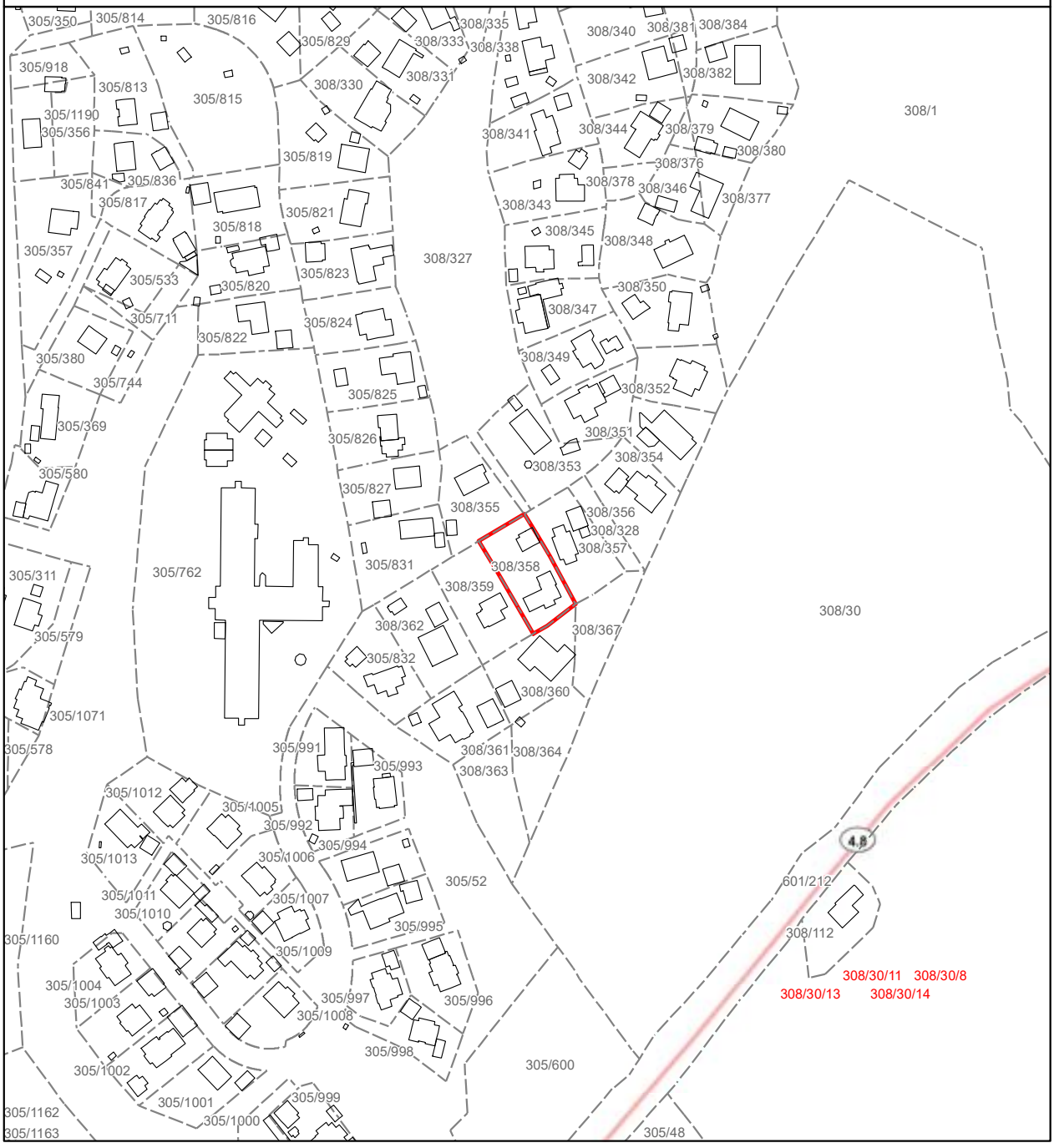
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-27



Reguleringsplan

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0

Planident: 1910r1
Ikrafttredelsesdato: 4.6.1987
Plannavn: Nyskogen

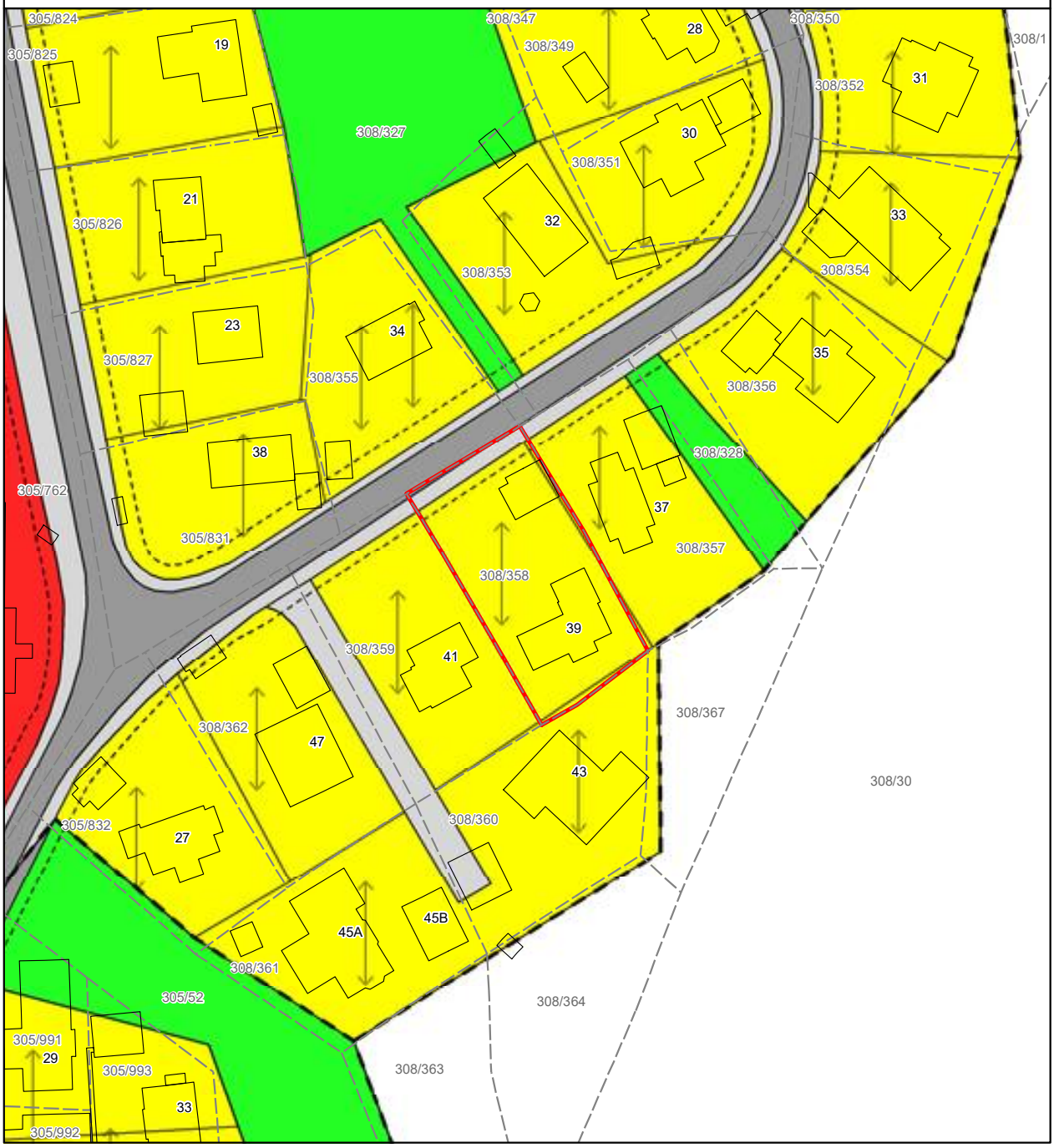
Formål: Annen veggrunn , Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-27



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense



1273 - Regulert møneretning

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsplanomriss

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Kjørevei

Gate med fortau

Annen veggrunn

FRIOMRÅDER

Anlegg for lek

Arealplaner under arbeid

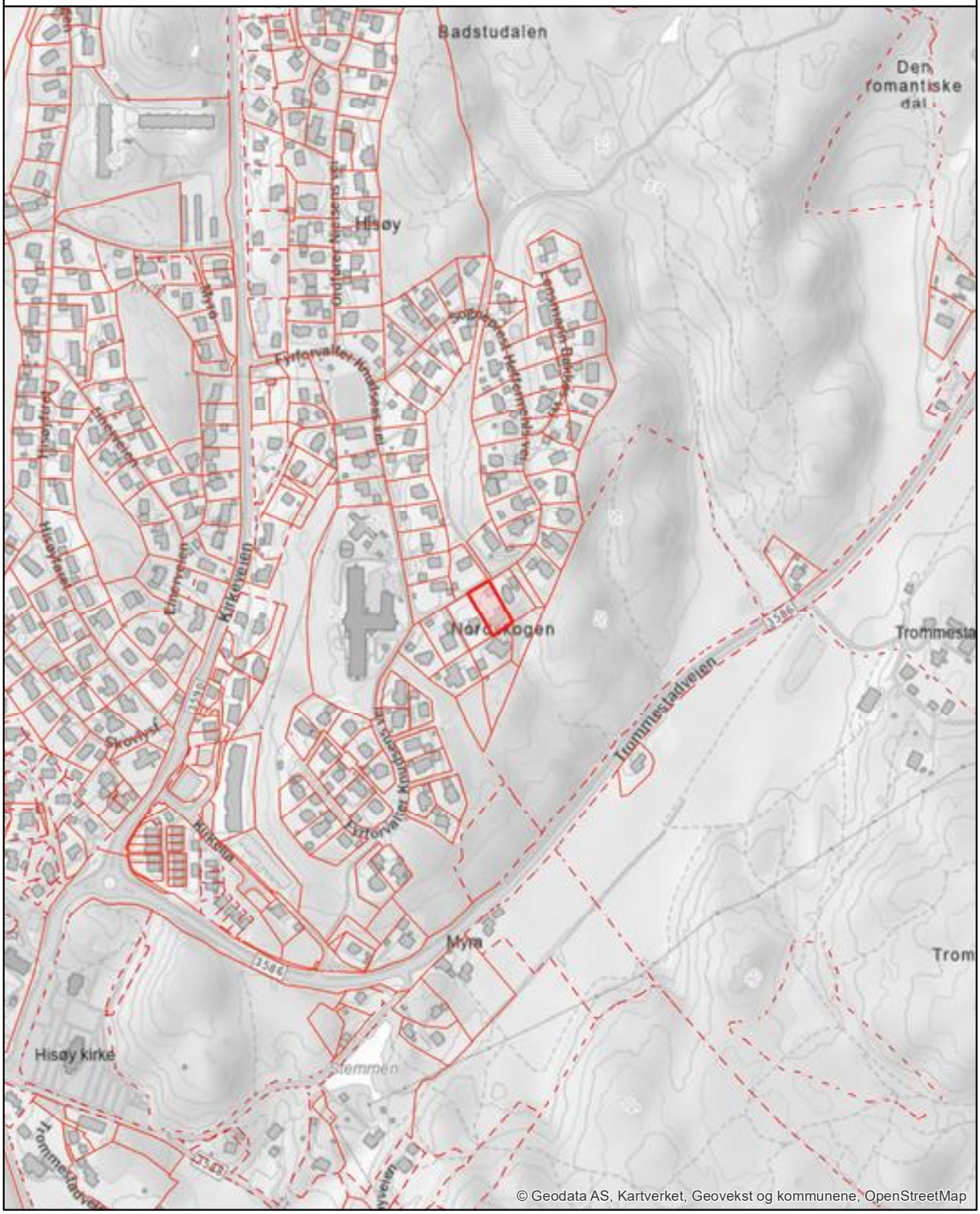
Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 308/358/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-27

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-308/358/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 150.1
Etablert dato	11.04.1984	Historisk oppgitt areal	1 150.0
Oppdatert dato	17.01.2026	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
ALEKSANDER AVNSNES OLSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
KRISTINE BJØRNSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
SONDRE TROMMESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	11.04.1984			

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
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 150.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8832110	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
8834385	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8832110: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	224.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	224.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.04.1986	03.04.1986
IG - Igangsettingstillatelse	26.05.1986	26.05.1986
TB - Tatt i bruk	29.08.1988	29.08.1988

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	224.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	112.0	0.0	112.0	0.0
H02	0	83.0	0.0	83.0	0.0
K01	0	29.0	0.0	29.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8832110-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	29.0	0.0	29.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	32.0	0.0	32.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.08.2003	20.08.2003
IG - Igangsettingstillatelse	06.09.2003	28.09.2005
TB - Tatt i bruk	22.09.2005	28.09.2005

Bygning 8834385: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	33.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	33.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.05.1991	23.05.1991
IG - Igangsettingstillatelse	15.07.1991	15.07.1991
TB - Tatt i bruk	15.08.1991	15.08.1991

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	33.0	33.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sogneprest Heffermehls vei	39		4817 HIS

Utskriftsdato: 27.08.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	308	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Heffermehls vei 39, 4817 HIS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 149,22 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	2 681,44 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**3 830,66 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Desember 2018

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

• Hva slags vannkilde finnes?

• Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

• Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?

• Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

• Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?

• Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske
• Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
• Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
• Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
• Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget
• Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
• Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet
Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

• Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
• Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
• Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
• Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering
• Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold
• Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1
Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17
Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?
Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

DAGBOKFØRT
09 OKT 85 10229
SORENSKRIVEREN I

FESTESEDDEL

Undertegnede Bjørn Trommestad, Hisøy, med personnr. [redacted] bortleier herved av min eiendom Trommestad. gnr. 8 bnr. 1 i Hisøy til Rannveig Bergmo med personnr. [redacted]

Tomten er utskilt ved kart- og oppmålingsforretning holdt den 31/10-83 og har fått navnet Sogneprest Heffermehlsvei 39, gnr. 8 bnr. 358 .

I årlig grunnleie betales uoppfordret hvert år kr. 1.200,-, første gang 4/10-85,

I innfestningsavgift av hver ny leier betales kr. 400,-. Grunnleie reguleres hvert tiende år. Indekstallet for leveomkostningene legges til grunn ved regulering av grunnleien.

Leieren er forpliktet til å føre opp bolighus på tomten innen 2 år regnet fra 4/10 -85 . Hvis bygg ikke er påbegynt innen nevnte dato, har grunneier rett til å ta tomten tilbake etter selvkostende, uten rentebelastning for den tid den har vært bortfestet.

Det arealkom i målebrevskartet er farget brunt, er i henhold til veilovens bestemmelser nødvendig vågrunn som vederlagsfritt må stilles til disposisjon til veiformål.

Skader som påføres dette område som følge av veiens anlegg, bruk eller vedlikehold vil ikke bli erstattet. Det må ikke oppføres byggverk eller beplantning som hindrer veiens siktforhold i dette område.

I tillegg til forannevnte betingelser kommer det som følger av reguleringsbestemmelsene for området og gjeldende byggeforskrifter.

De anlagte stikkledninger for vann og avløp fra kommunal hovedledning må benyttes og tilhører leieren/kjøperen som også har vedlikeholdsplikten.

Kraft- og telefonledninger med stolper - som luftledninger eller nedgravet kabel - kan føres over tomten uten erstatning til tomtens leier/kjøper.

Både private og offentlige vann-, kloakk- og dreneringsledninger kan etter krav fra Hisøy kommune legges over tomten. Ledningstraceen fastlegges av kommuneingeniøren. Skade på hageanlegg eller lignende i forbindelse med legging og eventuelle reparasjoner av slike ledninger erstattes etter offentlig skjønn hvis det ikke oppnås enighet om erstatningens størrelse.
Planting av trær eller større busker må ikke skje nærmere slike ledninger enn to meter på hver side - det samme gjelder oppføring av bygninger.
Gjerdeplikten påhviler den leiede tomt.

Til sikkerhet for grunnleie og innfestningsavgift har hovedbrukets eier 1. ste prioritets pant i tomten med bygninger og disses assuransesum for inntil tre års restanser.

I tilfelle søksmål vedtas for meg som leier og senere leiere, Hisøy forliksråd og Nedenes Herredsrett som rett verneting.

.../2

- 2 -

Denne festeseddel er utferdiget i 2 eksemplarer - ett til hver av partene - og medunderskrives av leier som bekreftelse på at han godtar de betingelser som festeseddelen inneholder.

Trommestad, den 4 /10 **-85**

Som grunneier: **Som leier:**

Bjørn Trommestad — Rannveig Bergmo

Bjørn Trommestad **Rannveig Bergmo**

Som Bjørn Trommestads hustru vedtar jeg festeseddelen:

Trommestad, den 4 /10 **-85**

Else Hansen Trommestad

Else Hansen Trommestad
Personnr. [redacted]

Det bekreftes at underskriverne av denne festeseddel som alle er over 18 år, personlig åg i vårt nærvær har undertegnet denne.

navn: Bjørg Knuten adr.: Solåsen f: [illegible]

navn: [illegible] adr.: Natvig f: [illegible]

Dagboknr. 10230/1985: Se ptb. B

Dagboknr. 10231/1985: "

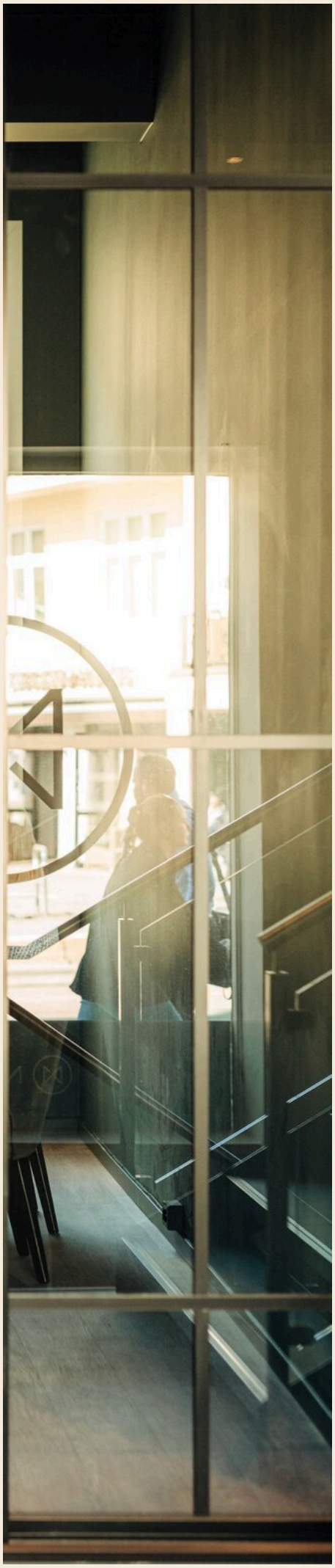
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

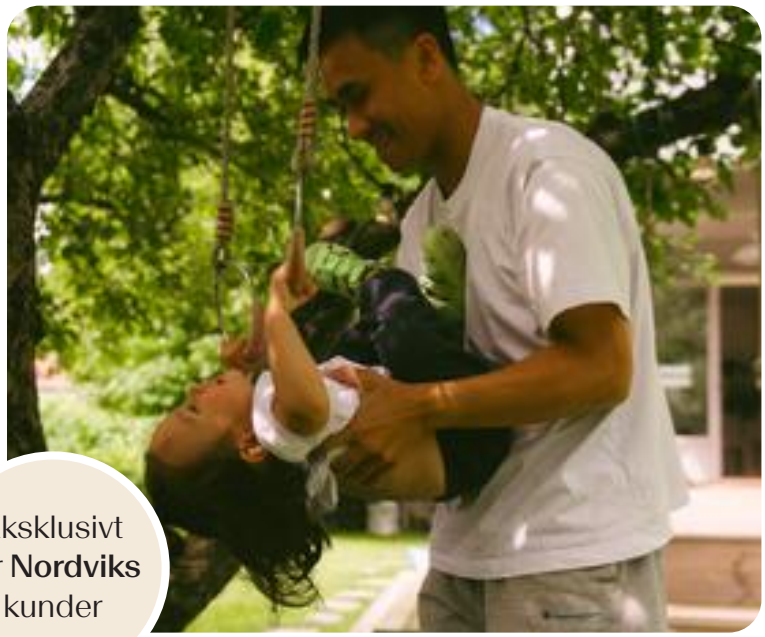
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



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: 39-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sogneprest Heffermehls vei 39 4817 HIS
Matrikkel: Gnr 308, bnr 358 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
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050