PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SOLLIÅSEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solliåsen 15B

Nabolaget Pusnes/Roligheten - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	17 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	20 min 9.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Roligheden skole - Arendal kommune	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Roligheden Linje 103	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	16 min 8.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t 1 min

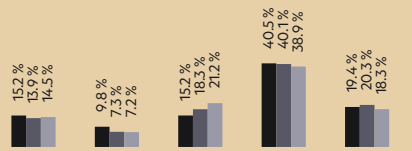
BARNEHAGER

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 1.1 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	23 min 1.9 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tromøytunet	4 min
Rema 1000 Krøgenes	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pusnes/Roligheten	849	365
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge

SPORT

Rolighten skole - Ballbinge II - Næ...	6 min
Roligheten skole	7 min
MOVA Krøgenes	9 min
MOVA Arendal Sentrum	19 min

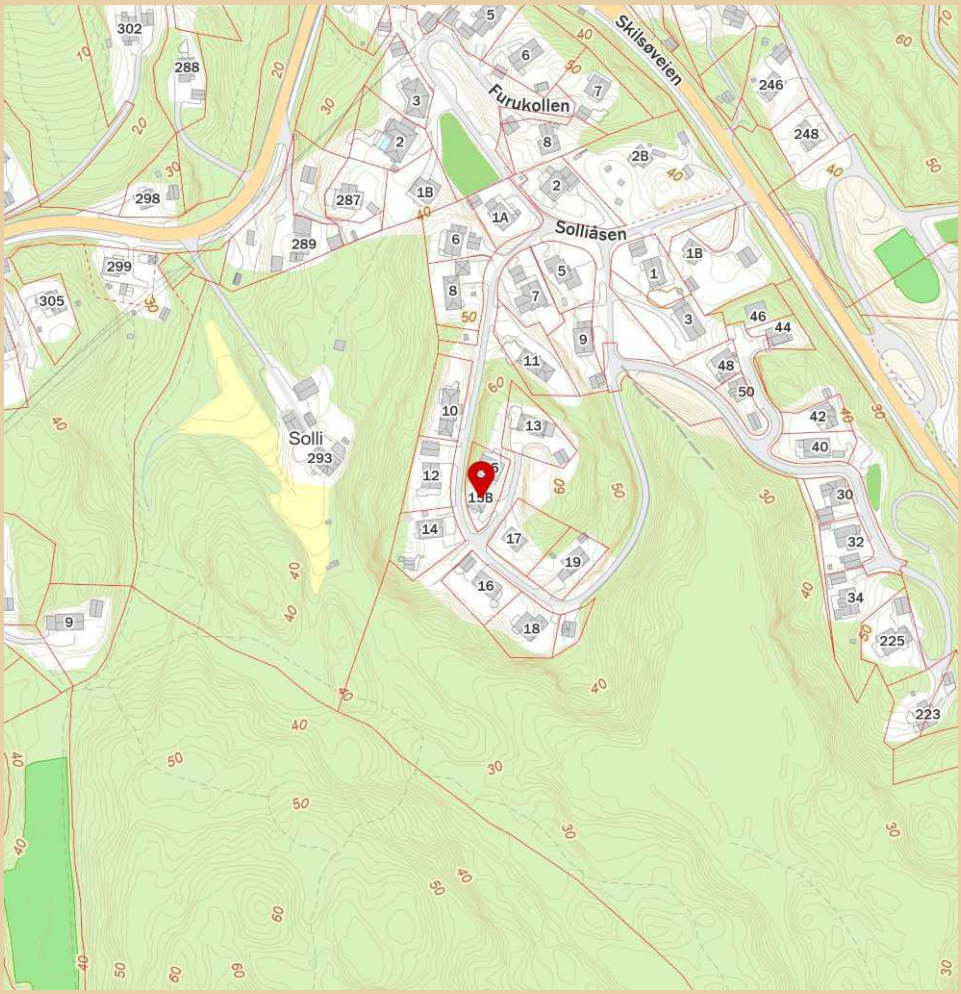
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Solliåsen 15B , 4818 FÆRVIK
ARENDAL kommune
gnr. 205, bnr. 658

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22445-1035 **Referansenummer:** WK1907

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ørjan Hansen

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.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig	Medansvarlig
Ørjan Hansen	Preben Nilsen
orjan@bygningssakkyndig.as	preben@bygningssakkyndig.as
480 32 394	415 16 955

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

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.



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.



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.



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.



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



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

Frittliggende enebolig på solrik og usjenert tomt med flott utsikt. Eneboligen er godt vedlikeholdt og har hatt løpende oppgraderinger og vedlikehold i byggets levetid.
Det må påregnes å skifte ut deler av konstruksjoner pga. alder, men også deler på grunn av tilstand/skader. Enkelte deler av konstruksjon trenger også videre undersøkelser av fagpersoner, dette da takstmann ikke utfører destruktive inngripen i konstruksjoner ved besiktigelse.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader med pusset grunnmur, liggende bordkledning og betongstein på yttertak.
Grunnmur med enkelte riss/sprekker som må holdes under oppsyn.
Kledning med lukket luftesjikt, bør etableres. Ellers så må enkelte utskiftinger og vedlikehold påregnes.
Yttertak har utstått sin antatte levetid, og hvor det må påregnes nytt undertak og takstein innen rimelig tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i forskjellig utforming, dette etter løpende oppgraderinger i byggets levetid.
Normale slitasjer og bruksmerker må påregnes, hvor det også må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

VÅTROM Gå til side

Underetasje med vaskerom og baderom.
Vaskerom er eldre og må påregnes å totalrenovere pga. alder og utforming, men fungerer etter dagens begrensede bruk.
Flislagt bad er uten dokumentasjon og ukjent byggeår. Eldre vannrør og ukjent utførsel gjør at rommet innen rimelig tid anbefales å renovere. Fungerer etter dagens bruk. Boblekar bidrar til begrenset vanntrykk på gulv og vegger. Ikke tilkomst til sluk ved befaring, ny eier må undersøke nærmere.
Baderom i 1.etasje med flis på vegg og gulv. Dusjkabinett bidrar til redusert vanntrykk på gulv og vegg. Ikke tilkomst til sluk ved befaring, ny eier må undersøke nærmere. Ukjent utførsel og byggeår. Må vurderes å renovere innen rimelig tid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken er renovert, men ukjent alder. Har integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøleskap.
Ikke montert lekkasjeføler og komfyrvakt, bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Eldre vannrør og avløpsrør bør skiftes ut i de tilfeller hvor en har tilgang til å gjøre dette.
Eldre varmepumpe må vurderes å skifte ut, må kontrolleres og ha service av fagperson.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt opparbeidet med trapp og støttemurer. Beliggende på forhøyning i terrenget, og er opparbeidet med plen rundt bolig, samt terrasser.
Fallforhold på tomt må undersøkes. Terrasse i 1.etasje med setninger/sig, må undersøkes nærmere. Bratt skrent ned på boligens nordlige side (utenfor tomtegrense), men må vurderes å sikres mot fall.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer stort sett med dagens bruksområder. Bod i kjeller mot nordøst er gjort om til soverom. Utvendig bod er oppført. Litt mer terrasser er oppført.

Garasje

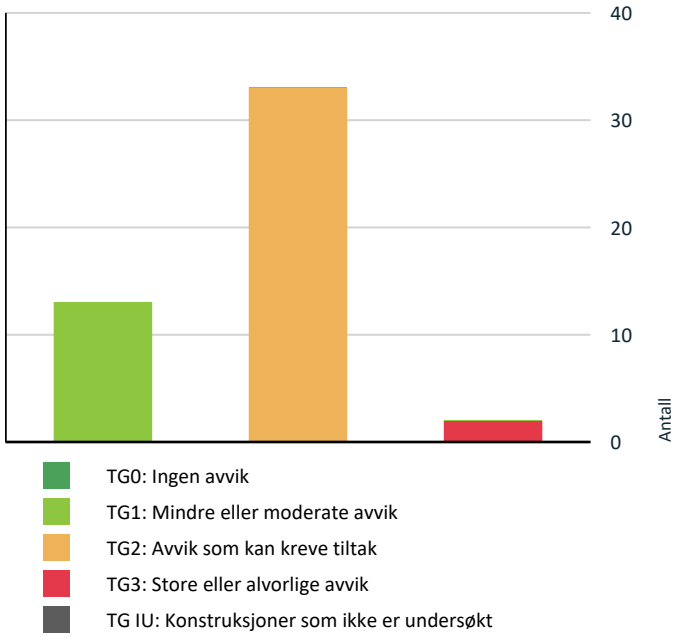
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruksområde stemmer i stor grad med tegninger.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

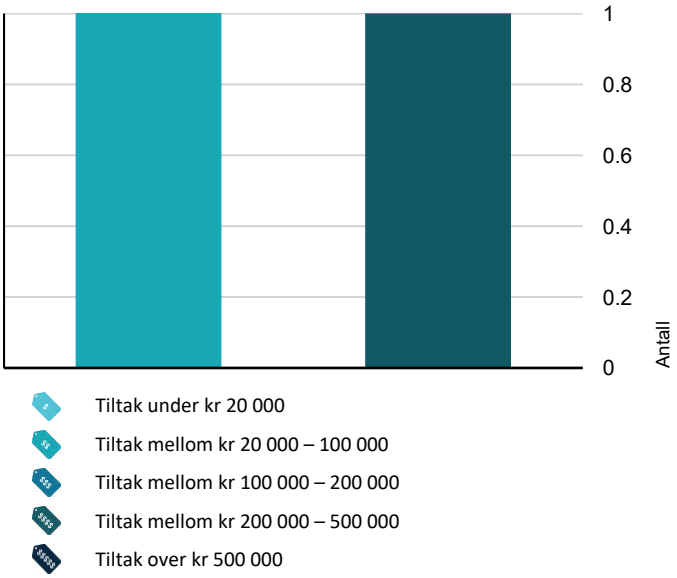
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.
Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.
Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.
Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.
Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.
Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.
Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av 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.

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

Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Avvik:

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Standard
Frittliggende enebolig med standard fra byggeår. Boligen har hatt løpende oppgraderinger hvor det har vært nødvendig og ønskelig. Boligen er stedvis oppgradert med forskjellige år for utbedringer.

Vedlikehold
Bolig med godt vedlikehold, hvor boligen er løpende blitt vedlikeholdt i byggets levetid. Normalt vedlikehold og utskiftinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takstmann har ikke entret yttertaket for besiktigelse, dette med tanke på egen sikkerhet og fare for fallskader. Det er ikke lift eller stillas montert å eiendom, og hensyn til egen sikkerhet går over eventuell ferdsel og undersøkelse på yttertaket.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
• Avvik:

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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sutak er også mer skadeutsatt enn tettere løsninger. Sutak er ei heller diffusjonsåpen, dette med tanke på at det sannsynlig er isolert innvendig og det ikke er påvist luftespalte over isolasjon. Fare for kondens/fuktskader på sikt.
• Når undertak 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Ikke montert snø/is fangere der hvor folk ferdes.

Eldre yttertak er mer utsatt for vannlekkasjer, hvor det kan medføre innvendige skader. Yttertak må holdes under oppsyn og må skiftes ut innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk, inkludert toppbord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Vann anbefales å ledes bort fra grunnmur, dette for å unngå større vanntrykk på grunnmur enn nødvendig. Kan medføre fuktinntrenging i konstruksjon etterhvert som produktene og bygning blir eldre. Fukt/vanninntrening kan medføre innvendige skader.
Anbefales å montere snøstoppere der hvor folk ferdes. I ytterste konsekvens kan det være fare for liv hvis en får ras over seg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftsrommet er angitt som tett kaldtloft, oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til loft. Dette for å holde kontroll på konstruksjon og eventuell negativ utvikling.
Ukjent utlufting av takkonstruksjon. Ikke montert ventiler i gavlene, hvilket normalt sett ble gjort ved byggeår. Kan være andre ukjente løsninger. Må undersøkes, dette for å unngå eventuelle kondensskader og med påfølgende skader i lukket konstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i murkonstruksjon med liggende bordkledning og pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Det er stedvis mindre riss i murpuss, og det er enkelte sprekkdannelser i trekledning. Dette kan ha negativ utvikling og på sikt føre til skader som følge av fukt.
- 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.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det er montert horisontal lekte som sperrer for lufting.

Fasader må ha normalt vedlikehold og normale utskiftinger av de deler som begr å bli svake. Spesielt fasader mot syd og vest kan være utsatt. Uten vedlikehold og utskiftinger, kan det oppstå vannskader i bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan være vanskelig å avdekke.
Lufting av kledning iht. anbefalinger bør etableres, dette for å unngå skader i bunnsvill og rundt vinduer og andre steder hvor kondens og vann kan stopp og fukte opp konstruksjonen over tid. Kan føre til f og råteskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er skiftet ut, andre fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer som ikke går å lukke, må skiftes ut med nye.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Forskjellig utførsel på enkelte vinduer, og hvor det er utført vedlikehold og oppgraderinger på de fleste vinduer. Stedlige tegn viser at det har trengt inn vann ved vinduer i kjellerstue, men ikke målbar fukt ved befaring. Bakenforliggende konstruksjoner kan ha skader der hvor det er eldre vinduer.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er fare for lekkasjeskader om ikke vinduer som ikke kan lukkes utbedres. EDet er også hyppigere vannlekkasjer ved eldre vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, balkongdør i treverk og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Utettheter må tettes for å unngå varmetap og det er utvidet fare for vanninntrenging. Dører med svelling/slitasje må påregnes vedlikehold/renovering/utskifting innen rimelig tid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasser primært ut fra boligens 1.etasje. Bygget opp i forskjellig tid, dette da det er forskjellige metodevalg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det er sig i deler av terrasse, hvor dette kan eskalere, f.eks. ved mye snø på terrasser. Snø må ryddes. Videre undersøkelser må utføres av byggkyndig.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det presiseres at trappene fungerer som de skal, og at det er svært vanskelig å unngå isdannelse ved spesielle værtyper. Snørydding, strøing, salting må påregnes.
• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

Det presiseres at trappene fungerer som de skal, og at det er svært vanskelig å unngå isdannelse ved spesielle værtyper i en murtrapp. Snørydding, strøing, salting må påregnes.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• På eneboligens nordlige side (mulig utenfor tomt), så er det stor fallhøyde. Ved ferdsel på denne siden av eiendom, så anbefales det å montere sikring for fri ferdsel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, furu, flis, teppe og belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.
• Målt etter fukt, uten at det er utslag på fuktmåler. Kan være eldre merker. Bør holdes under oppsyn for negativ utvikling.

Rennemerker under vinduer i kjellerstue. Kontrollere ytterligere og holde under oppsyn ved kraftig uvær. Fare for innvendige vannskader om det er utettheter.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Innvendig etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner. På fire tilfeldig utvalgte målepunkt i stue/kjøkken, er det målt 29mm retningsavvik.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Følg med videre utvikling. Kan være setninger fra tidligere år. Er det pågående sig, så må det utføres videre undersøkelser. Det presiseres at det er normalt med retningsavvik på eldre boliger.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonkart viser moderat til lav forest i området.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og åpen peis.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater, teppe og fliser. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.
• Det er målt helt opp mot fuktkvote før man kan si det er fuktig i konstruksjonen, samt at det er isolert innvendig, og brukt plast. Dette gjør at det er større fare for fukt i konstruksjon.

Med tanke på oppbygging og fuktmåling, så må konstruksjonen følges med på mtp. fuktskader. Det var ikke skader ved inspeksjonshull i trevirket, men dette utelukker ikke andre skjulte skader i samme konstruksjon. Konstruksjonsbygging kan medføre kondens lukket konstruksjon, og hvor dette på sikt kan medføre fuktskader i lukket konstruksjon.
Det lukter litt "kjeller" ved takstmanns befaring, dette kan skyldes forhold, men kan være en indikasjon på at det kan være hensiktsmessig å følge med på utviklingen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Gjelder trapp opp til loft.

Fare for personskade om ikke det settes i stand etter dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og formpressede innerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dør tar i gulv på soverom sydvest 1.etg.
Andre dører som tar litt i karm må justeres, og hvor dette er påregnelig med jevne intervaller.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Registrert åtebokser til maur på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
• Dette jordmaur (sukkermaur) i kjeller ved vaskerom.

Med fuktkrevende insekter, så menes maur. De søker ofte fukt, varme og egnet materiell/sted å danne samfunn. Skadedyrstekniker kan eventuelt hjelpe med bekjempelse om forekomst fortsatt er aktiv eller tiltar i omfang. I noen få tilfeller så kan maur medføre bygningsskader, men primært så trives de i allerede skadet trevirke (om de er i konstruksjonen).

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

Manglende dokumentasjon gjør at en ikke kan mene noe om hvordan tettesjiktet er utført. Dette kan medføre at våtrommet er utett og det kan bli skader i tilstøtende rom.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

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

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved stort vanntrykk på vindu i våtsonen, så kan det medføre fuktskader i konstruksjon/materiell.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• 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.

Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Rommet har ikke sluk/ukjent slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Takstmann forsøkte å få bort deksel på boblekar for å få tilgang til sluk, men det var ikke mulig uten at takstmann var redd for å skade karet. Derfor er ikke sluk inspisert.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
• 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.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• 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 våtrommet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det presiseres at takstmann ikke har fått tilgang til sluket, og alle punkt som omhandler sluk er trykket nei på, dette bare for å få fullført rapporten. Ny eier må undersøke sluket nærmere, dette da det er en kjent utfordring ift. vannskader i boliger.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

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

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• 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.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Måleresultatet var 13.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i underetasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• 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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet har utstått sin levetid og må påregnes å totalrenovere. Eldre våtrom har større skadefrekvens og det kan ikke utelukkes fukt/vannskader ved økt vanntrykk på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Økt vanntrykk kan medføre skader i konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger og panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

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

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene nærmere for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og berørte materialer bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut.
• Merker rundt sluket.

• Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte.

• Det anbefales å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde materialer bør skiftes ut, og overflatene gjenoppbygges med fuktbestandige løsninger.
• Rundt sluket

Ikke fall på gulv. Kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulv, og øker fare for skliskader. Dette gjelder forsåvidt alle gulv i våtrom som blir våte, også de med fall, da det uansett vil bli liggende igjen vann på gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre skjulte vanntette sjikt, typisk løsninger fra før 2000. Det mangler synlig vanntett sjikt eller dette er ukjent. Rommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid.
• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
• Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
• Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranen 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.

Skal en utføre lokale reparasjoner uten å renovere våtrommet, så antas det ca. 100 000 i kostnader for det ser gitt tg3 under tettesjikt.
Tettesjikt er per i dag ikke tette og dette kan medføre skader i lukkede og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er søkt etter fukt med Protimeter MMS 3 i tilstøtende konstruksjon og på våtrom, uten at unormale forhold er avdekket.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

Manglende dokumentasjon gjør at det ikke er mulig å vite hvordan tettesjiktet er utført og hvilke produkt som er benyttet. Det kan medføre vannskader om ikke tettesjikt er utført riktig.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 4 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Ikke tilstrekkelig fall på gulv, kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner ved søl/vannlekkasjer. Kan også medføre at vann blir liggende på gulv og kan medføre skliskader.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg. Rommet har ikke sluk/ukjent slukløsning. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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 våtrommet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takstmann forsøkte å få bort deksel på dusjkabinett for å få tilgang til sluk, men det var ikke mulig uten at takstmann var redd for å skade karet. Derfor er ikke sluk inspisert.
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk og dokumentert membran ved dørsvill. Ved en eventuell lekkasje, så kan dette medføre at vann renner ut av dør i stedet for i sluk. Fare for vannskader i tilstøtende rom.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Takstmann har i rapporten byttet om på bad underetasje og bad 1.etasje. Dette er i 1.etasje.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom sydøst, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.
Mindre skader og bruksmerker på innredning og benkeplate er påregnelig. Se benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Det bør installeres lekkasjeføler ved vannholdige installasjoner på kjøkken. Dette for å avdekke eventuell lekkasjer og stoppe vanntilførsel.
Komfyrvakt bør monteres, dette for at strømtilførsel brytes ved en eventuell varmeutvikling på koketopp. Unngå nn og vannlekkasjer med stort omfang.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre vannrør med plastbelagte kobberrør har større skadefrekvens, og bør skiftes ut ved anledning. Dette for å unngå vannskader i lukket konstruksjon.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Avløpsrør av eldre dato bør skiftes ved anledning, dette for å unngå vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Kan oppleves kondens på innside av vinduer på kalde dager i rom hvor det er høyrere luftfuktighet.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpe opplyses å fungere, men er eldre og må påregnes å skiftes ut innen rimelig tid. Service og gjennomgang anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Fare for lekkasje på eldre varmtvannsberedere og skader på konstruksjoner. Spesielt der hvor det ikke er tilstrekkelig avrenning og mulighet for drenering av vann.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke elektriker og det anbefales at fagperson går over anlegget, dette da det ikke foreligger samsvarserklæringer, og det er utført arbeid på anlegget etter byggeår.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Slukke apparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Røykvarslere er svært gamle og bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Må utbedres for å sikre liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomteforholdet har fuktsikring med grunnmursbeskyttelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Videre undersøkelser av drenering anbefales. Fagperson som undersøker bør vurdere tiltak, dette for å unngå innvendige skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, og den er fundamentert på stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og få vurdert årsak og omfang dersom sprekkene øker.

• Lokal utbedring må utføres.

Mindre riss bør undersøkes for videre utvikling. Det presiseres at det er helt normalt med riss/mindre sprekker i murpuss. Murpuss har normalt sett større latente spenninger, og vil naturlig kunne medføre riss/sprekker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur. Sementert.

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

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Naturlige sprekker og støttem noe ut av lodd. Dette er normalt etter lengre levetid. Eventuell negativ utvikling må holdes under oppsyn, dette for å unngå utrasing. Det er dog ingen tegn på dette ved befaring!

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skånende eiendom fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

For å unngå vanntrykk på grunnmur så kan det vurderes utvendige tiltak.

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

Beskrivelse

Tomteforholdene har offentlig vannforsyning via private stikkledninger med vannledning av plast (PEL eller PE) fra byggeår. Avløpet er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, med avløpsledning av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen vedr. når dette ble etablert. Derfor er det antatt ved byggeår.

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:
• Avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
• Avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Ikke montert snø/is fangere der hvor folk ferdes.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
• På eneboligens nordlige side (mulig utenfor tomt), så er det stor fallhøyde. Ved ferdsel på denne siden av eiendom, så anbefales det å montere sikring for fri ferdsel.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Gjelder trapp opp til loft.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Røykvarslere er svært gamle og bør skiftes ut.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst fra Ambita. Stedlige tegn og utførsel indikerer at det trolig er oppført på begynnelsen av 2000 - tallet.

Standard
Garasje med normal standard. Stedlige tegn indikerer at byggeår kan være fra begynnelsen av 2000-tallet. Enkelte deler av garasje må undersøkes videre og må utbedres.

Vedlikehold
Garasje med normalt vedlikehold. Overflatebehandling og normale utskiftinger må påregnes.

Beskrivelse

Garasje:

Støpt betongplate, overflatebehandlet. Pusset lettbetongblokker. Gips i himling.

-Det er funnet forekomst av maur i garasje ved befaring. Må følges opp for eventuell negativ utvikling.

-Sprekker - gjennomgående ,vertikale, horisontale og skrå. Større sprekker rundt om i garasjen. Dette må undersøkes videre, også om det er negativ utvikling. Tiltak og utbedring må gjøres, dette med tanke på lekkasjer og setninger/sig.

-Riss i betongsåle. Dette er påregnelig, men må holdes under oppsyn ift. negativ utvikling.

-Dør svellet. Bør skiftes innen rimelig tid. Også omramming av dør bør etableres.

-Bereder 2004. Ikke direkte tilkoblet strøm, ikke sluk. Bereder er eldre og må påregnes utskiftet innen rimelig tid. Drenering bør etableres til bereder, dette for å unngå vannskader. Tilførsel strøm må monteres iht. nye krav.

-Saltutslag vegg under terreng. Dette indikerer fuktinntrening fra grunn. Drenering må undersøkes næremere.

-Brannskillet ikke etter dagens krav. Det er tegn til at brannskillet ikke er tett, og oppfyller med det ikke dagens krav. Videre undersøkelser må utføres. Fare for brannsmitte raskere enn lovverket, fare for liv og helse.

Leilighet:

Laminat på gulv og behandlet plater og panel på vegg og i himling.. Våtromsbelegg og våtromstapet på våtrom. Toalett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

-På loft så mangler isolasjon stedvis. Må monteres.

-Usikker på hvor kanalen fra ventilator fra kjøkken går. Ikke funnet (mulig pga. innbo). Må undersøkes, og eventuelt etableres. Tror det er etablert, men kontroll trengs.

-Muselort observert på loft. Vites ikke om er gammelt eller nytt. Leietaker har ikke oppdaget lyd eller sett mus. Dette må holdes under oppsyn. Mus kan utføre skader i konstruksjoner.

-Laminatgulv med noe slitasje, påregnelig sådan.

-Ikke montert komfyrvakt og lekkasjeføler, dette da kjøkken er fra før 2010.

-Kontrollere slukkeapparat og røykvarsler. Eldre dato, og bør skiftes ut med nytt.

-Våtrom uten tilstrekkelig fall, kan resultere i at vannsøl/lekkasjevann kan bli liggende på gulv. God oppkalt ut til gang, lekkasjevann vil renne i sluk før ut i tilstøtende rom.

-Våtromsbelegg har skade etter varme har misfarget belegg/lim under skittentøyskurven som trolig har vært fuktig og stått på gulvet. Funksjonen er ikke svekket, men ikke pent visuelt.

-Våtrommet må påregnes å renovere innen rimelig tid, dette da det har utstått sin antatte levetid. Eldre våtrom har større skadefrekvens og det er fare for vannskader i tilstøtende rom.

-Normalt vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Utvendig:

Lettbetong grunnmur med pusset og steinsatt fasade, med synlig topplist til drenering. Liggende bordkledning på bindingsverk over terreng. Valmet yttertak med betongstein som primærtetting. Undertak ikke undersøkt pga. ikke lovlig stige og fare for fallskader.

-Ikke snøstoppere rundt hele taket, ikke krav på byggetid. Snøstoppere montert over inngangsparti. Fare for snø/isras, og kan medføre skader på det/den som blir truffet.

-Kledning med begynnende sprekker, stedvis. Kom ikke til for å sjekke evt. råte mot syd. Begynnende råte i belistning til vindu 1.etg. Må skiftes ut, og bakenforliggende konstruksjon må kontrolleres. Fare for skader i lukket konstruksjon om ikke tiltak utføres og kontroll utføres.

-Horisontal montert lekte i bunn av luftespalte gjør at vann/kondens stopper på denne listen, og hvor dette kan medføre fuktskader på sikt. Denne lekten gjør også at luftespalten ikke fungerer etter hensikten, og dette kan medføre at det dannes kondens. Potensielt kan bakenforliggende konstruksjon skades av fukt.

-Stedvis så er ikke den horisontalmonterte lekten bak kledning ført helt ut til kanter og sløyfer, og det er stedvise åpninger for mus å entre sjiktet mellom vindtett og kledning. Kan muligens være årsak til mus på loft. Videre undersøkelser må utføres.

-Utvendige gjennomgående sprekker i grunnmur.Sprekker i alle retninger. Kan være pågående setninger. Eller det kan være andre årsaker. Dette må undersøkes nærmere. Fare for lekkasjer og i ytterste konsekvens funksjonssvikt med større konstruelle skader.

-Vinduer og dører av eldre har begynner å nå sin antatte levetid, og må påregnes å måtte skiftes ut innen rimelig tid. Fare for skjulte lekkasjer.

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

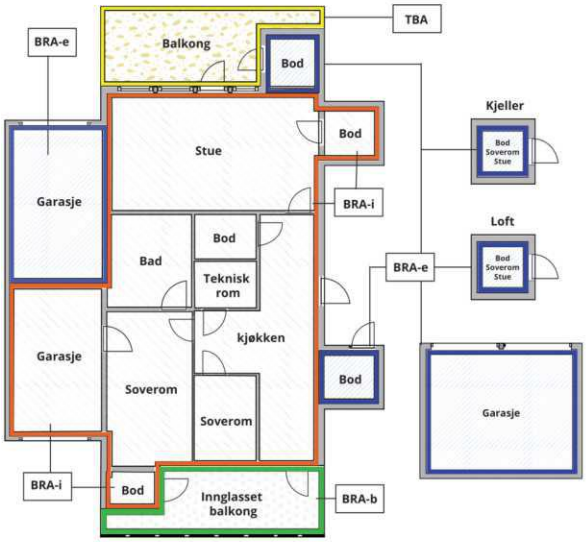
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	16			16		27	43
Etasje	105	2		107	80		107
Underetasje	102			102			102
SUM	**223**	**2**			**80**	**27**	**252**
SUM BRA	**225**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hobbyrom		
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, bad, soverom 2	Bod	
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, vaskerom, bod, gang 2, bod 2, soverom 2, kjellerstue, bad		

Kommentar

186 cm i høyde på rom mot syd på loft.Ikke måleverdig areal.
Lav høyde også i «loftstue» - 195 cm.
Lav høyde også i utvendig bod - 193 cm med skråtak fra høyeste punkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer stort sett med dagens bruksområder. Bod i kjeller mot nordøst er gjort om til soverom. Utvendig bod er oppført. Litt mer terrasser er oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	
Etasje		45		45	
SUM		**91**			
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang	
Etasje	Garasje, bod	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruksområde stemmer i stor grad med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nærmere undersøkelser i forhold til brannskillet mellom garasje og leilighet anbefales undersøkt i forhold til byggeår og dagens krav. Taksmann utfører ikke destruktive inngripen i konstruksjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	205	658		0	759.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solliåsen 15B

Hjemmelshaver
Skåla Bjarte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligområde. Boligområde med lite gjennomgangstrafikk og opplyst som et rolig område.
Kort sykkel/kjøretur til butikk, skole, barnehage.
Ca. 10 - 15 minutters kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter, og Stoa industriområde med kjøpesentere og større butikker mm.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Selveier

Tinglyste/andre forhold

Ikke noen kjente/opplyste forhold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bygningssakkyndig AS
Trålumgården 8
4870 FEVIK

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260122
Addresse	Solliåsen 15B		
Postnr.	4818	Sted	FÆRVIK
Selgers navn	Bjarte Skåla		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1992

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjemsidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtrom oppe og nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Boblebad nede og dusj oppe fliser oppe og nede

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Å bad oppe og nede

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Usikker på hva jeg skal beskrive dette.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye lamper, ny avtrekksvifte i ny dusj og i vegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter i Arendal, kommer fra Rosendal på Søndag førstkommende(19/07)

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt vinduog dør oppe på kjøkken + nytt vindu soverom oppe.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Dør oppe inn mot kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Riis har skiftet vindu oppe.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikrinskap og lamper oppe og nede. Dette gjelder bad oppe/nede + spotter i stuetak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Riichard Andersen Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Richard Andersen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny veranda mot vest og redskapsrom på ny veranda.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet 50 m2 over dobbel garasje.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet 50 m2 leilighet.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hovedhus 15 i 1984 og Annex i 2006.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

I 2026.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.08.2026

Signert av *Bjarte Skåla*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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.:	205		Bnr.:	658	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Solliåsen 15, 4818 Færvik				Dato:	03.07.2025 UKN	
Beregnet areal:			759,9 m^2						
Bygningstype:			Enebolig						
Tatt i bruk:			2008						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

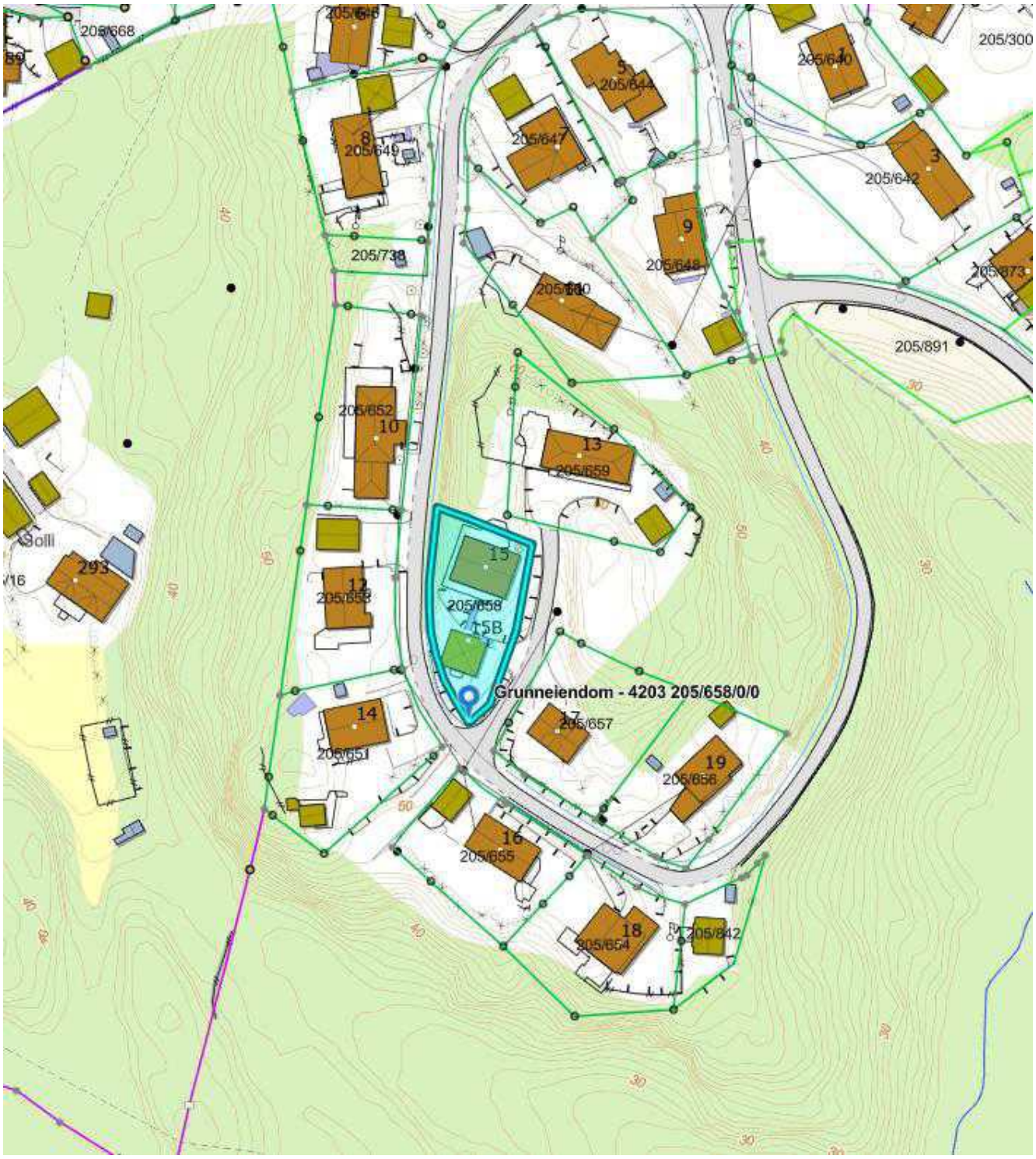
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	36 074,88
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	9 018,00

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.

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

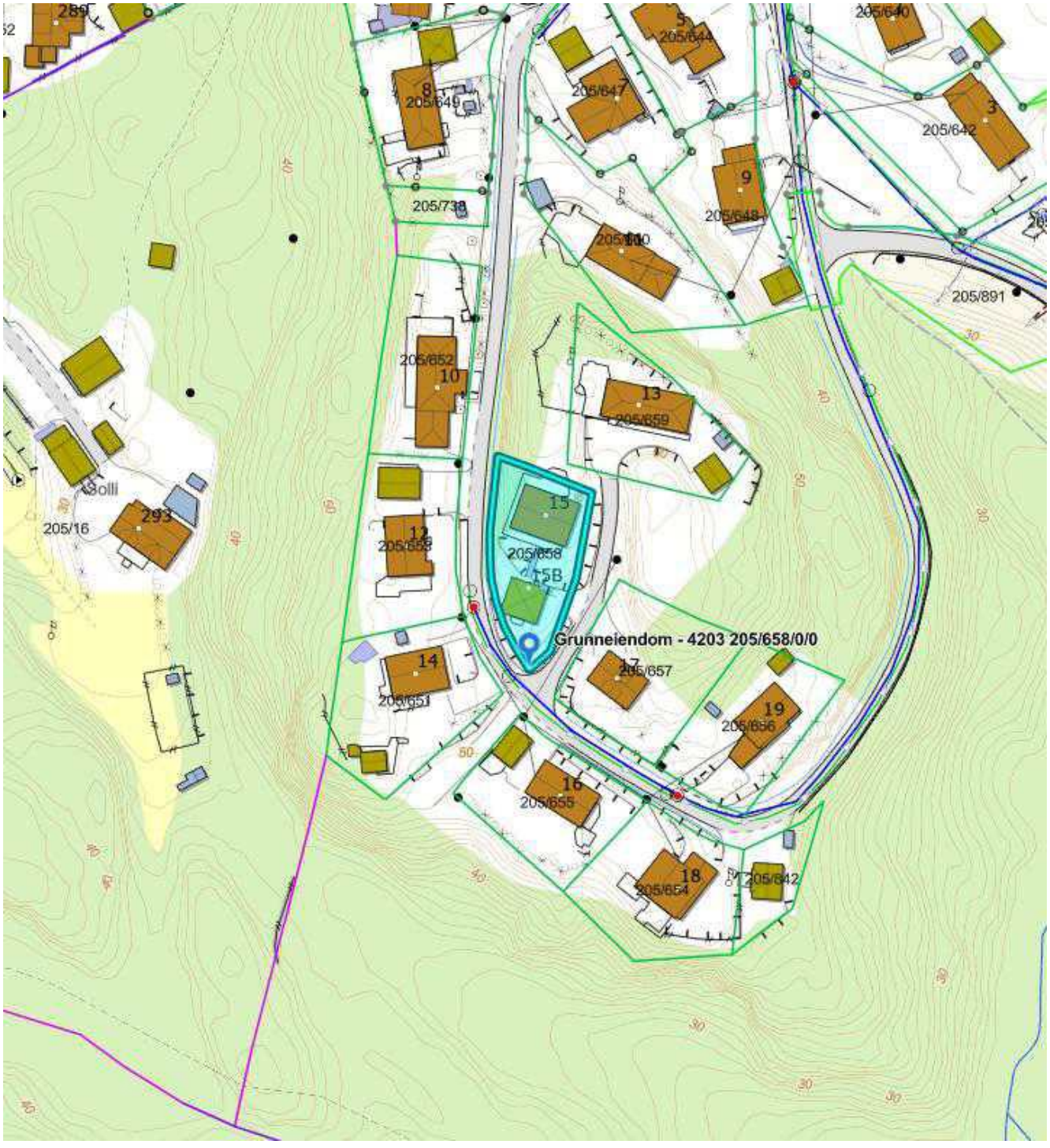
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



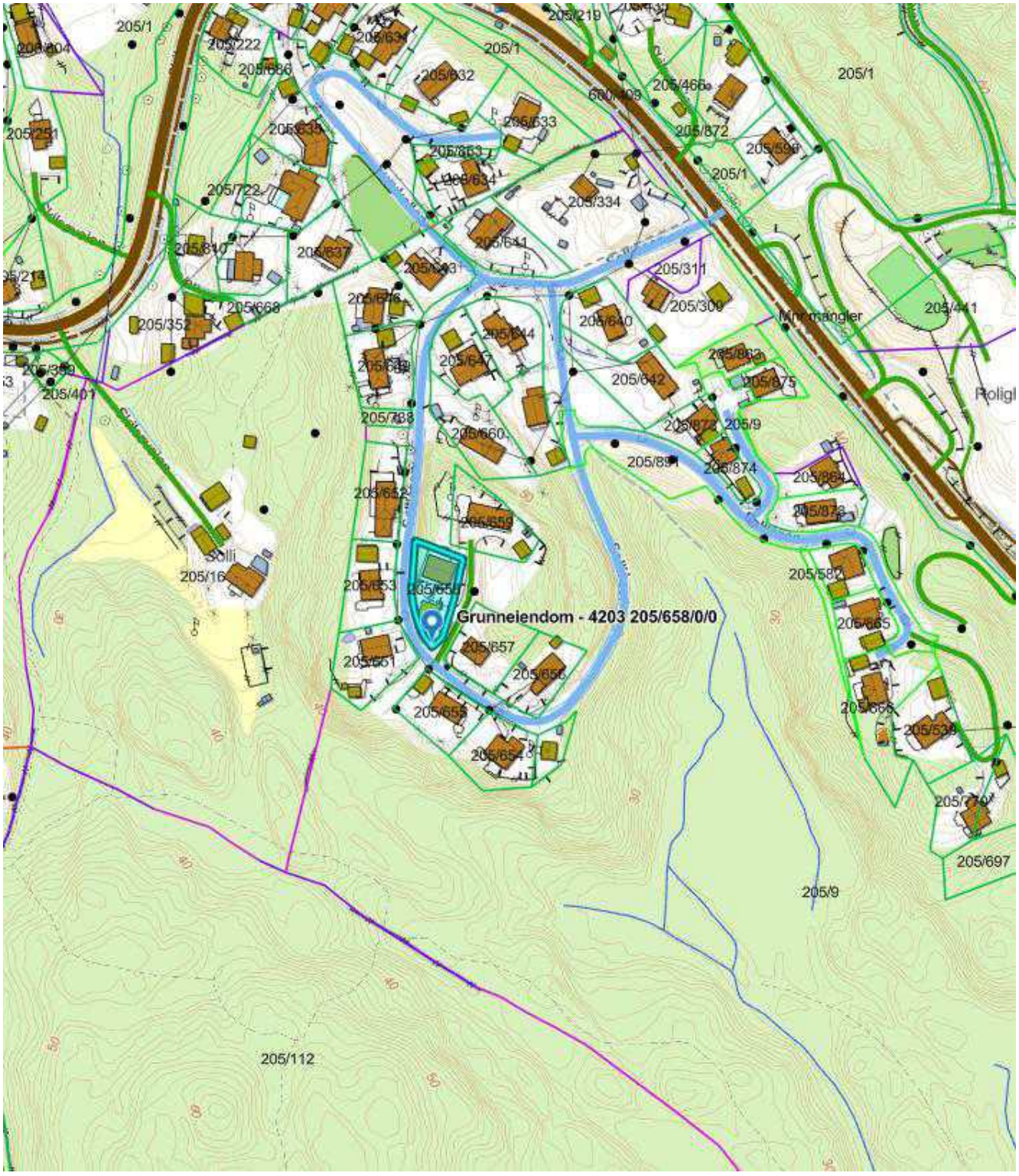
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 205
Bruksnummer: 658

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.07.2026 kl. 09:08
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	TOMT NR.15
Etableringsdato:	09.06.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 205 / 658	759,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220458	SKÅLA BJARTE		Skålagato 8 5470 ROSENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220458	SKÅLA BJARTE		Skålagato 8 5470 ROSENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479343	488289		759,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 205/658 Omnummerert fra: 0906 - 205/658	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 205/658 0921 - 5/658		
	Var 921 - 5/658/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.06.1980				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0921 - 5/9	-760,5
Mottaker	0921 - 5/658	760,5

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Solliåsen	22700	15			Grunnkrets	2101	Pusnes-Roligheten	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6479354	488290	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Solliåsen	22700	15B			Grunnkrets	2101	Pusnes-Roligheten	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6479337	488286	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 609 145
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479337 Øst: 488286
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	45	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	29.12.1999
Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.10.2003
Bruksareal totalt:	91			Tatt i bruk:	01.08.2008
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	45	0	45	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
22700 Solliåsen 15 B	H0201	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	205/658

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKAALA BJARTE		

Bygningsnr: 167 138 330
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479354 Øst: 488290
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

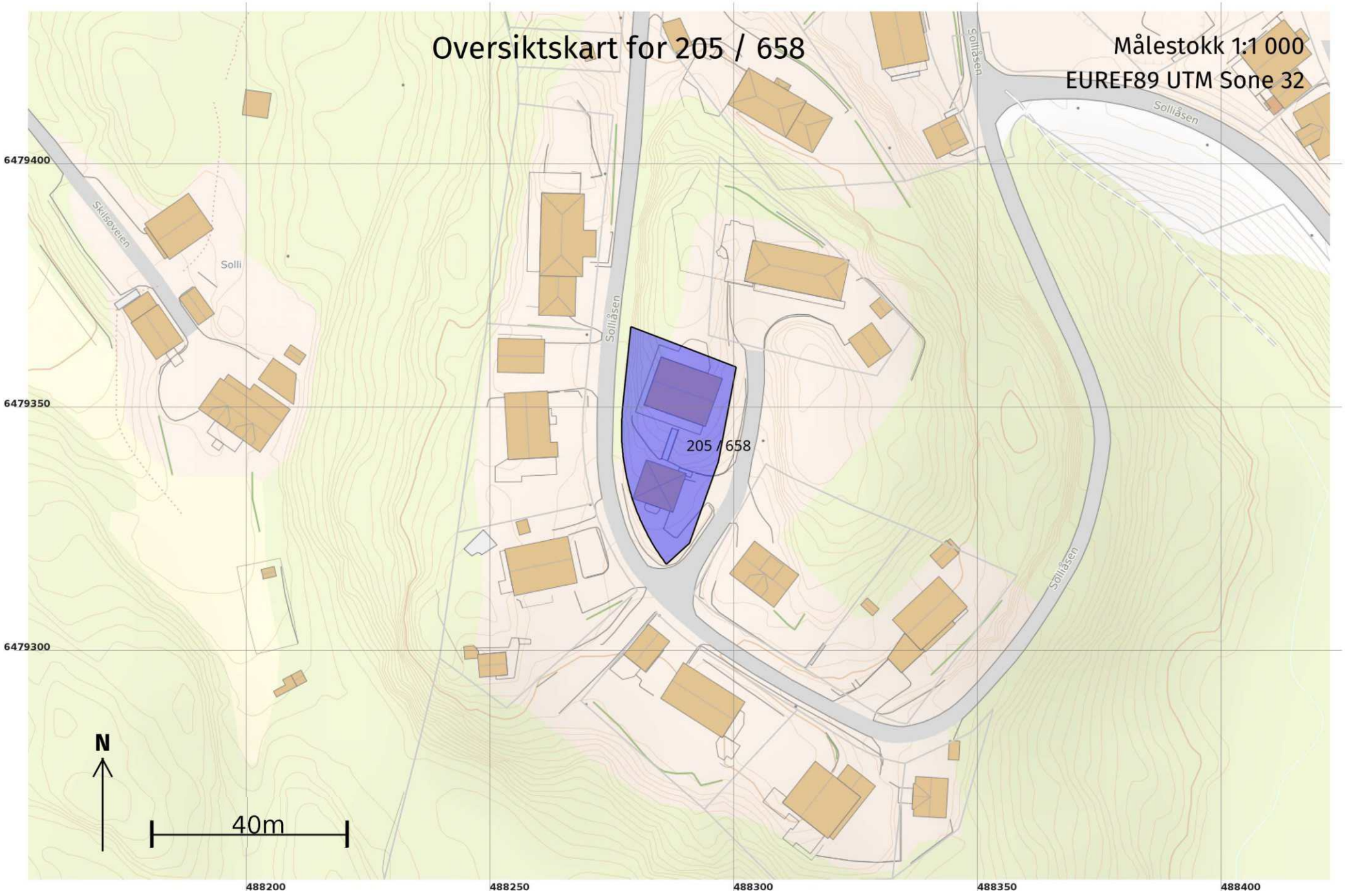
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	190	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	190	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

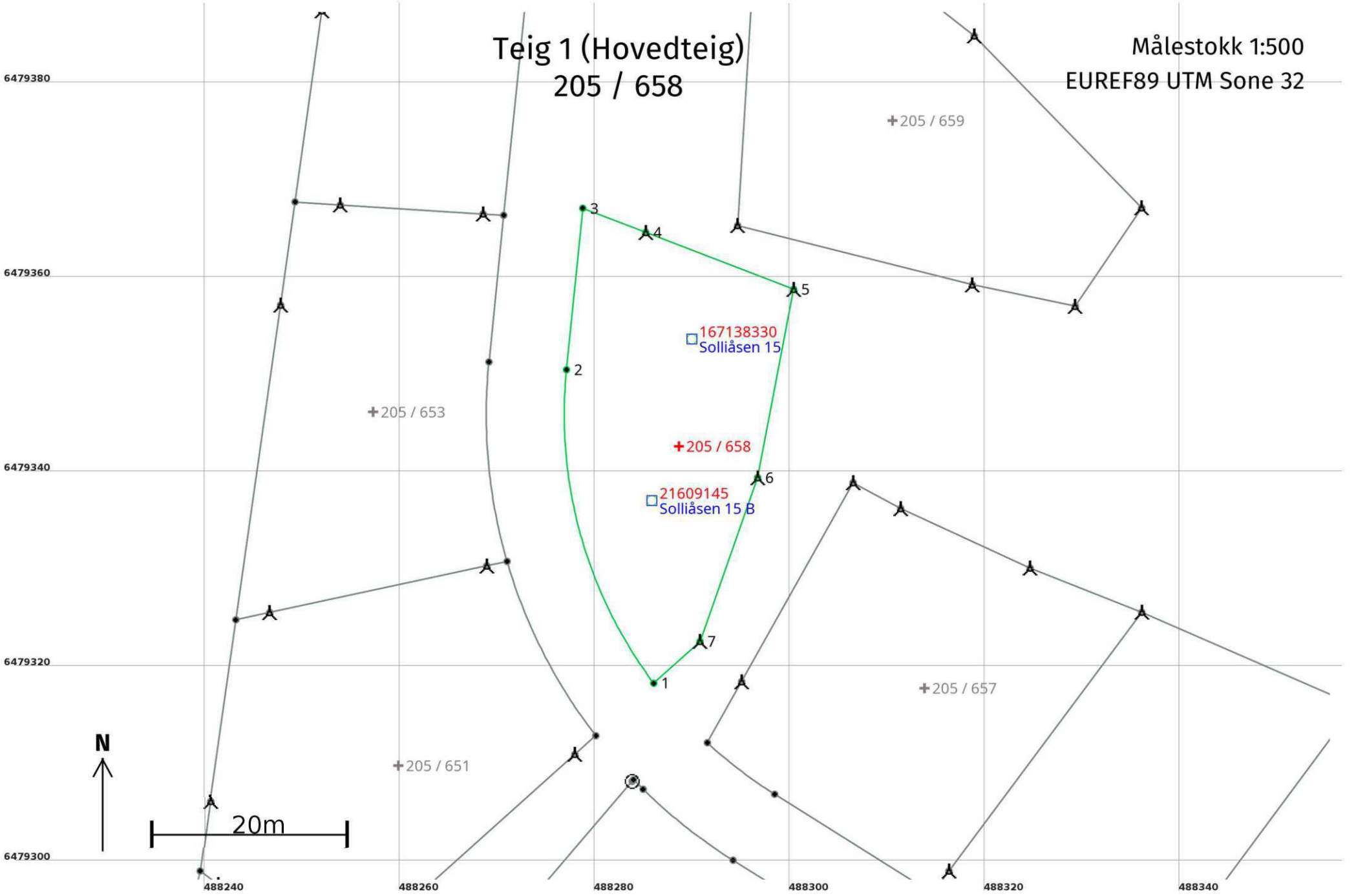
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
22700 Solliåsen 15	H0101	Bolig	190	0	Kjøkken	0	0	205/658


Oversiktskart for 205 / 658
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6479400
6479350
6479300
488200
488250
488300
488350
488400
Skilsoveien
Solli
Solliåsen
Solliåsen
Solliåsen
205 / 658
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
205 / 658
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
205 / 659
205 / 653
205 / 658
205 / 657
205 / 651
167138330
Solliåsen 15
21609145
Solliåsen 15 B
1
2
3
4
5
6
7
N
20m
6479380
6479360
6479340
6479320
6479300
488240
488260
488280
488300
488320
488340

Areal og koordinater

Areal: 759,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479343 **Øst:** 488289

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479318,64	488286,09		Umerket	10 Terrengmålt	14	45,98
			34,20			14	
2	6479350,84	488277,15		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			16,66				
3	6479367,42	488278,82		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			6,91				
4	6479364,95	488285,27		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			16,25				
5	6479359,11	488300,43		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			19,70				
6	6479339,76	488296,74		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			17,83				
7	6479322,93	488290,84		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			6,40				

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Roligheten			Gnr. 5, bnr. 658	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig	9.3.82	31.3.82	55/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Rindal		Granlivn., 4870 Fevik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Arkitekt MNAL Ole. I. Bording		Langbrygga 7, Arendal		23205
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for 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.

Ev. merknader:

Befaring er foretatt 20.6.83.

Tegninger revidert 9.8.82 er godkjent av ingeniørkontoret 27./28.9.82.

Grunnmur må pusses utvendig.

Do/dusj i underetg. må ventileres i.h.t. gjeldende krav.

Avkjørsel til tomten må opparbeides i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

D 0 D o 8 / 21852728 Geomatikk
205/658 Ferdig 1982-03-12 1671383

Sted og dato		Stempel	
Tromøy ingeniørkontor	24.6.83	Roar Sten Melsom, ing.	Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Utskriftsdato: 23.06.2026

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.**	205	**Bruksnr.**	658	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solliåsen 15, 4818 FÆRVIK								

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	6 263,40 kr
Sum	**6 263,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	25%	2 stk	1532.31	1/1	0 %	3 064,63 kr	1 532,30 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	2/2	0 %	3 575,25 kr	1 787,63 kr
					Sum	**6 639,88 kr**	**3 319,93 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.

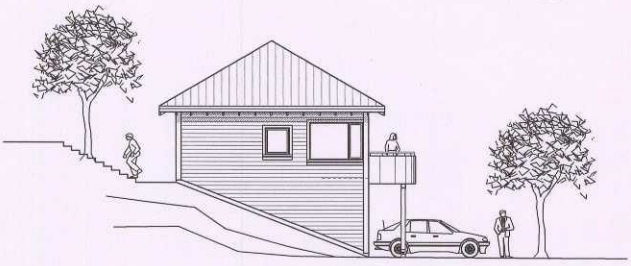
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

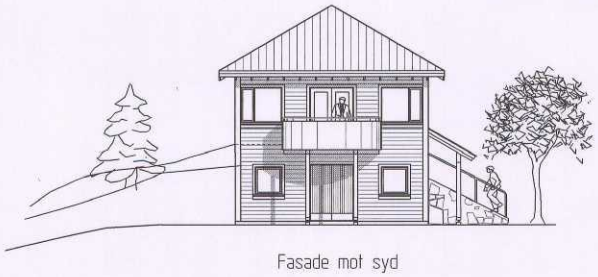
Vedlegg 9



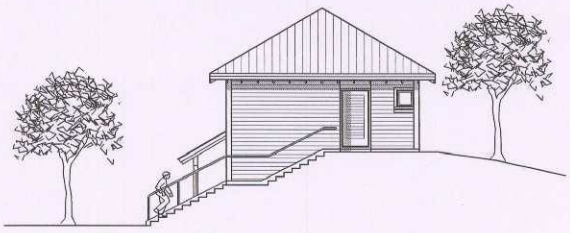
Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot nord

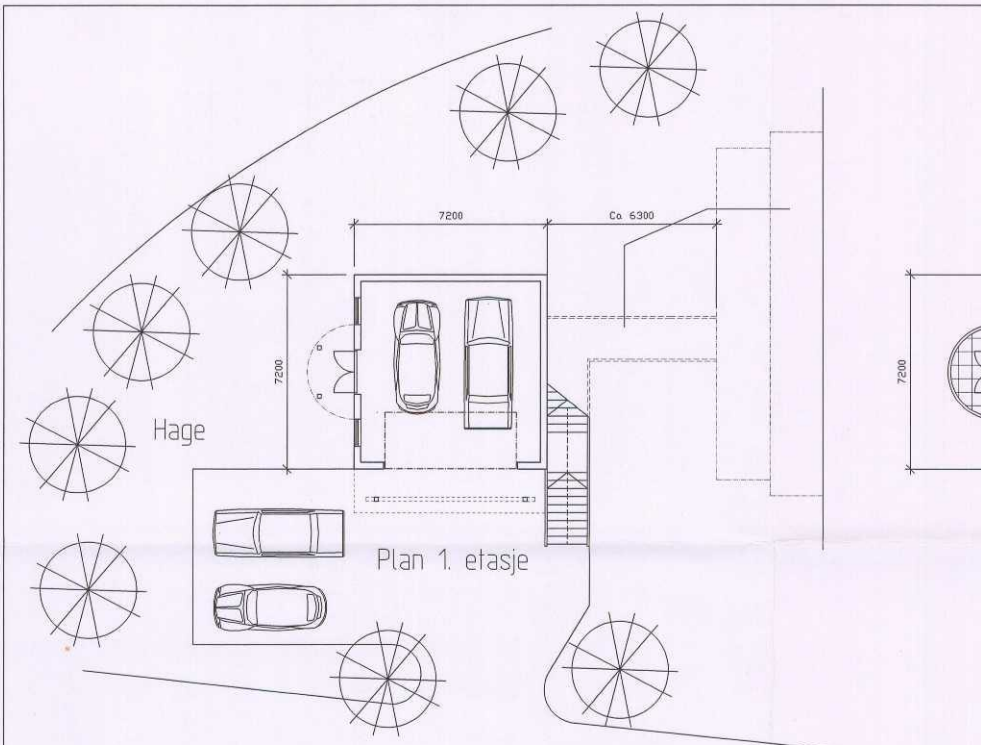
Godkjent i h.t. delegert myndighet.
29/12 1999 , sak nr. /

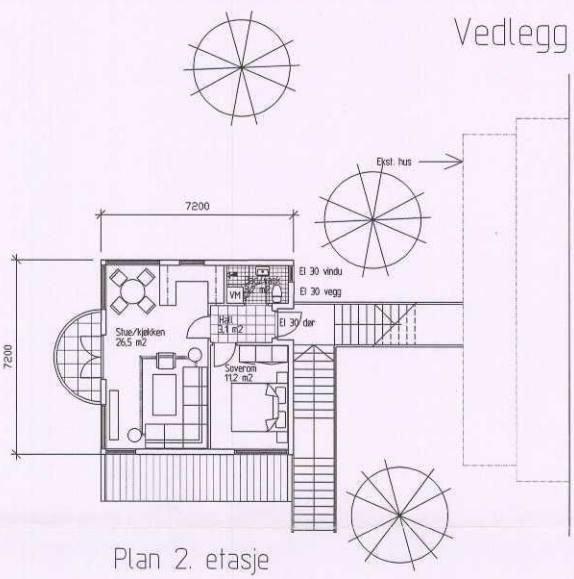
13 OKT. 1999
Jnr. 99050246

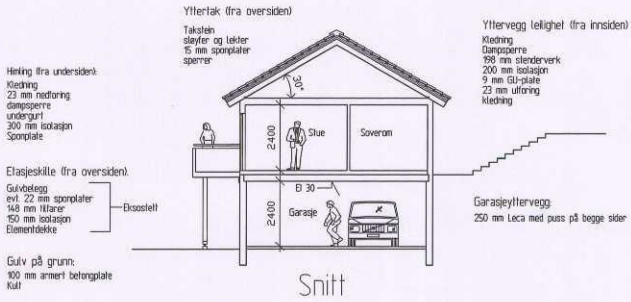
PROSJEKTNR. 9942	BYGGHERRE/PROSJEKT BJARTE SKAALA
TEGNINGSNR. 102	GARASJE OG LEILIGHET
MÅLESTOKK 1:50	TEGNINGSTYPE FASADER
SIGNATUR TK	Arkitektkontoret Kjell Jensen AS
TEGNINGSDATO 30.09.99	arkitekter mnal – interiørarkitekter nil

D D0 H / 21652737
205/658 Tegnin 1999-10-13 2160914

Vedlegg 8



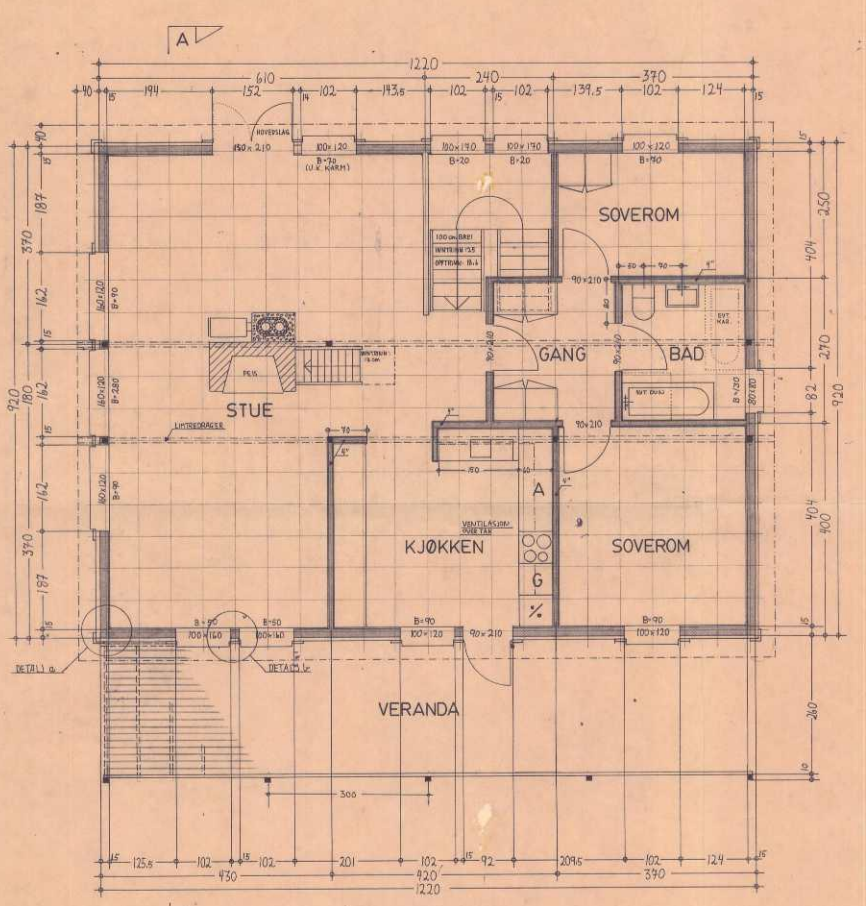




ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.t.t. delegert myndighet.
29/12-1999 , sak nr.

13 OKT. 1999
Inv. 99050246

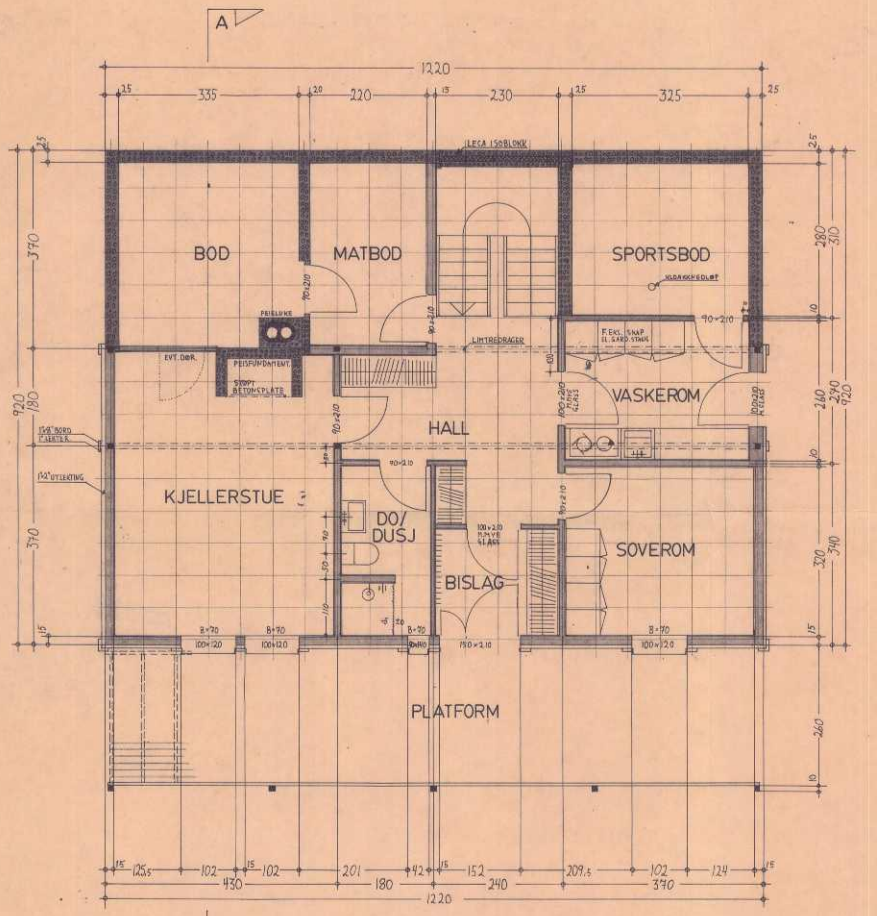
PROSJEKTNR. 9942	BYGGHERRE/PROSJEKT BJARTE SKAALA
TEGNINGSNR. 101	GARASJE OG LEILIGHET
MÅLESTOKK 1:100	TEGNINGSTITTEL PLANER OG SNITT
SIGNATUR TK	Arkitektkontoret Kjell Jensen AS
TEGNINGSDATO 30.09.99	arkitektfirkter maal – interiørarkitekter nil



TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent 27/9 82

HARALD RINDAL	4
BOLIGHUS, ROLIGHETEN PÅ	
TROMØY	
ARBEIDSTEGNING	
1.-ETASJESPLAN	1:50
Arkitekt MNAL, NPA Ole I. Bording	9-8-82
Langlirvg. 7, 4800 ARENDAL. Tlf. (041) 23 105 Privat: 4812 KONGSHAVN. Tlf. (041) 88 106 Postgiro 5 84 72 56 Bank 10 7800 104 7 167	4-82

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12. 5. 1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens uttrykte samtykke.

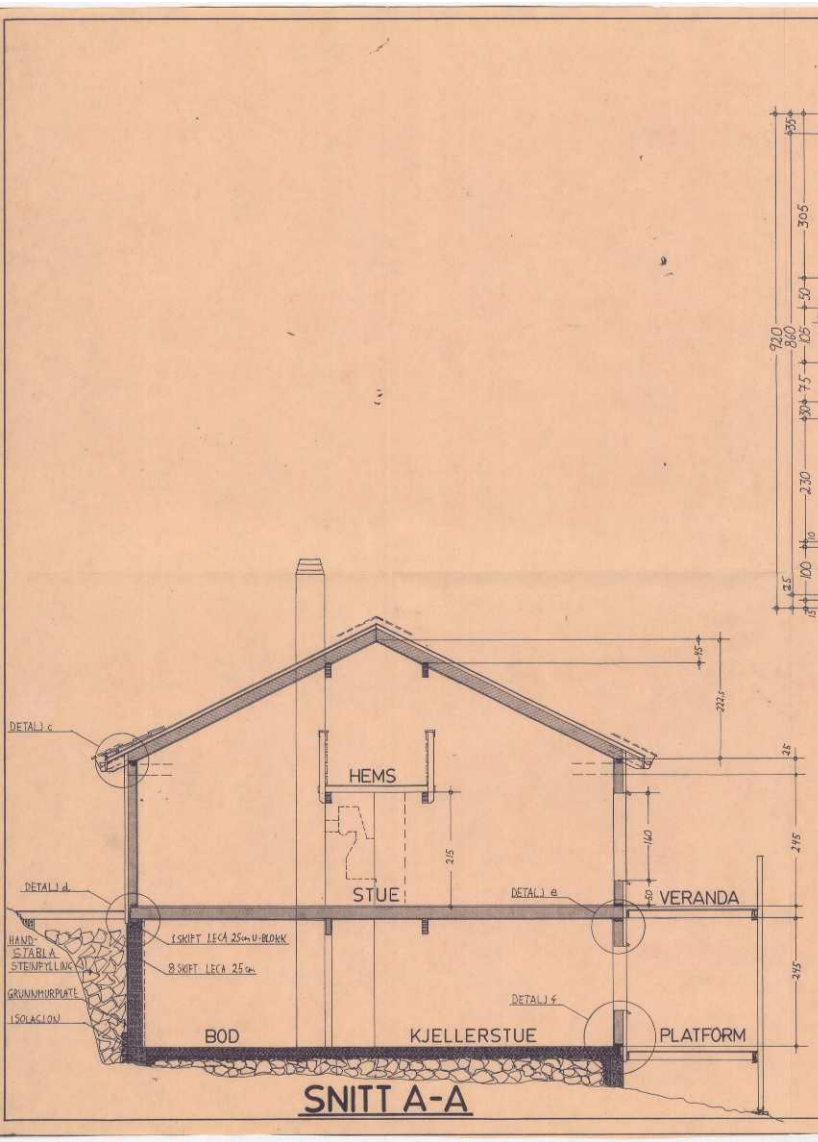


SOKKELETASJEPLAN

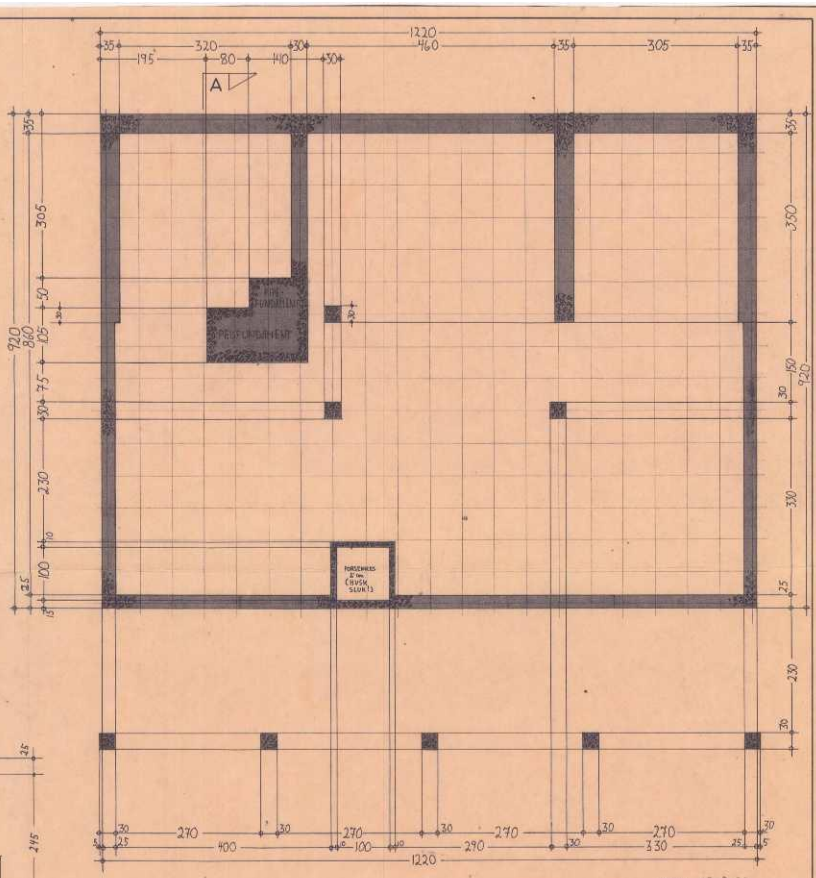
TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter
27.9.82
Sign.

RETTA 17-9-82

HARALD RINDAL	5
BOLIGHUS, ROLIGHETEN PÅ	
TROMØY	
ARBEIDSTEGNING	
SOKKELETASJE	1:50
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording	9-8-82
Langbrygg 7, 4800 ARENDAL. Tlf (041) 73 205 Privatf. 4812 KONGSHAVN. Tlf (041) 88 106 Postgiro: 5 84 72 56 Bank 10 7800 1042 167	4-82



SNITT A-A



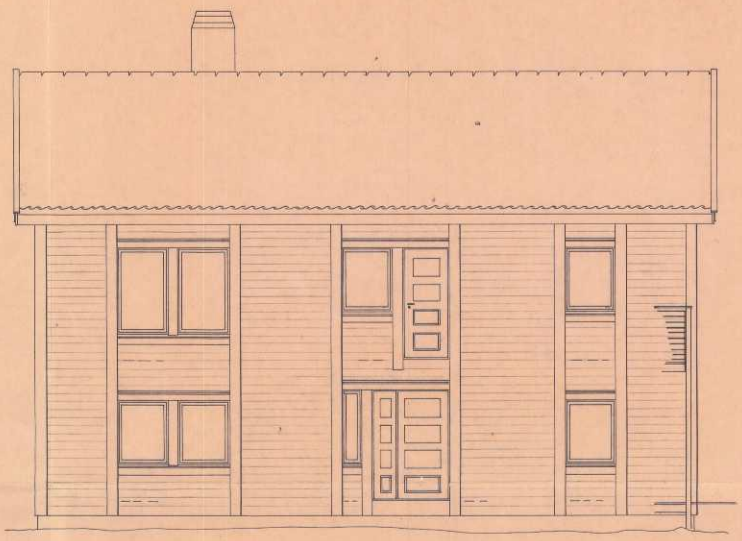
RETTA 17-9-82

FUNDAMENTPLAN

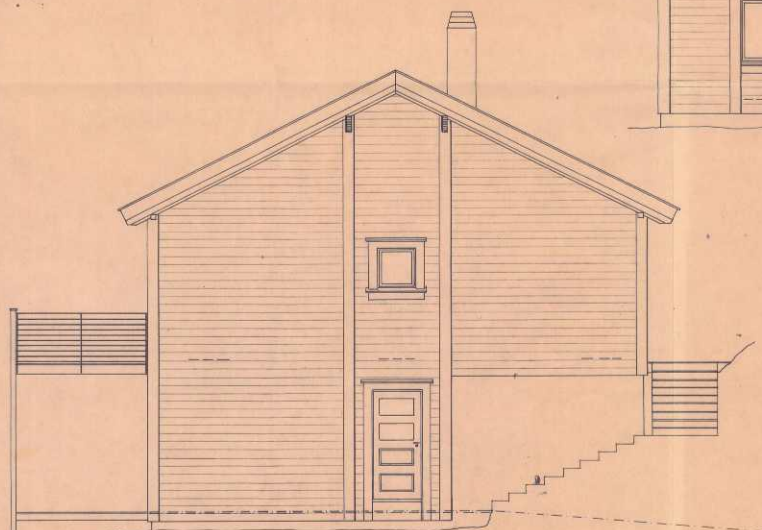
TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent 27.9.82

HARALD RINDAL	6
BOLIGHUS, BOLIGHETEN PÅ	
TROMØY	
ARBEIDSTEGNING	
SNITT, FUNDAMENTPLAN	1:50
Arkitekt MNAL, NPA Ole I. Bording	9-8-82
Langbryg 7, 4800 ARENDAL. Tlf (041) 23 205 Privat: 4812 KONGSHAVN. Tlf (041) 88 106 Postgiro 5 84 77 56 Bank 10 7900 10 42 167	4-82

Denne tegning er beskyttet i vert lov om opphavsrett til åndsverk av 12. 5. 1961 og må ikke kopieres eller benyttes – uten arkitektens uttrykkelige samtykke.



SØR



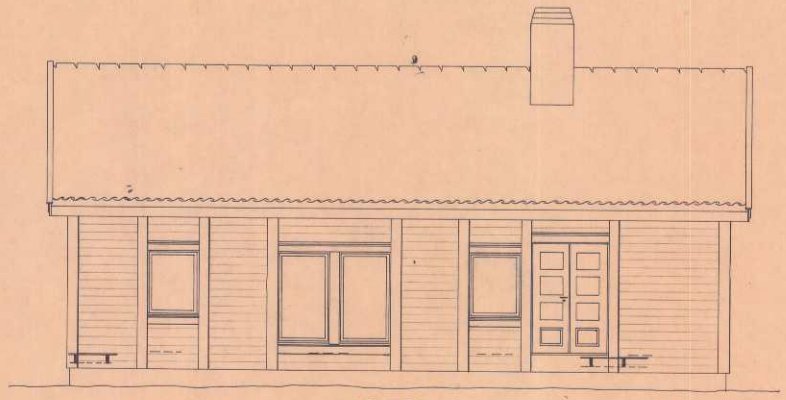
ØST

TROMØY BYGNINGSRÅD
Godkjent etter delvis
17.9.82
Sign.

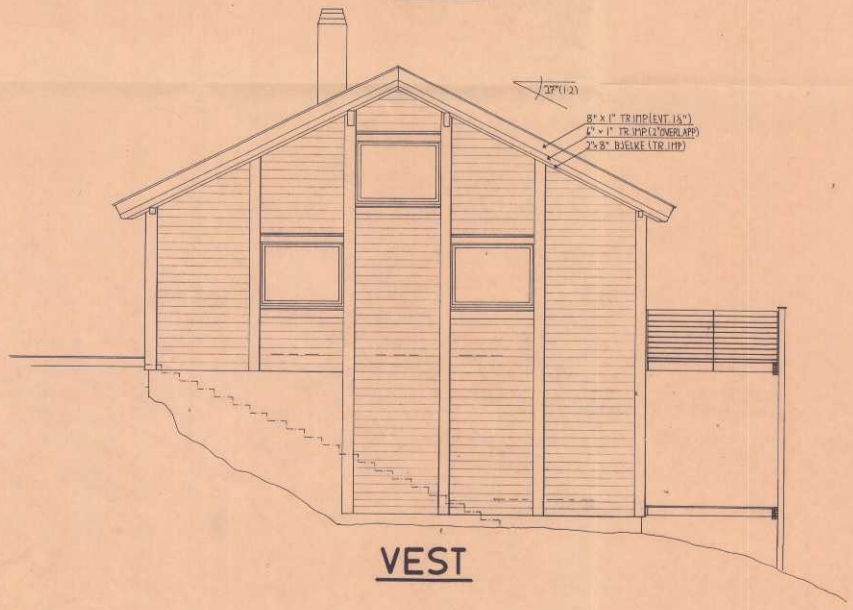
RETTA 17-9-82

HARALD RINDAL	8
BOLIGHUS, ROLIGHETEN PÅ	
TROMØY	
ARBEIDSTEGNING	
SØR- OG ØSTFASADER	1:50
Arkitekt MNAL, NPA Ole I. Bording	10-8-82
Langbryg 7, 4800 ARENDAL. Tlf (041) 23 205 Privat: 4812 KONGSHAVN. Tlf (041) 88 106 Postgiro 5 84 72 56 Bank 10.7690.104.2167	4-82

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens uttrykkelige samtykke.



NORD



VEST

TROMØY KOMMUNESTYRE
Godkjent etter plan- og bygningsloven
29.9.82
Sign.

RETTA 17-9-82

HARALD RINDAL	7
BOLIGHUS, ROLIGHETEN PÅ	Denne tegning er beskyttet etter lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten anvisedens tillatelse.
TROMØY	
ARBEIDSTEGNING	
NORD- OG VESTFASADER	1:50
Arkitekt MNAL, NPA Ole I. Bording	10-8-82
Langbrygt. 7, 4800 ARENDAL. Tlf. (041) 23 205 Privat: 4812 KONGSHAVN. Tlf. 041 88 106 Postgiro 5 84 72 56 Bank 10 7900 10 42 167	-82

D0D0F/21852735 Geomatikk
205/658 Vedtak 1999-10-13 216091

ARENDAL KOMMUNE SÆRUTSKRIFT

Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Bygningssjefen	27/12/99	DEL-863/99	JAA
Sbh: Jostein Aasbø	Ark:205/658		9908649

GNR. 205, BNR. 658, SOLLIÅSEN 15, TROMØY
NYBYGG, LEILIGHET MED GARASJE UNDER
TILTAKSHAVER: BJARTE SKAALA
ANSVARLIG SØKER: ARKITEKTKONTORET KJELL JENSEN AS

Bakgrunn for saken:
Det foreligger søknad datert 11.10.99 om rammetillatelse for oppføring av garasje med en mindre leilighet i loftsetasjen.

Foretaket Arkitektkontoret Kjell Jensen AS søker lokal foretaksgodkjenning/ansvarsrett for aktuelle ansvarsfunksjoner knyttet til søker- og prosjekteringsoppgavene.

Vurdering:
Vedr. omsøkte foretaksgodkjenning/ansvarsrett:
Foretaket har ved egenerklæring godtgjort at det oppfyller kravene til kvalifikasjoner for godkjenning av foretak for ansvarsrett. Foretaksgodkjenning/ansvarsrett innvilges som omsøkt.

Byggeplanene som sådan:
Den aktuelle eiendom er omfattet av reguleringsplanenen for Roligheten av 15.09.79. Av bestemmelsene knyttet til planen fremgår det under §5 at: "Bebygget flate for bolighus må ikke overstige 15% av tomtearealet. I tillegg kan bygges garasje/carport/bod.". Eksisterende bolighus på eiendommen har en grunnflate som utgjør ca 15% av tomtearalet.
Planen setter ingen begrensninger hva gjelder størrelser (grunnflate) på garasjer. Garasjen isolert sett strider ikke mot planbestemmelsene, og det at det etableres en ny boenhet oppå denne igjen medfører ikke noen økning av bebygd flate (grunnflate i prosent av tomteareal). Planbestemmelsen §5 må dog oppfattes slik at alt bygningsareal som skal nyttes til bolig må medregnes og ligge innefor de nevnte 15%. Byggeplanene er således i behov for dispensasjon fra bestemmelsenes §5.
Byggesakssjefen er i utgangspunktet positivt innstilt til etablering av nye boenheter i allerede etablerte strøk. Det følger også av siste reviderte kommuneplan at slik fortetting kan tillates der det ligger tilrette for det.
Det at den aktuelle reguleringsplanen av eldre dato, tilsier en noe lavere terskel for å dispensere.

Den omsøkte bygning vil etter byggesakssjefens syn bidra positivt i å skape en bedre situasjon på arealet foran eksisterende bolig, bl.a. dempe inntrykket av at boligen ligger kunstig høyt. Avkjørselen blir nå anlagt på en langt bedre måte.

Byggesakssjefen finner etter dette å kunne fatte slikt...

V e d t a k :

Byggesakssjefen dispenserer fra §5 i bestemmelse knyttet til reguleringsplanen og innvilger rammetillatelse for oppføring av garasje/boenhet som omsøkt.

Gebyr kr. 3000,- må innbetales. Giro blir ettersendt til tiltakshaver.

Ett sett av dokumentene returneres.

Arendal 29.12.1999

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Jostein Aasbø
avd.ingeniør

Vedlegg nr.
C-

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Tiltakshaver

NDAL KOMMUNE
PÅDL
02/09178 FGA
06 MAI 2003
205/658
017369/03

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 205 Bnr. 658 Festenr. Seksjonsnr.
Adresse Solliasen 15
Postnr. 4488 Poststed FÆRVIK
Eiendom: BJARTE SKAALA



205/658 Søknad 131099 21609145

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

☐ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86 a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet frem til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Fritliggende ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Parkeringsplass ☐ Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon ☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
	Annet	– beskriv

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver.

Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☐ Garasje	☐ Annet, beskriv

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bruksareal	m²

☐ **Søknad om dispensasjon** – pbl § 7 og/eller § 88 — Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ **Søknad om delingstillatelse** – pbl § 93, 1. leddd h)	☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år)** – pbl § 93, 1. ledd h)
	Hjemmelshaver skal betyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted | Dato | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

© KBR nr. 5155 6-2001
Nr. 703155 Sem & Stenersen Trykkeri AS, Oslo 6-2001

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
205	658			Solliåsen 15

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn: Paul Marcus
205	657			Adresse: Solliåsen 17
Adresse:				
Postnr.: 4818	Poststed: FÆRVIK			Postnr. / Poststed / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
205	659			Tinn Fredriksen
Adresse:				Adresse: Solliåsen 13
Postnr.: 4818	Poststed: FÆRVIK			Postnr. / Poststed / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
				Bjørn Lie
Adresse:				Adresse:
Postnr.	Poststed			Postnr.: 4818 / Poststed: Tromsø / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		X Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.: Bjørn Lie

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse:				Adresse:
Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse:				Adresse:
Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse:				Adresse:
Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed / Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel: 1 Varsel er mottatt		2 Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b		Dato / Sign.

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 6-2001 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001

Bjarte Skaala
Solliåsen 15
4818 FÆRVIK

02/09178 FGA

11 DES 2002

205/658

Arendal Kommune
PBOL
Postboks 10
4801 Arendal

Arendal 101202048512/02

Ref: **Byggesak DEL-863/99, ARK 205/658, Jnr. 99061527, Saksid 9908649**

Jeg viser til vedtaket av 291299 i ovennevnte byggesak på Gnr 205 Bnr 658. Av forskjellige familiære grunner har jeg ikke vært i stand til å gjennomføre dette prosjektet innen den aktuelle tidsfrist på 3 år.

Jeg søker derfor om å få forlenget fristen for oppstart av prosjektet frem til 31/8-03. Da jeg regner med at alle mine forhold vil være klarlagt innen den tid.

Jeg har også under vurdering å redusere omfanget av bygget til kun å omfatte en dobbeltgarasje med sal-tak. Det vil i realiteten kun bety at 2. Etasje på det godkjente bygget ikke blir en realitet. Jeg vil derfor gjerne vite om dette krever en nye byggesak eller om en notifikasjon til kommunen ved PBOL er tilstrekkelig når omfanget av nybygget eventuelt reduseres.

Jeg imøteser Deres svar på forannevnte.

Med vennlig hilsen

Bjarte Skaala

Bjarte Skaala

Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal gjelde i alle kommuner.

Søknad om rammetillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93 jf § 95 a nr 1 og forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-14.

Arkivsak: 9908649 JAA
Sett:
13 OKT. 1999
Ark.kode P 205/658 FRV
Sak kode S
Dok.nr 9905046

Stempel

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)
Samtykke må senest foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Til bygningsmyndighetene i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)

Arendal Kommune

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr 205 | Bnr 658 | Festenr | Seksjonsnr | Evt koordinater (fylles ut av kommunen)

Adresse: Solliåsen 15, 4818 FÆRVIK

Tiltakets art pbl § 93

(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- [X] Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- [ ] Varige konstruksjoner og anlegg
- [ ] Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Riving
- [ ] Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- [ ] Oppdeling/sammenføyning av bruksenhet, bolig mv
- [ ] Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- [ ] Vesentlig terrenginngrep
- [ ] Anlegg av veg/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art

Byggets/ anleggets art

- [X] Bolig
- [ ] Fritidsbolig
- [X] Garasje
- [ ] Driftsbygning i landbruket
- [ ] Bygg med arb.plasser
- [ ] Annet

Beskriv: Leilighet med garasje under

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

- [ ] Plan- og bygningslov
- [ ] Arealplaner
- [X] Forskrifter til pbl
- [ ] Forskrifter til AML
- [ ] Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: Bygget plasseres nærmere enn 8 m fra eksisterende hus.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja [X] Nei — Dersom ja – Dato(er)

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja [X] Nei — Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr

Søknad om ansvarsrett for
– ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 3
– ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 3

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 4

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen Vedlegg nr 5

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☐ Ja ☐ Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) – navn

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☐ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

NBR nr 5150 Forlag: Som & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-97

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus

[ ] Arealdel av kommuneplan [X] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv

Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt

[X] Ja [ ] Nei

Tomteareal

3. Bebygg-elsen – storrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	91,1 m²	91,1 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	51,8 m²	51,8 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4 m	9,5	ca.6,3 m

Er ansv søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Er ansv søker kjent med om det går priv./off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? [ ] Ja [X] Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare mv	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei		
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei		

9. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

[X] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk

[ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann

[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Beskriv

10. Avlop pbl §§ 66, 67

[X] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning SAK § 14 nr 4 e

Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?

[ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt?

[ ] Ja [X] Nei

Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr

12. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept eller anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:		Antall etasjer: 2	
Areal pr etasje:		Areal totalt	Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen			TEK/Veiledning til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Alternativ analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1		
	Evt beregning av brannbelastning			
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23		X	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24		X	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25		X	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig		X	
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27		X	
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28		X	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetsklasse: 1		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetsklasse: 1		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33		X	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			X	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21		X	
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall: 4 m³/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23		X	
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing			
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag			
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34		X	
	Lys, jf TEK § 8-35		X	
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36		X	
	Fukt, jf TEK § 8-37		X	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4		X	
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43			
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging				
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3			
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5		X	
	Andre tekniske anlegg		X	
Brukbarhet, jf TEK kap X				

Veiledning til utfylling av NBR-blankett 5150 og 5151

Søknadsblankettene brukes dersom ansvarlig søker og/eller tiltakshaver ønsker en trinnvis behandling av søknaden i kommunen.

Blankettene kombinerer søknad om byggesak og søknad om Arbeidstilsynets samtykke for bygg med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser. Evt samtykke fra Arbeidstilsynet må senest foreligge når kommunen gir tillatelse til igangsetting.

Forhåndskonferanse mellom søker, tiltakshaver, kommunen og evt andre berørte parter bør benyttes. Her kan nærmere rammer og innhold i tiltaket avklares, bl a hvilken dokumentasjon kommunen trenger. Kommunen vil kunne gjøre rede for evt spesielle forhold som må med i dokumentasjonen og/eller være gjenstand for kontroll.

De ansvarlige godkjennes etter særskilt søknad. Blankett 5161 **Søknad om godkjenning av foretak** og NBR-blankett 5162 **Søknad om ansvarsrett** brukes til dette. Den siste benyttes for å søke om ansvarsrett for det aktuelle tiltaket.

NBR-blankett 5140 **Oppgave over prosjekteringsansvar, fagområde og tiltaksklasse** og NBR-blankett 5141 **Oppgave over utførelsesansvar, fagområde og tiltaksklasse** er tilleggshjelpemidler som gir oversikter over samtlige ansvarsområder i saken.

Til NBR-blankett 5150 ***Søknad om rammetillatelse***

Side 1
Med *kontrollplan for prosjekteringen* menes her forslaget til kontrollplan, dvs ikke den signerte (gjennomførte) kontrollplanen. Det er en forutsetning at prosjekteringen skal være foretatt før igangsettingstillatelse gis.

Side 2
Punkt 5, 6 og 7, *grunnforhold, rasfare og miljøforhold*: Beskriv kompenserende tiltak, dersom det ikke foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kompenserende tiltak kan bl a være støyskjerming, isolering og støttemurer. Selv om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, kan det allikevel være aktuelt med dokumentasjon. Dette bør avklares i forhåndskonferansen.

Under punkt 12 *situasjonsplan* skal opplysningene presenteres slik at de kan tilpasses offentlig kartverk.

Side 3
Gjør rede for hvilke forutsetninger som legges til grunn for prosjekteringen, og om det er metoder fra veiledningen til TEK eller anerkjente alternative metoder som velges.

Side 4
Fylles ut dersom det søkes om Arbeidstilsynets samtykke. Det er av stor betydning at prosessen med samtykke fra Arbeidstilsynet skjer parallelt med behandlingen hos bygningsmyndighetene.

Side 5
Oversikt over vedlegg som skal følge med søknaden til kommunen, og evt til Arbeidstilsynet om det søkes om samtykke derfra. Legg ved uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud dersom det er klart hvilken arbeidsgiver/arbeidsplass som skal bruke bygningen.

Til NBR-blankett 5151 ***Søknad om igangsettingstillatelse***

Side 1
Dersom prosjekteringen ikke er fullført i henhold til oppgave over prosjekteringsansvar, skal det beskrives «kompenserende» tiltak, som kan være milepælsplan eller uavhengig kontroll.
Dokumentasjon av at kontroll er gjennomført gjøres ved å vise til signert kontrollplan i vedlegg. Ved trinnvis igangsetting er det tilstrekkelig å vedlegge plan for kontroll.

Side 2
Statistikk feltet brukes for registrering i GAB-registeret. Melding skjer fra kommunen.

Ved søknad om igangsetting anses de tekniske kravene å være ivaretatt gjennom prosjekteringsmaterialet. Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere dokumentasjon enn det som framgikk av rammesøknaden.

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner	
Antall menn	

Uttalelse fra Arbeidsmiljoutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d)	Vedlegg nr
☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)	Vedlegg nr
☐ Ingen merknader til planene	

Underskrift fra ansattes representant	Sted, dato	Navn	Underskrift

Arbeidsmiljofaktorer

Arbeidsmiljofaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3) — Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljofaktorer som er vurdert i sambånd med planen, hvilke undersokelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljoproblemene.
Nedenfor finnes en opplistning over hvilke arbeidsmiljofaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljoet. Er arbeidsmiljofaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljofaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljofaktorer	*Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)*
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede bevegelsesnemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm norm, best.nr 361 Forsk. best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr 221, 529, 500 mv		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

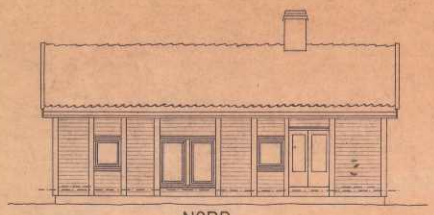
Virksomhetens navn	Organisasjonsnr
Adresse	Telefon

Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder)	Underskrift

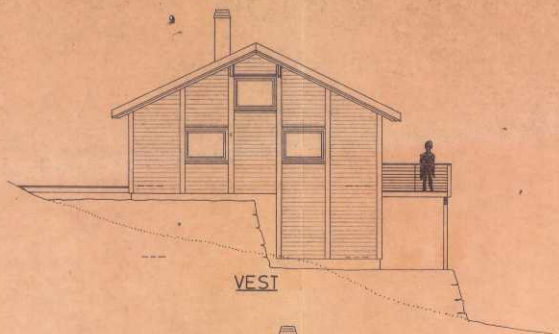
Vedlegg (sett inn vedlegg nr)		til søknad	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel	6	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5–7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	3	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	3	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	3	
	Oppgave over prosjekteringsansvar	4	
	Kontrollplan for prosjekteringen	5	
pbl § 94	Situasjonsplan	7	
SAK § 14	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering	8	
	Fasadetegninger	9	
	Snitt	8	
	Perspektivtegninger, fotomontasje e l	10	
	Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
	Andre vedlegg, nr		Antall vedlegg: 10

Underskrift

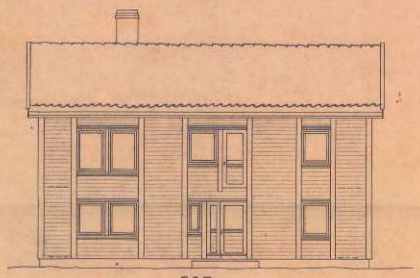
Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Bjarte Skaala	Foretak: Arkitektkontoret Kjell Jensen AS
Adresse: Solhåsen 15	Adresse: Postboks 340
Postnr: 4818 Poststed: FÆRVIK	Postnr: 4803 Poststed: ARENDAL
Telefon (daglig): 37058500	Organisasjonsnr: 976019474
Evt organisasjonsnr:	Telefon: 37021001 Kontaktperson: Kjell Jensen
X Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off virksomhet	Dato: 11.10.1999 Underskrift:
Dato: 11.10.1999 Underskrift: p.m. Bjarte Skaala	Gjentas med blokkbokstaver: KJELL JENSEN



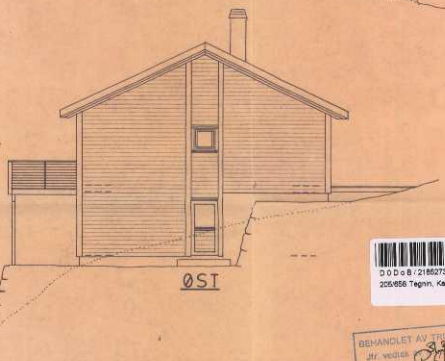
NORD



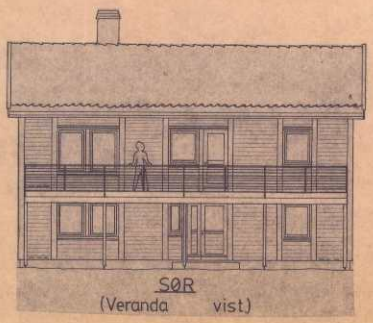
VEST



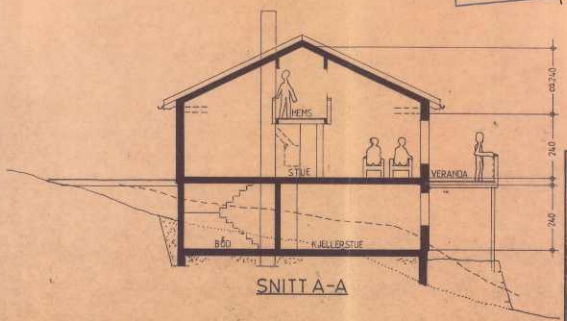
SØR
(Veranda ikke vist)



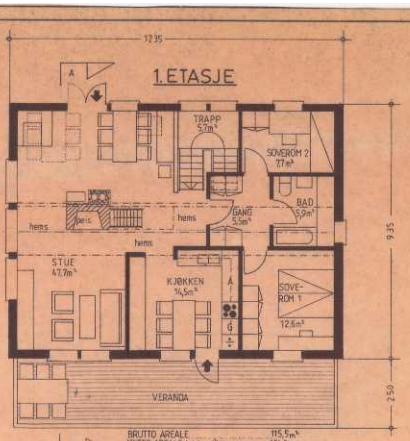
ØST

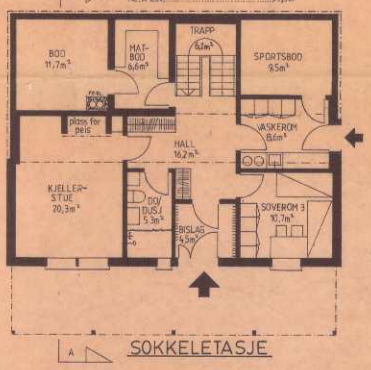


SØR
(Veranda vist)



SNITT A-A





SØKKELETASJE



HARALD RINDAL	3
BOLIGHUS. ROLIGHETEN PÅ	
TROMØY	
BYGGEANMELDINGSTEGNING	
PLANER. SNITT. FASADER. SITPL	1:100 1:1000
Arkitekt MNAL. NPA Ole I. Bording	5-2-82
Langedrag 7 4800 ARENDAL Tlf (041) 29705 Privat: 4612 KONGSHAVN Tlf (041) 88106 Postgiro 5 85 72 56 Bank 18 2800 1042 167	3-82

Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12. 5. 1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens kopirett-messige samtykke.

D O D o 8 / 21862731 Geomatikk
205/656 Tegnn, Kart/S 1982-03-12

BEHANDLET AV TROMØY BYGNINGSRÅD
Jfr. vedtak av 5/82

DAGBOKFØRT
20.AUG82 05965
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E .

Undertegnede Bjørn Lie, pers.nr. 140150 [redacted]
skjøter og overdrar herved en parsell,
g.nr. 5 b.nr. 658 i Tromøy
til Harald Rindal, pers.nr. 200945 [redacted]
for en kjøpesum stor kr 20.000,-, som er avgjort på
omforenet måte ved tinglysing av skjøtet.

Brukerne av b.nr. 658 får veirett på g.nr. 5 b.nr. 9
fram til parsellen, samt rett til å tilkople
vann- og kloakkledning som går fram til parsellen.

Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

Arendal, den 21. januar 1982.

Bjørn Lie
Bjørn Lie.

Som selgerens hustru godkjenner jeg overdragelsen.

Åse Lie
Åse Lie.
P.nr. 011254 [redacted]

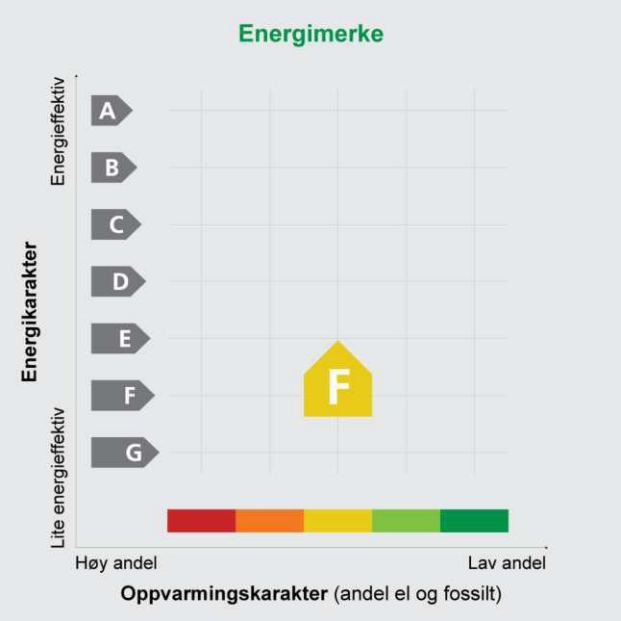
Det bekreftes at Åse Lie og Bjørn Lie har underskrevet
dette skjøte i mitt nærvær, og at de begge er over 18 år.

Torodd Thorsen.
Advokat.

Rett gjenpart bekreftes
FELLESBANKEN A/S

ENERGIATTEST

Adresse	Solliåsen 15
Postnr	4818
Sted	FÆRVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	205
Bnr.	658
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	167138330
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1446072
Dato	07.10.2022



Innmeldt av	Bjarte Skaala

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solliåsen 15
Postnr/Sted: 4818 FÆRVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.10.2022 13:21:13
Energimerkenummer: A2022-1446072
Ansvarlig for energiattesten: Bjarte Skaala
Energimerking er utført av: Bjarte Skaala

Gnr: 205
Bnr: 658
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 167138330

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for deler av gnr. 5 bnr. 9 og gnr. 5 bnr. 1 i Tromøy kommune.
Reguleringsplan datert september 1978.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i en etasje. Underetasje kan tillates når terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Grunnmurer skal ha så liten høyde som mulig.

Knestokk tillates ikke.

§ 3

Takvinkelen skal være 20 – 25 º .
Møneretning som vist på planen.

§ 4

Bygningsrådet skal godkjenne husenes plassering i terrenget, planeringshøyde, sokkelhøyde samt farve.

§ 5

Bebygget flate for bolighus må ikke overstige 15 % av tomtearealet. I tillegg kan bygges garasje/carport/bod. – Plassering og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Foruten garasje eller carport skal det også være en biloppstillingsplass på egen grunn.

§6

Murer/gjerder plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Areal som på planen er utlagt til friareal skal holdes fri for bebyggelse og gjerder, og skal tilrettelegges for fri ferdsel.

§ 8

I tillegg til disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven samt de alminnelige bygningsvedtekter for Tromøy kommune til anvendelse.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 10

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	658	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Solliåsen 15, 4818 Færvik					Dato:	24.06.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2313r1/ 2313r1e8	Roligheten, endring *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	05.09.1979/ 24.01.1990

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

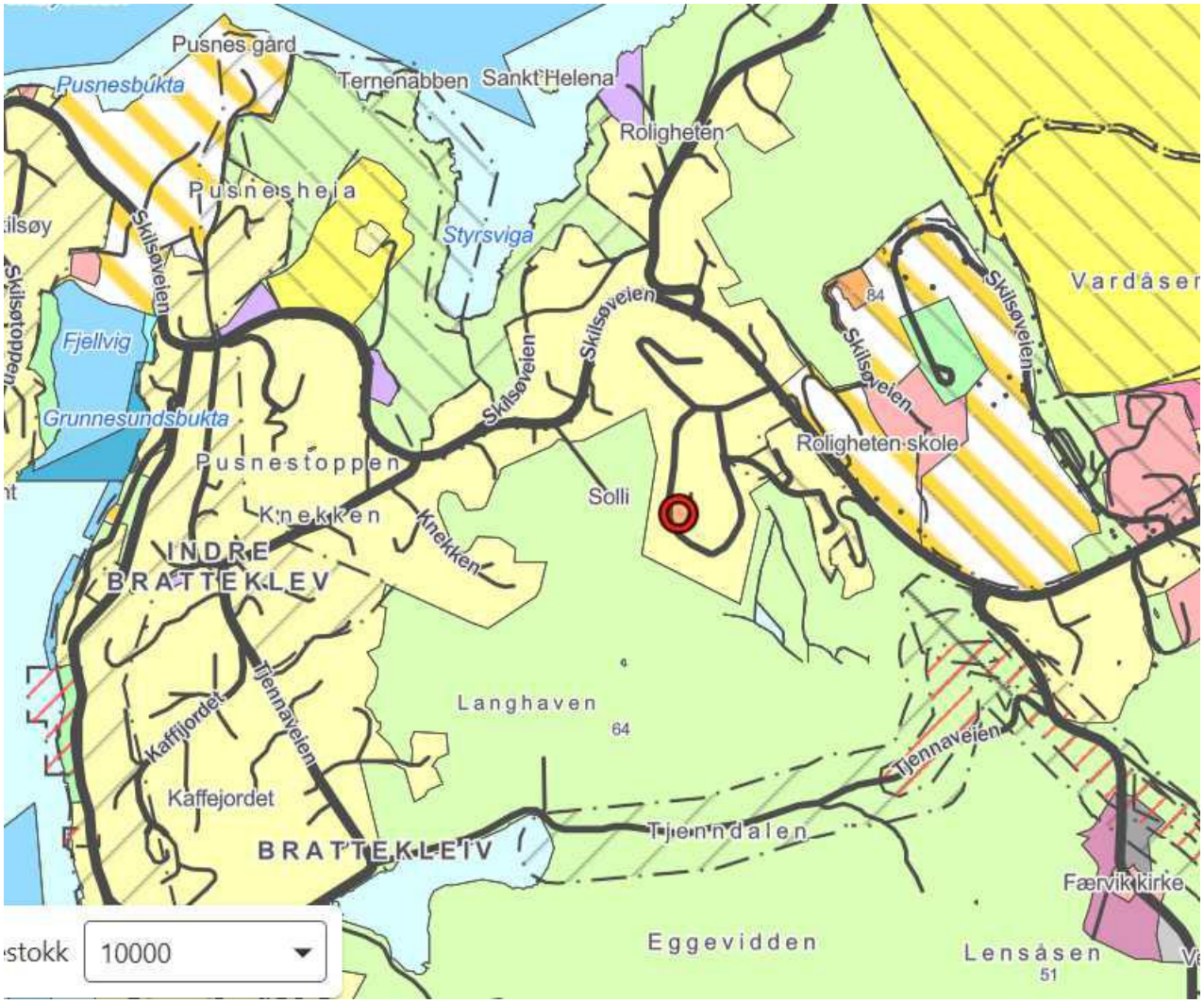


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
TROMØY

MÅLEBREV

J nr 6/80
Målebrev nr 1500 32/11

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
5	658	

Bruksnavn
Tomt nr. 15

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
27.5.80

holdt –

DAGBOKFØRT
09 JUN 80 04162
SORENSKRIVEREN I NEDENES
Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

delingsforretning over gnr. 5 bnr. 9 i Tromøy.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Bjørn Lie

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Rolf Tetlie

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Tromøy, den 27.5.80

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

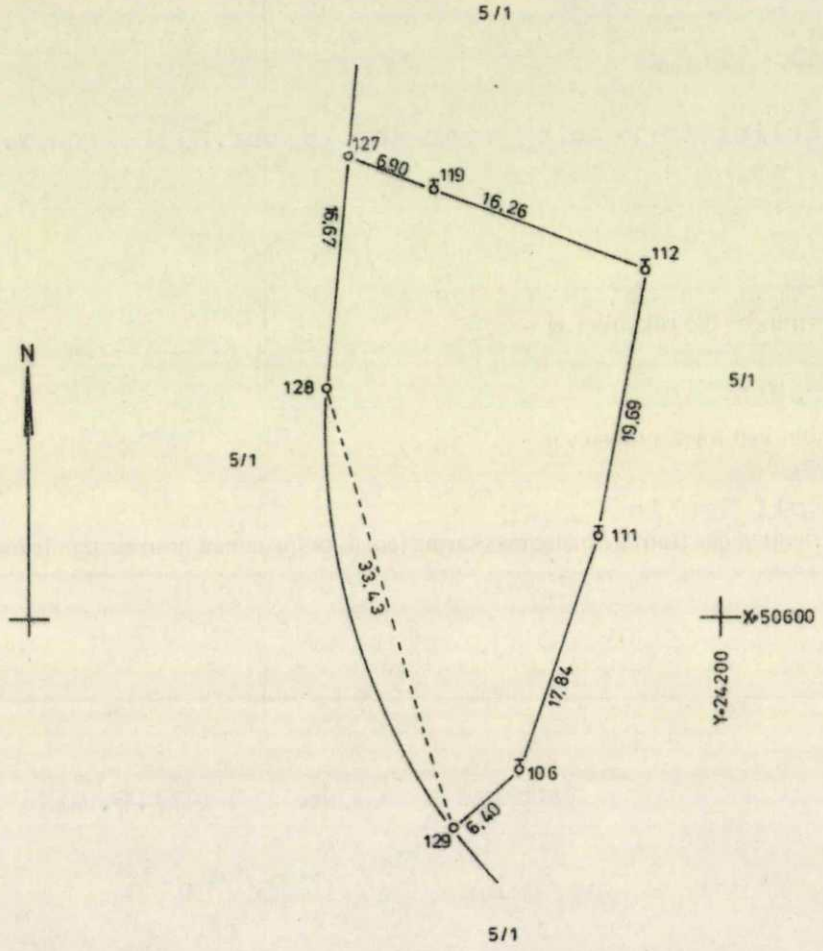
K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
5	658	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt
X 50510 Y 24182 Z

Koordinatsystem	Kartblad
N.G.O.	BR - 011 - 1 - 31
Målestokk	**Areal**
1:500	760.5m^2.



PKT.NR.	Y-	X-	AVSTAND	RADIE	AREAL	
127	24173.101	50633.290				Umerket
119	24179.569	50630.865	6.908			Bolt i fjell
112	24194.795	50625.157	16.261			"
111	24191.277	50605.780	19.694			Bolt i stein
106	24185.520	50588.890	17.844			Bolt i jord
129	24180.812	50584.555	6.400			Umerket
128	24171.571	50616.687	33.434	46.000	70.596	"
127	24173.101	50633.290	16.673		760.493	Ø

K-blankett 58.38 (formularb...
Eneratt: Kommunalforlaget

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solliåsen 15, 4818 Færvik
Gnr. 205, Bnr. 658, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260122

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Maren Goderstad

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 991 29 402

E-post: maren.goderstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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