



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 390 000,-
Omkostn.: Kr 186 140,-
Total ink omk.: Kr 7 576 140,-
Selger: Thorhild Anita Lømsland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 114/127 kvm
Tomtstr.: 808 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 148
Oppdragsnr.: 1409260011

Fevik - Stor Arkitekttegnet og innholdsrik helårshytte med nydelig utsikt og stor uteplass

Meget attraktiv beliggenhet i nyere hyttefelt på Stangholmen ved Fevik. Meget naturskjønne og sjønære omgivelser med tilhørende bryggeplass og sjøbod i lun båthavn med molo. Forøvrig kort vei til flotte tur- og friområder med badestrender og skjærgård i område med hovedsakelig spredt fritidsbebyggelse samt noe bolig.

Romslig eiertomt med fin opparbeidelse. Stor, solrik utsiktsterrasse med panoramautsikt mot Fevikkilen og over mot Moviga.

Velholdt, påkostet og innholdsrik fritidsbolig oppført i 2007 med alt på en flate og generelt god standard. Praktisk planløsning med romslig soveromsavdeling med inntil 4 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Både stuen og kjøkkenet med spisestue har plass til familie og gjester etter at man har tilbragt dagen på de flotte uteområdene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	81
Kommunalinformasjon	88
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 125 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, 4 soverom, gang

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Sjøbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Det medfølger en privat båt plass med en oppgitt bredde på 3,5 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

808 kvm

Tomtebeskrivelse

Romslig eiertomt med fin opparbeidelse. Stor, solrik utsiktsterrasse med panoramautsikt mot Fevikkilen og over mot Moviga. Terrassen er godt skjermet og har

tredekke samt fin beplantning bed og blomsterkasser, prydbusker og hekker m.m. Ved inngangsparti og mot vest er det stor terrasse med overbygg, hagebod, flotte murer og stort hellelagt gårdstun med god parkering. Eiendommen har sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Eiendommen har andel i det flotte fellesområdet ned Skraviga mot Fevikilen hvor det er sjøboder og brygger. Her er innredet sjøbod med kjøkkenbenk og fast sofa samt 3,5 meters tilhørende bryggeplass.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i nyere hyttefelt på Stangholmen ved Fevik. Meget naturskjønne og sjønære omgivelser med tilhørende bryggeplass og sjøbod i lun båthavn med molo. Forøvrig kort vei til flotte tur- og friområder med badestrender og skjærgårder i område med hovedsakelig spredt fritidsbebyggelse samt noe bolig.

Her har man solen fra den står opp av havet til den går ned på den lune, skjermede og vestvendte terrassen.

Skraviga, Fevik ligger meget sentralt plassert mellom Arendal og Grimstad. Her er et ypperlig utgangspunkt for rikelig med helårsaktiviteter, skjærgårdsliv i fantastisk skjærgård og kort vei både til Arendal og Grimstad, uansett om man velger å ta turen til lands eller vanns. Kyststien går like ved og det er også hyggelig sti gjennom skogen til Strand Hotell.

Feviktoppen med sitt utvalg av butikker ligger noen få minutter unna med bil. Både Strand Hotell med strand, restaurant og hotell samt Grefstadvika og Storesand ligger alle i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Fra Arendal følg RV 420 til Fevik, videre mot Vik til avkjørsel Grefstadvika. Følg veien ca. 700 meter og videre til venstre mot Stangholmen. Følg veien til den deler seg, videre opp bakken til venstre. Hytta ligger på venstre hånd.

Bebyggelsen

Fritidsbolig, hagebod og andel av sjøbod.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp og undertak av plater og brettex.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i sink i følge selger.

Nedløp blir ledet i til terreng.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.

Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med asfalt takbelegg og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.

Veggkonstruksjon: Deler av ytterveggene består av murvegger i Leca Isoblokk med pusset overflate.

Resterende deler består av isolert bindingsverk med liggende kledning.

Kledningen er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledning og pusset overflater har generelt normal elde iht. alder.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler og sperrer.

Takkonstruksjonene er kun tilgjengelig på øverloft i vestsiden av bygget pga. øvrige deler av takkonstruksjon er kledd inne.

Isolasjonen er lagt ut på øverloft, lufting er etablert utvendig i mellom taktekkig og undertak.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra gangbane på øverloft.

Tilgang er via takluke i gang.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdør og balkongdører i tre.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en mindre skiferplattning utenfor soverommene mot nord og treterrasser på østsiden og ved inngangspartiet.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelag og fundamenter for treterrassene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

Sørveggen til utvendig bod er tilbakefylt og grunnmursplate er montert.

Grunnmur og fundamenter: Støpt såle på mark.

Terrengforhold: Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

BOD

Grunnmur:

Grunnmur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av duk.

Vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren har noe fuktskade i bunnen og går trått, den nærmer seg tid for utskifting.

Et vindu har sprekk i glass, bør byttes.

Innvendig er det det fliser på gulv og panel på vegger og himling.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Løsningen for tekkingen av boden vurderes som utilstrekkelig i overgangen mellom boden og det opprinnelige taket på boligen.

Tekkingen burde vært ført opp under takrennen.

Dagens utførelse mangler oppkant ved takrenne og pannebordet bak takrennen vil råde over tid.

Det foreligger også økt fare for vanninntrenging i overgangen.

Panel i himling i takoverbygg ved inngang og på nordøstsiden har svertesopp på overflaten, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Alder på tekking og utførelse på på overgang.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Mer enn halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.
Det er per i dag ingen synlige skader, men jevnlig kontroll og planlegging av framtidige vedlikeholdstiltak anbefales.
Ikke tilstrekkelig tekkingen i overgangen mellom bod og bolig innebærer økt risiko for vanninntrenging i overgangene mellom takkonstruksjonene.
Dette kan føre til fuktskader og gradvis nedbrytning av pannebordet bak takrennen, med mulig råteutvikling og behov for utskifting dersom forholdet ikke utbedres.

Veggkonstruksjon

Kledningen har liten avstand til terrassen og skiferplatingen.
Det er registrert flassing av maling på kledningen enkelte steder.
Det er observert riss i den utvendige pussen på vestveggen.

Årsak:

Manglende tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrassen, noe som kan gi fuktpåvirkning over tid og normal materialbevegelse eller lokale påkjenninger som har ført til rissdannelser i pussflatene. Manglende vedlikehold mht. maling.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak i nedre del av kledningen og redusert levetid for både kledning og pussede flater.

Riss i puss kan øke faren for vanninntrenging i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Manglende vedlikehold med hensyn til maling gir redusert beskyttelse av treverket og kan medføre økt fuktopptak i kledningen. Over tid øker dette risikoen for råteutvikling og forkortet levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert to gjennomføringer i undertaket hvor tettingen ikke fremstår tilfredsstillende utført.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Ved kondensdannelse i luftesjiktet kan mangelfull tetting medføre risiko for fuktinntrenging, noe som kan føre til vann på øverloftet og påføre konstruksjonene en uønsket fuktbelastning.

Vinduer

Enkelte vinduer og belistning trenger vedlikehold iht. maling.

På østsiden går belistning mellom vinduene helt ned til terrasse dekke og maling flasser i bunnen.

Beslag under vinduer montert i mur har ikke oppkant inn i mot puss på sidene.

Årsak:

Alder og værslitasje, manglende vedlikehold og utførelse på beslag.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende vedlikehold gir redusert beskyttelse mot nedbør medfører risiko for fuktopptak i treverk og omkringliggende fasade.

Dette kan resultere i råteutvikling, deformasjoner og en forkortet levetid for vinduskomponentene.

Utilstrekkelig vannavledning fra beslag kan gi økt fuktbelastning på murpartier og medføre et forhøyet vedlikeholdsbehov.

Dører

Enkelte dører har noe oppsprekking i maling og har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på døren og redusert funksjonalitet.

Det foreligger økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, noe som over tid kan resultere i utvikling av råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På terrassen mot nordøst er det etablert et sammenhengende plantebed langs ytterkanten mot nord.

Det er observert lokal nedbøyning i terrassedekket langs denne kanten.

Årsak:

Sannsynligvis vekten av bed som gjøres av overheng på terrassebjelker får nedbøyning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Nedbøyningen medfører redusert stivhet i konstruksjonen og økt fare for ytterligere deformasjoner over tid ved vedvarende belastning.

Dette kan på lengre sikt påvirke terrassens funksjon og levetid og utløse behov for utbedringer for å opprettholde nødvendig bæreevne.

Overflater

Fliser og fuger ved terrassedør mot sørvest har bom og fuger har løsnet.

I enkelte innvendige hjørner har tapet/maling løsnet noe, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Normale konstruksjonsbevegelser i innvendige hjørner og liten limdekning under flisene.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet ved terrassedøren kan medføre ytterligere skader i fliser og fuger dersom

det ikke utbedres.

De innvendige overflateendringene har primært estetisk betydning, men kan utvikle seg over tid dersom bevegelsene fortsetter.

1 etasje - Bad 1 - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. På yttervegg er det sprekker i enkelte fliser og fuger.

Årsak:

Bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Forholdet fremstår i hovedsak som et estetisk avvik, men det kan over tid være risiko for videre utvikling av sprekkenes.

Dersom sprekkenes øker i omfang eller fugene åpner seg ytterligere, kan det ikke utelukkes at membranen lokalt kan påvirkes.

Det er per i dag ikke indikasjoner på funksjonssvikt, men forholdet bør følges opp for å hindre eventuell forverring.

1 etasje - Bad 1 - Overflater Gulv

Gulvet har fall mot sluk i dusj og til sluk under badekar.

Enkelte områder på gulvet er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.

Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Primært redusert avrenning i enkelte områder av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann.

Liten høyde på oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 etasje - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden. Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

1 etasje - Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning

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

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og

dokumentasjon på eventuell sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1 etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Gulvet har fall mot sluk i dusj.

Gulvflatene har fall på 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at høydeforskjell fra tett oppkant ved dørterskelen til slukrist har en høyde på minimum 25 mm.

Målinger viser at høydeforskjellen er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Primært redusert avrenning av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann.

Redusert høydeforskjellen mellom sluk og tett oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.

Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.

1 etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Årsak:

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell Sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1 etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk er ikke etablert.

Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt fra inneluften, noe som øker risikoen for kondens, fuktbelastning i overflater og konstruksjoner og mulig mugg- og råtedannelse over tid.

Dette svekker både inn klimaet og den tekniske levetiden for tilstøtende bygningsdeler.

1 etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Benkeplaten har svullet i en av skjøtene og kantlisten har slitasje ved vasken.

Det er ikke montert muffe på vannrørene.

I kjøkkenskapet er det tydelig irr på kaldtvannsrørene, og det er merker etter vann som har dryppet ned i skapbunnen.

Skapbunnen har svullet noe. Det var tørt ved befaring.

Det er uklart om forholdet skyldes kondens ved langvarig bruk av kaldtvann eller en tidligere lekkasje.

Dette bør vurderes av rørlegger.

Årsak:

Svelling i benkeplaten skyldes fuktpåkjenning i kombinasjon med en utett skjøtt mellom benkeplatene.

Fraværet av muffe på rør skyldes manglende montering.

Årsaken til irr og lekkasje i skapet er ukjent.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Registrert fuktpåvirkning i benkeplate og kantlist medfører svekket materialstyrke og redusert forventet levetid.

Fravær av muffe på rør i rør kan medføre at lekkasjevann ikke ledes tilbake til fordelerskapet slik systemet er ment og fungere.

Det kan medføre vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

Irr og svekkelse i skapbunnen kan være tegn på en pågående eller tidligere lekkasje som, dersom den fortsetter, kan medføre ytterligere materialskader og økt risiko for mikrobiell vekst.

Det anbefales at rørlegger foretar en nærmere vurdering av skadeomfang og nødvendige tiltak.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Fuktsikring og drenering

Grunnmursplate på sørveggen på utvendig bod er montert med innsiden ut.

Årsak:

Montering.

Konsekvens/tiltak: Feilmonteringen kan resultere i redusert drenerende kapasitet og utilstrekkelig beskyttelse av konstruksjonen mot fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Dette fører til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

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

Konsekvens/tiltak:

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt): Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport v/Asle Risholt - Erik Sørensen AS datert 12.03.2026 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Fevik Elektro (2015), Ufaglært (2015, 2018)

Beskrivelse: Strøm til ny bod, oppføring av utvendig bod, utvidelse av terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Svak signing i et hjørne av terrassen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Frende forsikring (2025)

Beskrivelse: Mus på kryploft. Mulighetene for inntrengning av mus utbedret.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Fevik Elektro (2023)

Beskrivelse: Snøinntrengning i til 1 stk el-vifte til badrom pga kraftig snøstorm. Ny vifte er montert etter skaden.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Fevik Elektro (2022)

Beskrivelse: Byttet spotter over badersinnredninger. Hengt opp ny lampe soverom. Nye online termostater varmekabler stue/kjøkken og bad.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Fevik Elektro (2025)

Beskrivelse: Skadet sikring i sikringsskapet. Full kontroll av sikringsskapet og skadet sikring skiftet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Fevik Elektro (2025)

Beskrivelse: Full kontroll av sikringsskapet og skadet sikring skiftet.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Nyere, praktisk og innholdsrik helårshytte med gjennomgående god standard og alt på èn flate.

1. etasje: Vindfang/entrè, romslig gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, garderobe/kontor (soverom). Romslig familiekjøkken med god spisesplass, stue med utgang terrasse.

Overbygget terrasse med hagebod ved inngangsparti.

Sjøbod med bryggeplass like nedenfor eiendommen.

Standard

Velholdt, påkostet og innholdsrik fritidsbolig oppført i 2007 med alt på èn flate og generelt god standard. Praktisk planløsning med romslig soveromsavdeling med inntil 4 soverom, 2 bad og eget vaskerom. Både stuen og kjøkkenet med spisestue har plass til familie og gjester etter at man har tilbragt dagen på de flotte uteområdene.

Innvendig er det fliselagte gulv i entrè, gang, bad- og vaskerom samt stue og kjøkken. Forøvrig parkettgulv. Innvendige vegger har malte eller tapetserte flater. Innvendige tak er pusset og malt med takoppløft i stue og kjøkken og store vindusflater for maksimal romfølelse og utsikt.

Kjøkkenet har innredning i hvit høyglanset utførelse med god skap- og benkeplass, fliser over benk samt integrerte hvitevarer med komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Alt av hvitevarer er byttet ut for ca. 5 år siden. Kjøkkenet har romslig spiseplass og spisestuen med plass til mange.

Hovedbadet er fliselagt til tak, har vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar og servantinnredning. Gjestebad med fliser til tak, downlights i tak, vegghengt toalett, dusjhjørne og servantinnredning. Separat vaskerom med vinylbelegg på gulv, 200 l vvs tank.

200 l vvs bereder.

El-tavle med automatsikringer.

Varmepumpe luft/luft.

Gode garderobeløsninger.

Faste spot- og downlights i flere rom.

Sjøboden er fliselagt og er isolert. Det er også innlagt strøm. Vegger og tak er panelt. Det er praktisk lagringshems og fast innredning med malte fronter og heltre benk. Det er også fast, plassbygget sofa.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

God parkering for flere biler på egen tomt. Det er også tilhørende biloppstillingsplass på felles parkering. Eiendommen har medfølgende 3,5 meters bryggeplass i Skraviga.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming/strøm:

Varmekabler på begge bad samt i entrè, gang, stue og kjøkken. Varmepumpe luft/luft på kjøkken. Flott, innrammet peis med glassdør i stuen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 390 000

Omkostninger kjøper

7 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

184 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

186 140 (Omkostninger totalt)

203 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

205 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 576 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 593 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 595 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 8 408 for år 2026

Eiendomsskatt

Kr 6 272 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 395 104 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årsavgift Skraviga vel ca. kr. 1.000,-/år (varierer etter behov).

Årsavgift båtforening ca. kr. 1.500,- / år (kan variere).

Grunnleie til grunneier av havnen kr. 570/år (sjøbod).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 148 i Grimstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/38/148:

08.05.2026 - Dokumentnr: 512094 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS
Org.nr: 991 843 566
Elektronisk innsendt

27.09.2004 - Dokumentnr: 6121 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4202 Gnr:38 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 373527 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0904 Gnr:38 Bnr:148

11.03.2005 - Dokumentnr: 1472 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4202 Gnr:38 Bnr:253
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Strøm og telefon
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2008.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Felles adkomstvei er felles for de fritidsboliger som i henhold til reguleringsplanen blir bruker av den aktuelle adkomsten. Veien skal opparbeides som angitt på plankartet, samt drives og vedlikeholdes av de respektive brukere. Veirett fram til og internt i hyttefelt. Forpliktelse er vedlikehold på lik linje med andre.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Områder for fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan SKRAVIKA (plan-ID 155). Planen regulerer eiendommen til område for fritidsbebyggelse.. 17.11.2003

Følger Kommuneplan Grimstad, ikrafttredelse 21.10.2019. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse nåværende.

Eiendommen ligger innenfor området for arealplan under arbeid med navn Nye Terkelsbukta (plan-ID 375).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut (fritidsformål).

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Eiendommen er nedvasket i forbindelse med foto og visning og leveres uten ytterligere rengjøring.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,4%
Markedspakke: kr. 12.800,-
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Garantipremie: kr. 4.500,-
Foto: kr. 6.500,-
Kommunalinfo: kr. 6.551,-
Oppgjør: kr. 7.950,
Søk grunnbok m.v. kr. 4.889,-
Visninger utover 3 stk. kr. 1.950,- pr. stk.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

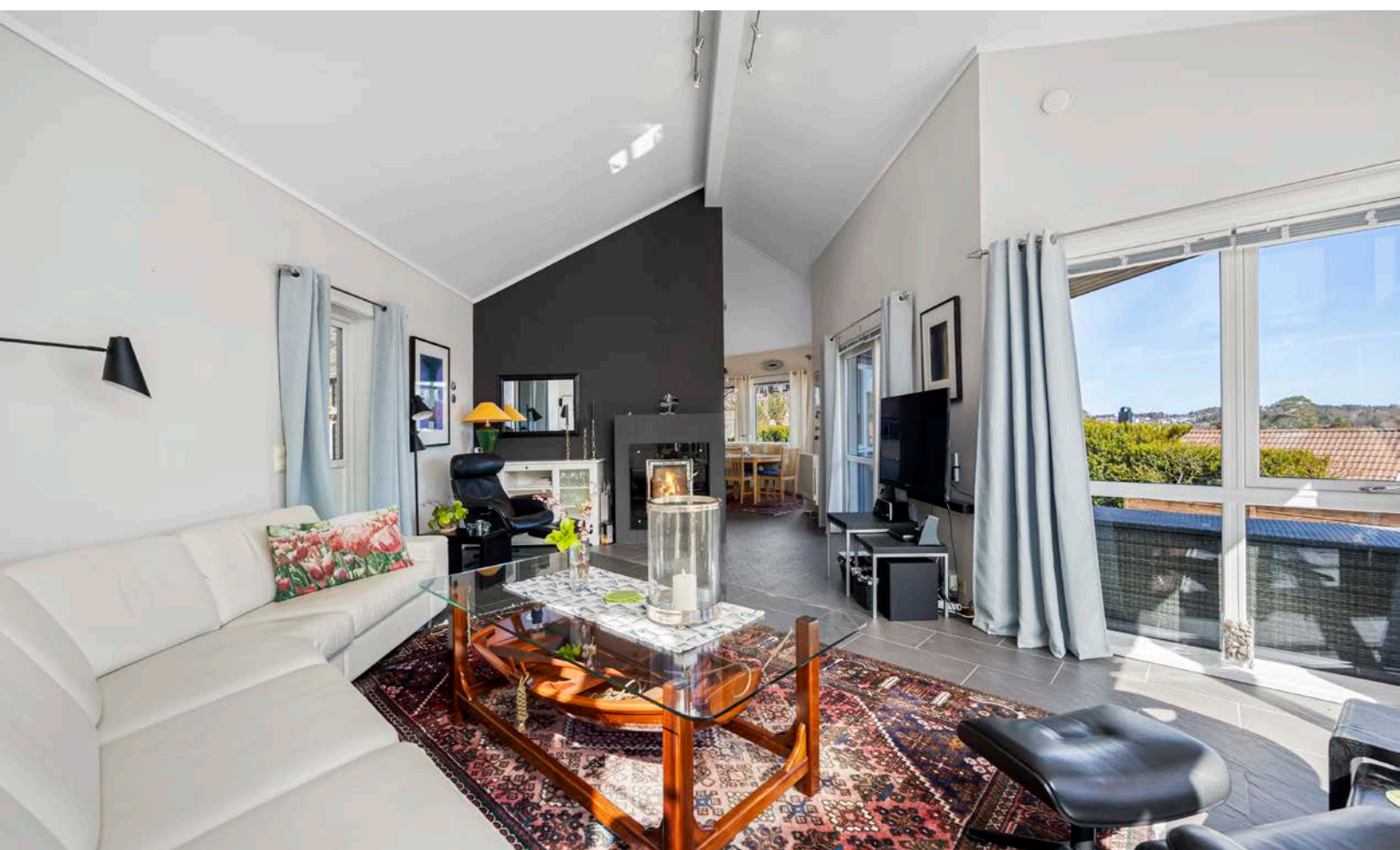
08.05.2026





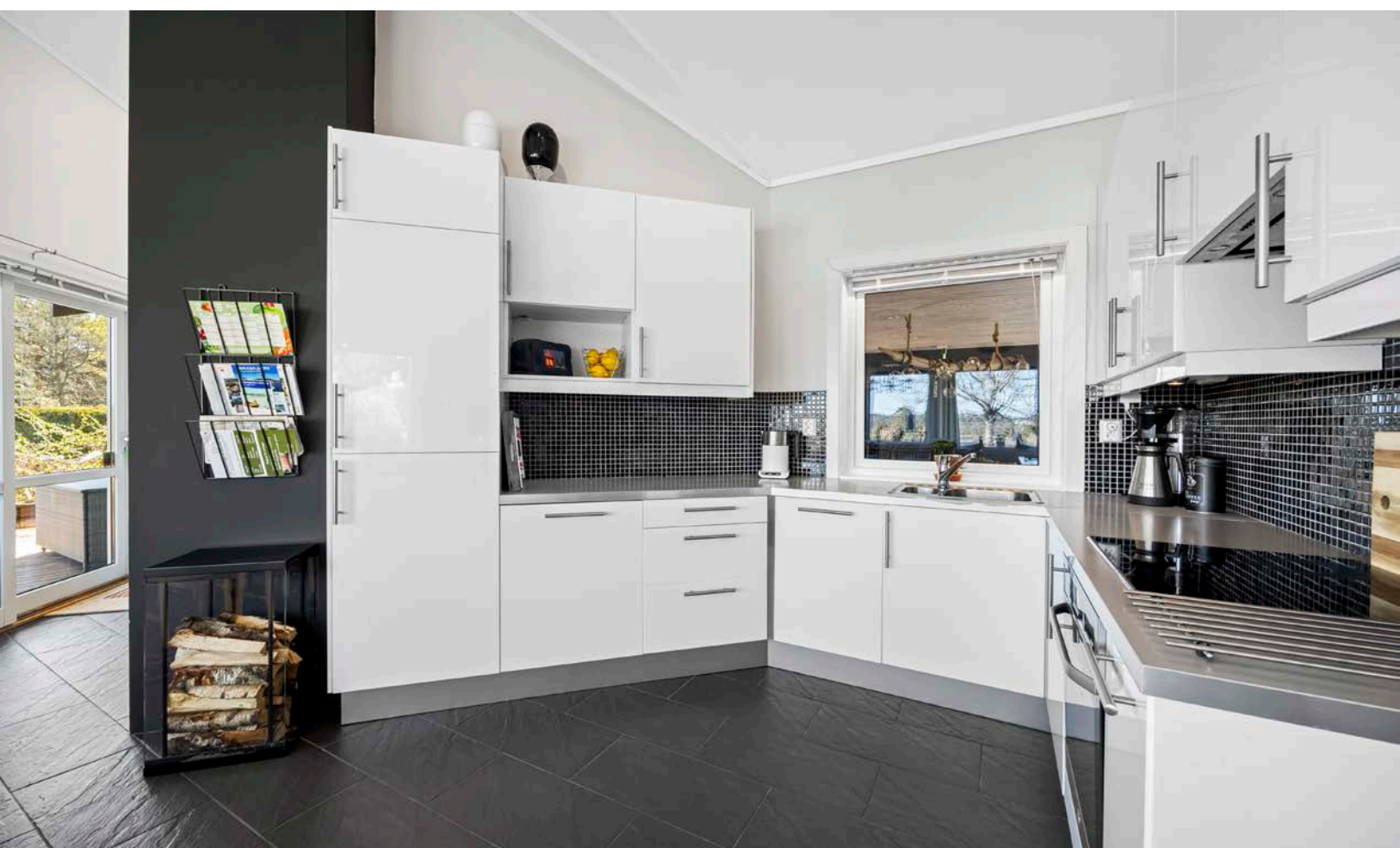






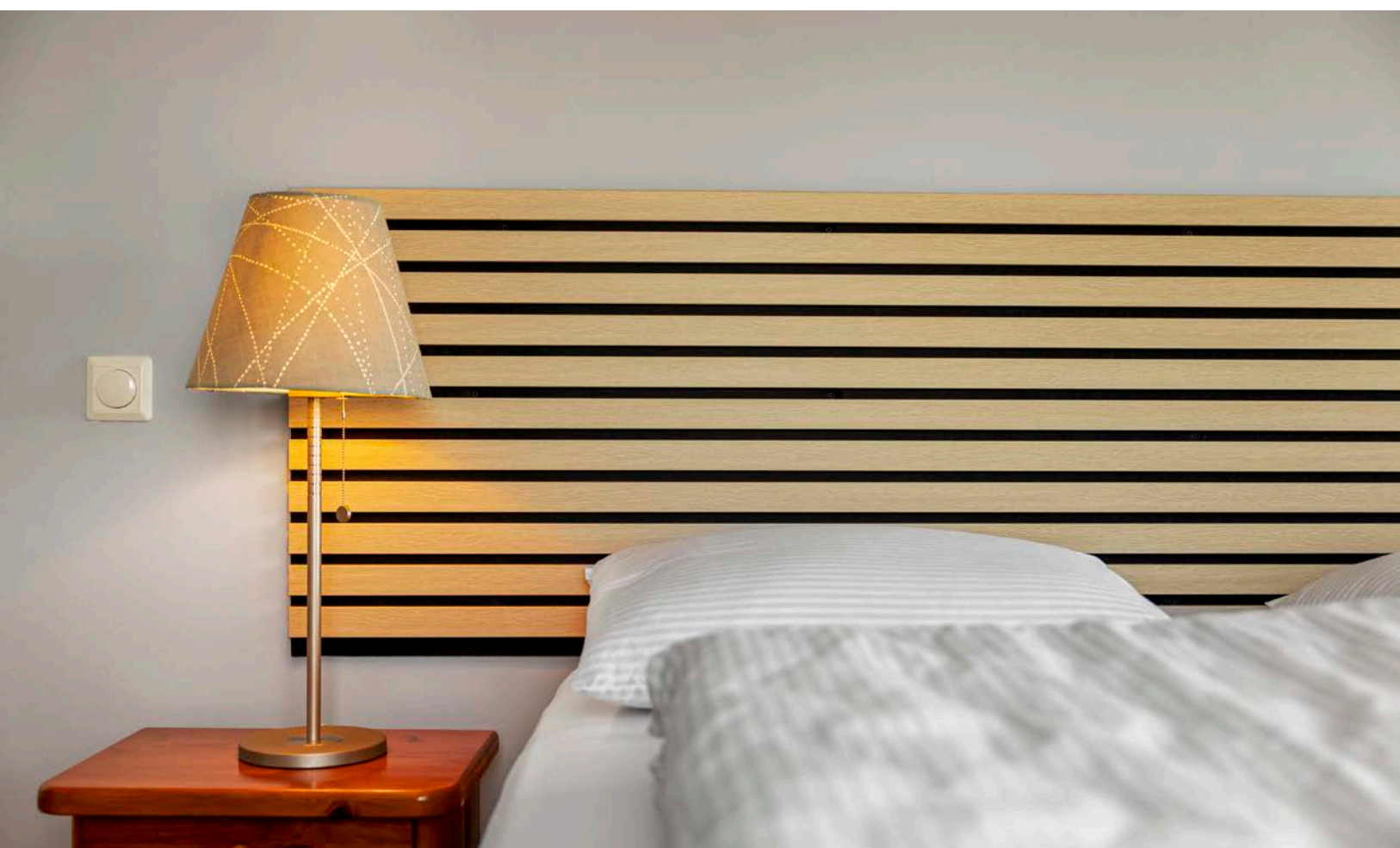




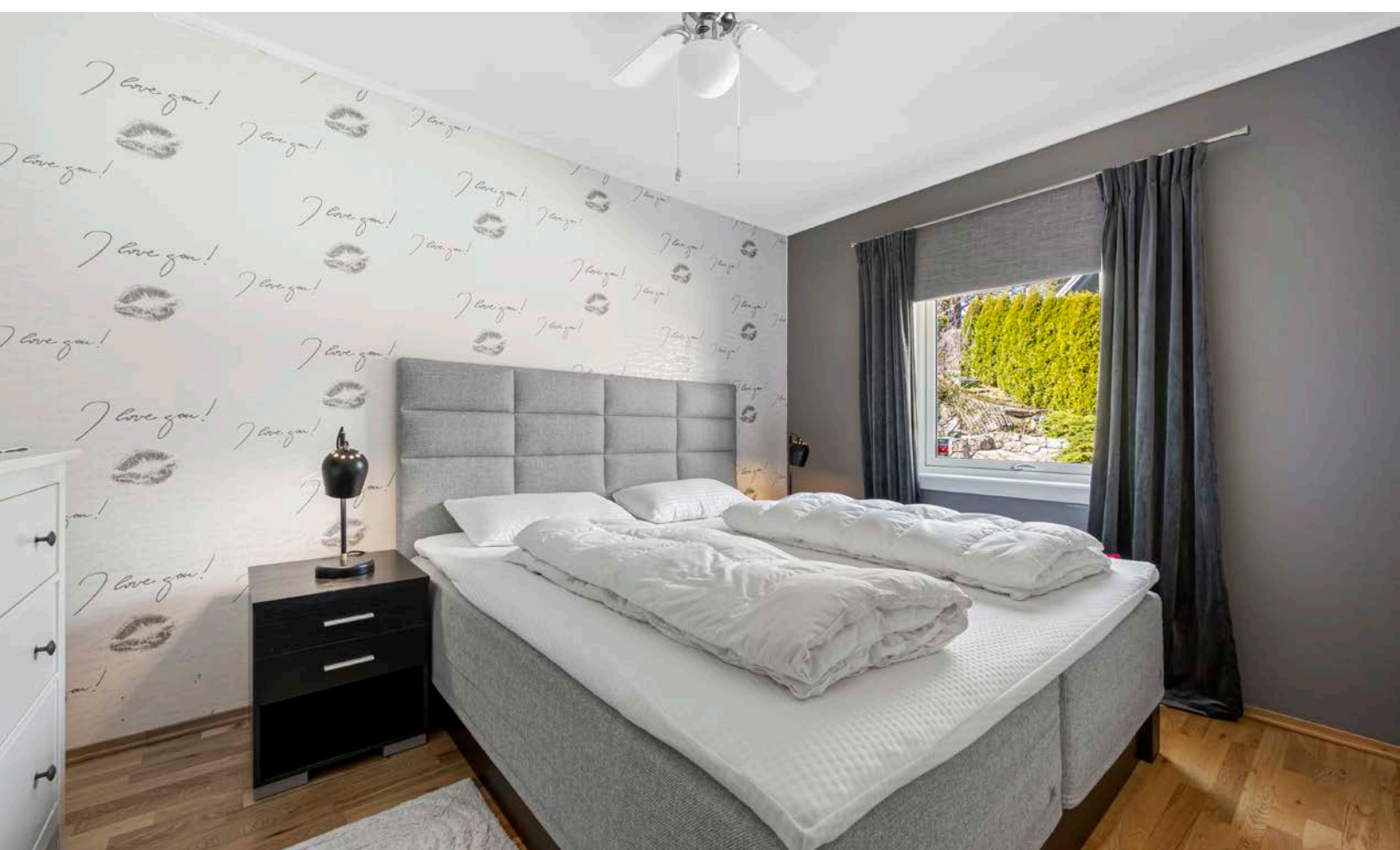




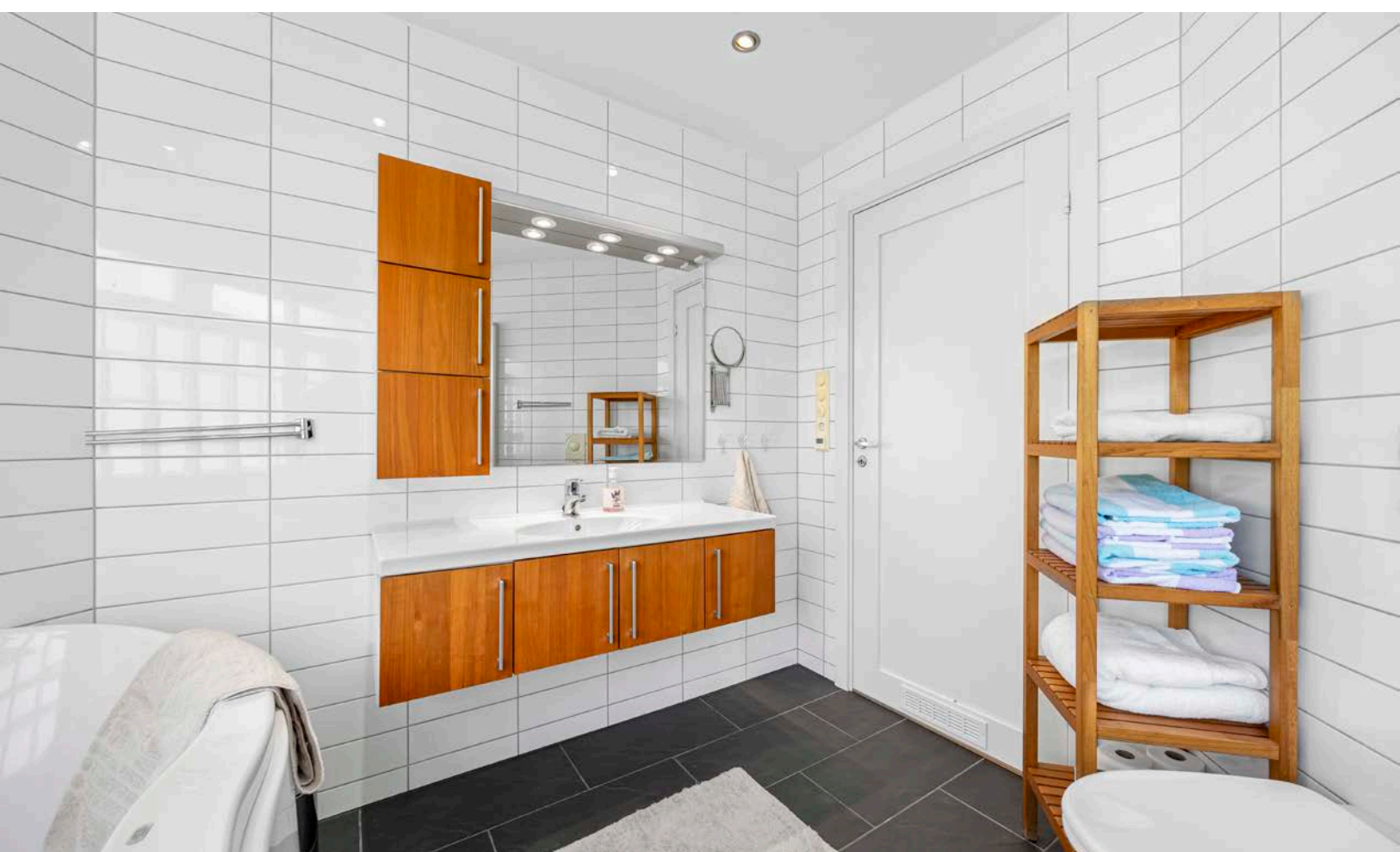


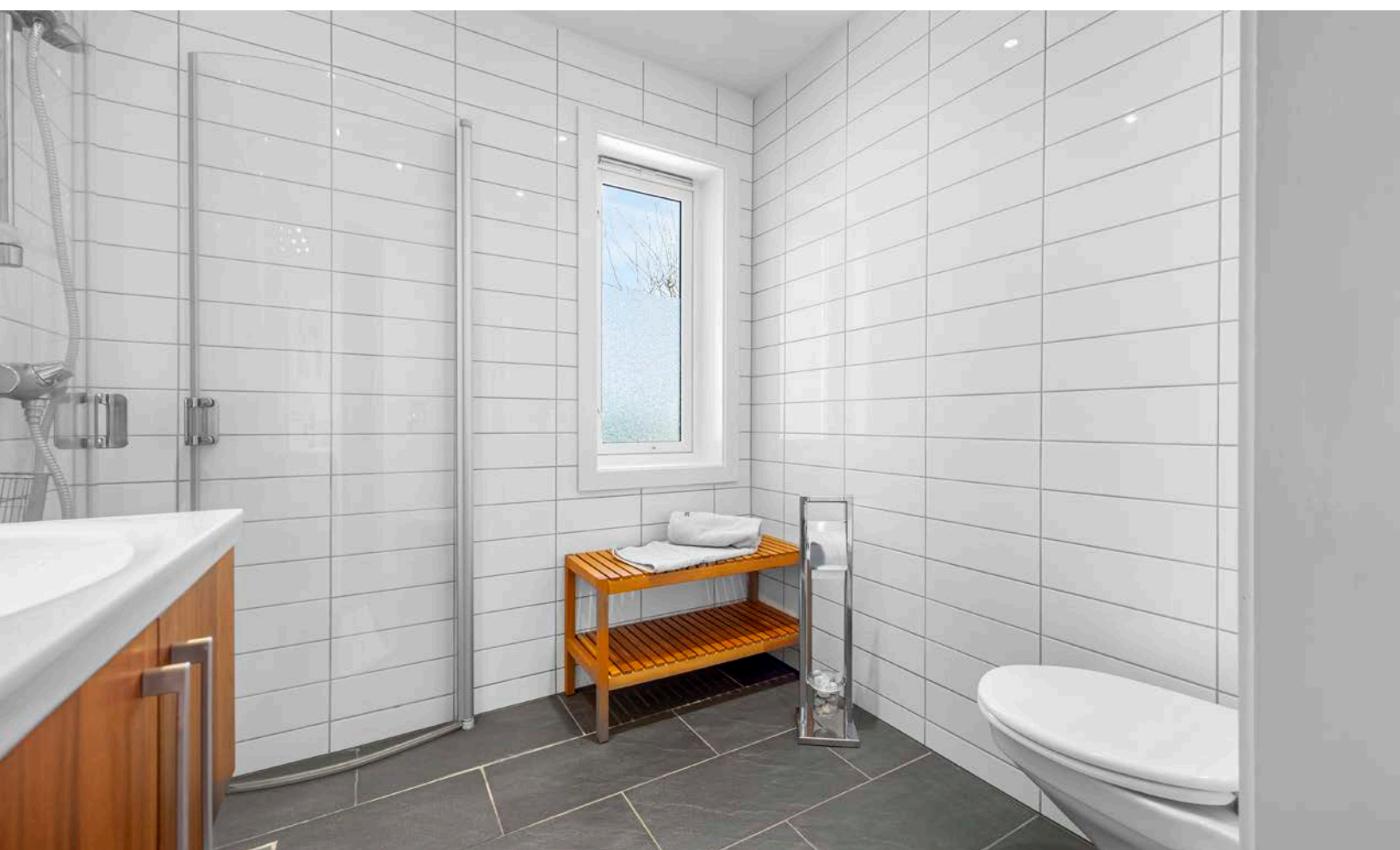








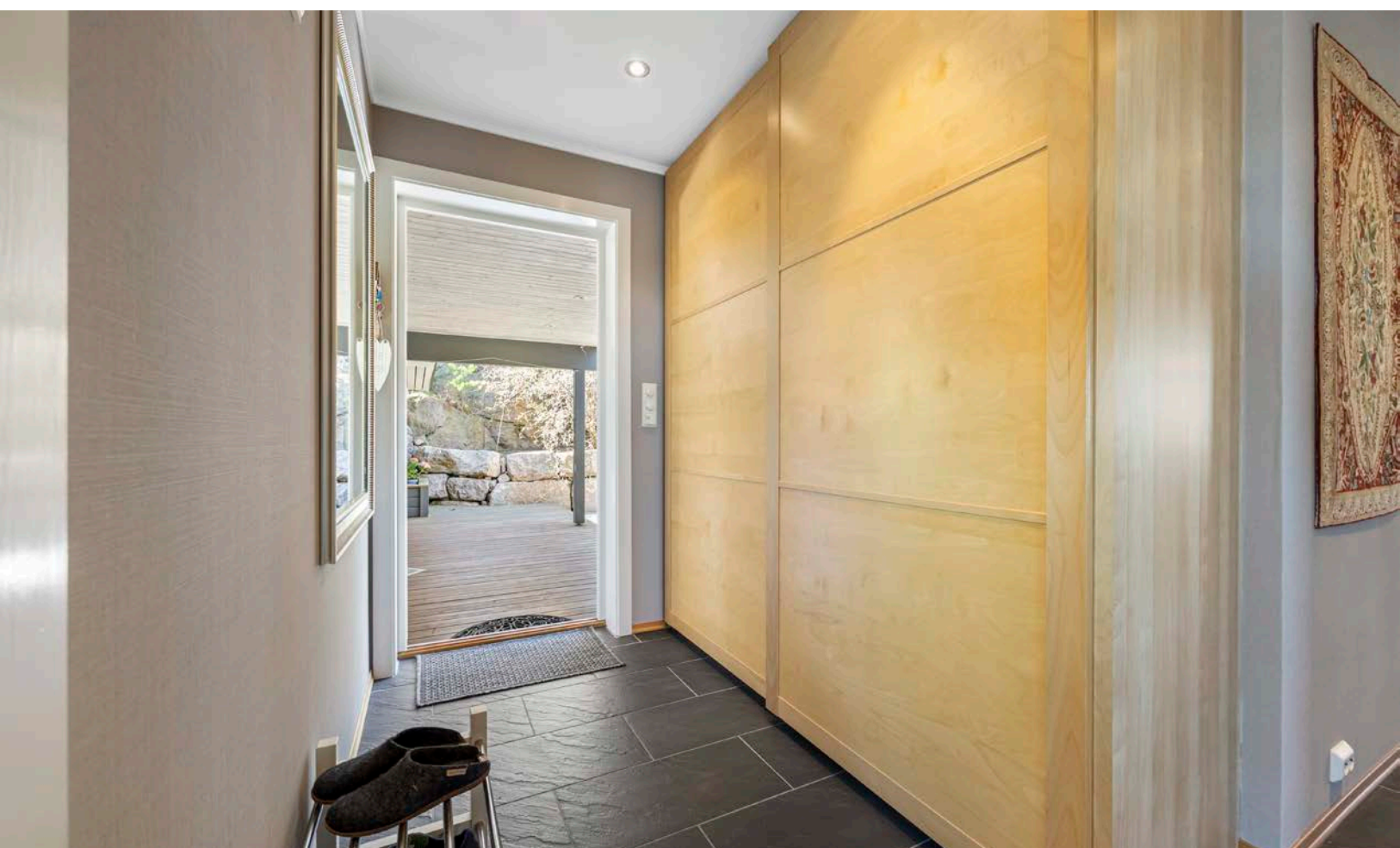




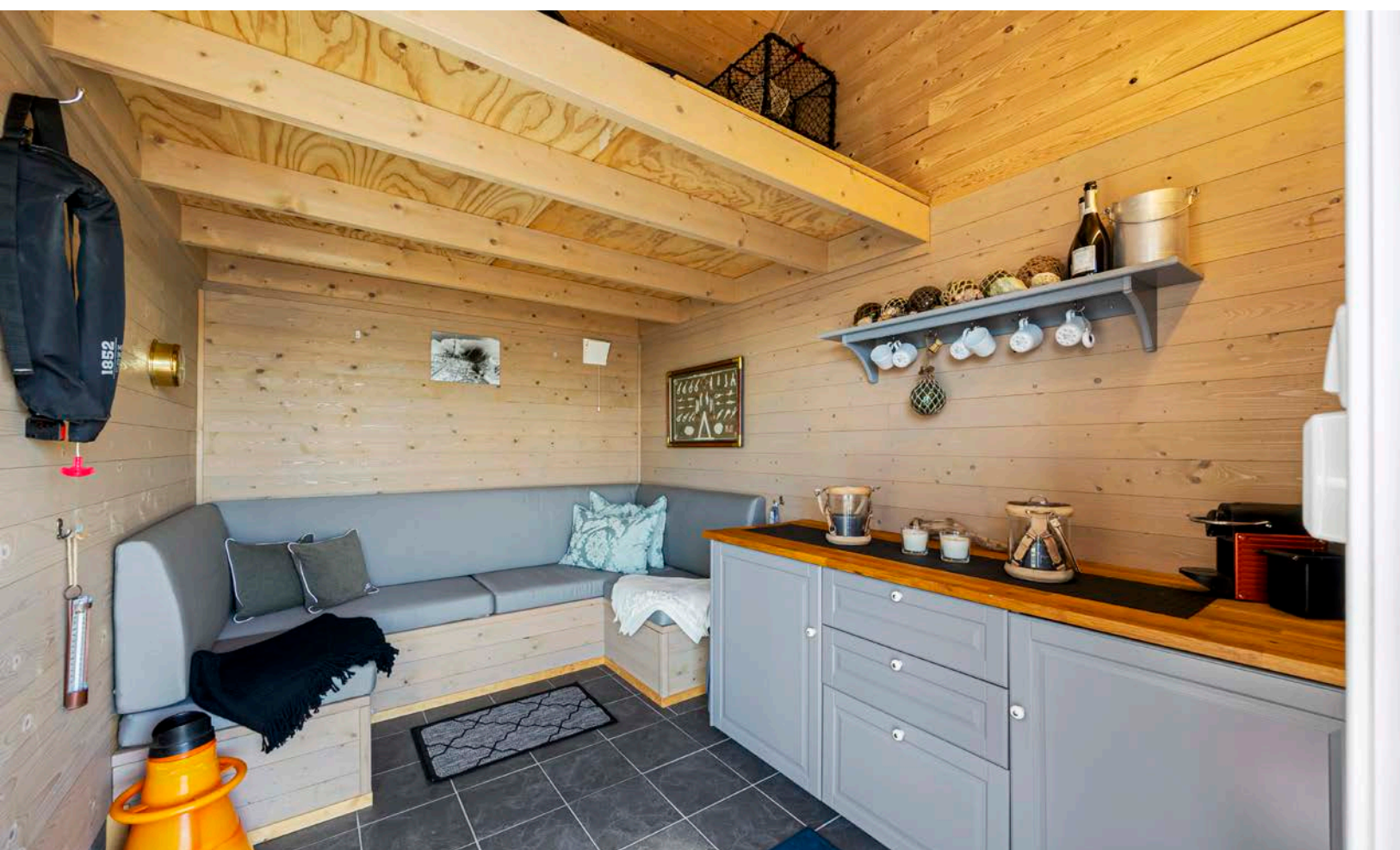


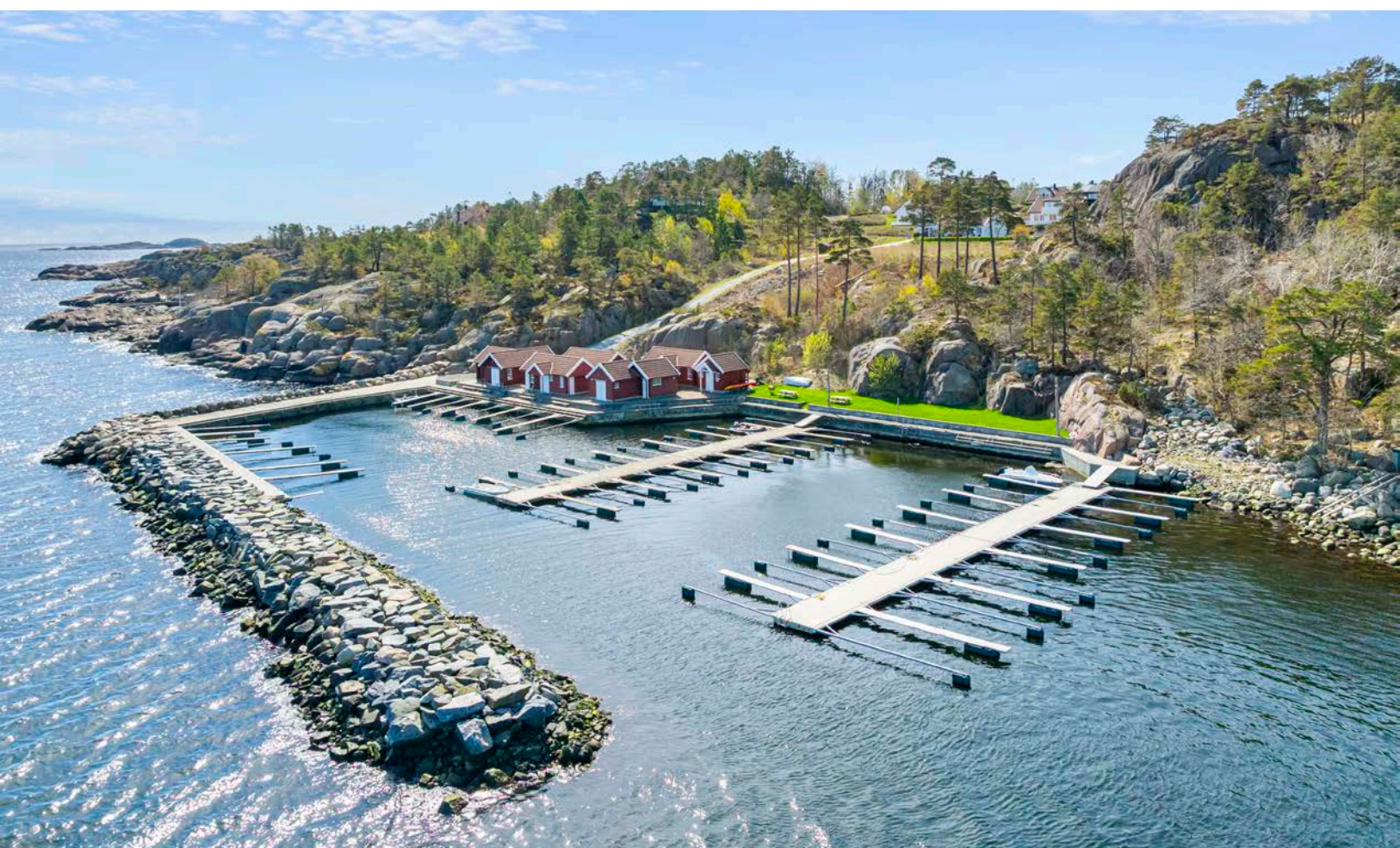
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skraviga 3 , 4885 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 38, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1035

Referansennummer: RC5418

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



The logo for NITO, consisting of a green square with a white diagonal line and the word "NITO" in green capital letters.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringsseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

 NITO



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på en solrik utsiktstomt.
Det er gjort enkelte oppgraderinger, blant annet montering av varmpumpe og etablering av utvendig bod.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på utvendig kledning, terrasse og vindus- og dørdetaljer.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

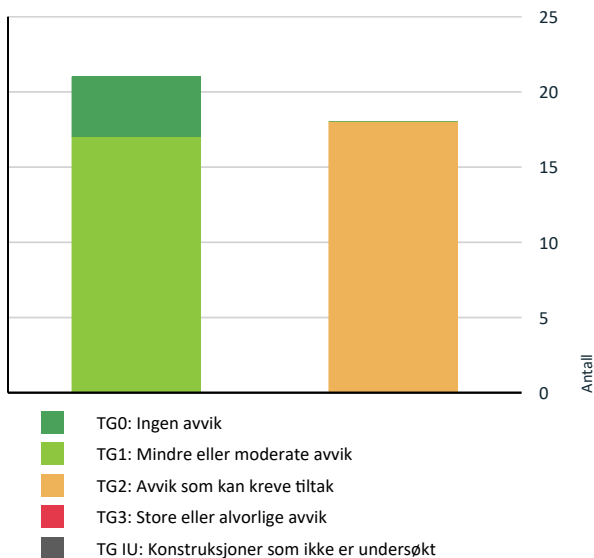
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.

Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå og stige. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Brygge er ikke inspisert.

Ytterveggen hvor inngangsdør er montert er i denne rapporten definert som sørvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Etablering av utvendig bod.
2018	Modernisering	Utvidelse av terrasse.
2020	Modernisering	Montering av varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp og undertak av plater og brettex.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen for tekkingen av boden vurderes som utilstrekkelig i overgangen mellom boden og det opprinnelige taket på boligen.

Tektekkingen burde vært ført opp under takrennen.

Dagens utførelse mangler oppkant ved takrenne og pannebordet bak takrennen vil råde over tid.

Det foreligger også økt fare for vanninntrenging i overgangen.

Panel i himling i takoverbygg ved inngang og på nordøstsiden har svertesopp på overflaten, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Alder på tekking og utførelse på på overgang.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mer enn halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.

Det er per i dag ingen synlige skader, men jevnlig kontroll og planlegging av framtidige vedlikeholdstiltak anbefales.

Ikke tilstrekkelig tekkingen i overgangen mellom bod og bolig innebærer økt risiko for vanninntrenging i overgangene mellom takkonstruksjonene.

Det kan føre til fuktskader og gradvis nedbrytning av pannebordet bak takrennen, med mulig råteutvikling og behov for utskifting dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Overgang på tekking fra bod i mot eksisterende tak.
Pannebord synlig under takrenne.



Panel i himling med svertesopp overflaten.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i stål.
Nedløp blir ledet i til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.

Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med asfalt takbelegg og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Deler av ytterveggene består av murvegger i Leca Isoblokk med pusset overflate.
Resterende deler består av isolert bindingsverk med liggende kledning.
Kledningen er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledning og pusset overflater har generelt normal elde iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har liten avstand til terrassen og skiferplattingen.
Det er registrert flassing av maling på kledningen enkelte steder.
Det er observert riss i den utvendige pussen på vestveggen.

Årsak:

Manglende tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrassen, noe som kan gi fuktpåvirkning over tid og normal materialbevegelse eller lokale påkjenninger som har ført til rissdannelser i pussflatene. Manglende vedlikehold mht. maling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak i nedre del av kledningen og redusert levetid for både kledning og pussede flater.

Riss i puss kan øke faren for vanninntrenging i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Manglende vedlikehold med hensyn til maling gir redusert beskyttelse av treverket og kan medføre økt fuktopptak i kledningen. Over tid øker dette risikoen for råteutvikling og forkortet levetid.

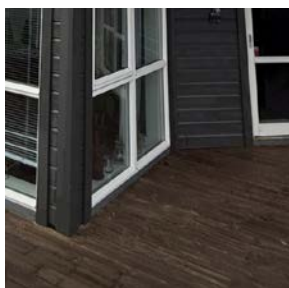
Tilstandsrapport



Riss i mur under vindu vegg vest.



Kledning med liten avstand til plattning



Kledning med liten avstand til terrasse



Flassing av maling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler og sperrer.
Takkonstruksjonene er kun tilgjengelig på øverloft i vestsiden av bygget pga. øvrige deler av takkonstruksjon er kledd inne.
Isolasjonen er lagt ut på øverloft, lufting er etablert utvendig i mellom taktekkig og undertak.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra gangbane på øverloft.
Tilgang er via takluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert to gjennomføringer i undertaket hvor tettingen ikke fremstår tilfredsstillende utført.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ved kondensdannelse i luftesjiktet kan mangelfull tetting medføre risiko for fuktinntrenging, noe som kan føre til vann på øverloftet og påføre konstruksjonene en uønsket fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Manglende tekking rundt gjennomføring i undertaket

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer og belistning trenger vedlikehold iht. maling.

På østsiden går belistning mellom vinduene helt ned til terrasse dekke og maling flasser i bunnen.
Beslag under vinduer montert i mur har ikke oppkant inn i mot puss på sidene.

Årsak:

Alder og værslitasje, manglende vedlikehold og utførelse på beslag

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vedlikehold gir redusert beskyttelse mot nedbør medfører risiko for fuktopptak i treverk og omkringliggende fasade.
Dette kan resultere i råteutvikling, deformasjoner og en forkortet levetid for vinduskomponentene.
Utilstrekkelig vannavledning fra beslag kan gi økt fuktbelastning på murpartier og medføre et forhøyet vedlikeholdsbehov.



Manglende vedlikehold og belistning ned i mot terrassedekke



Ingen oppkant på beslag på sidene i mot puss.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører i tre.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe oppsprekking i maling og har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på døren og redusert funksjonalitet.

Det foreligger økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, noe som over tid kan resultere i utvikling av råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Oppsprekking av maling på dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en mindre skiferplattning utenfor soverommene mot nord og treterrasser på østsiden og ved inngangspartiet.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelag og fundamenter for treterrassene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På terrassen mot nordøst er det etablert et sammenhengende plantebed langs ytterkanten mot nord.

Det er observert lokal nedbøyning i terrassedekket langs denne kanten.

Årsak:

Sannsynligvis vekten av bed som gjøre av overheng på terrassebjelker får nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Nedbøyningen medfører redusert stivhet i konstruksjonen og økt fare for ytterligere deformasjoner over tid ved vedvarende belastning.

Dette kan på lengre sikt påvirke terrassens funksjon og levetid og utløse behov for utbedringer for å opprettholde nødvendig bæreevne.

Tilstandsrapport



Skiferplattning på nordside



Terrasse på øst side



Terrasse ved inngang

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulver består av parkett, fliser og belegg.
Vegger og himling er kledd med malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og fuge ved terrassedør mot sørvest har bom og fuge har løsnet.

I enkelte innvendige hjørner har tapet/maling løsnet noe, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Normale konstruksjonsbevegelser i innvendige hjørner og liten limdekning under flisene.

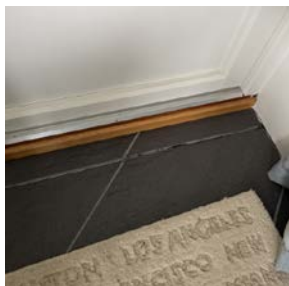
Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

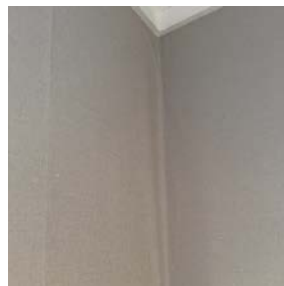
Forholdet ved terrassedøren kan medføre ytterligere skader i fliser og fuger dersom det ikke utbedres.

De innvendige overflateendringene har primært estetisk betydning, men kan utvikle seg over tid dersom bevegelsene fortsetter.

Tilstandsrapport



Løse flis og fug inn i mot dør



Løsnet tapet



Bevegelser i malt overflate.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus på øverloft.

Eier har fremvist dokumentasjon som viser at det ble utført musetetting i desember 2025 av Rentokil, engasjert gjennom forsikringselskapet. Rapporten fra Rentokil er fremlagt. Kort tid etter gjennomførte tiltak ble det fanget enkelte mus i musefelle, etter dette har det ikke vært ytterligere aktivitet, ifølge eier. Ved befaring var det plassert flere feller på øverloft, og ingen av disse var utløst.

Basert på tilgjengelige opplysninger vurderes avviket som utbedret.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad 1

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malte palter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

På yttervegg er det sprekker i enkelte fliser og fuger.

Årsak:

Bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet fremstår i hovedsak som et estetisk avvik, men det kan over tid være risiko for videre utvikling av sprekken.

Dersom sprekken øker i omfang eller fugene åpner seg ytterligere, kan det ikke utelukkes at membranen lokalt kan påvirkes.

Det er per i dag ikke indikasjoner på funksjonssvikt, men forholdet bør følges opp for å hindre eventuell forverring.



Sprekk i fliser



Sprekk i fug og flis

1 ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

Det er målt 25mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har fall mot sluk i dusj og til sluk under badekar.

Enkelte områder på gulvet er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm. Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Primært redusert avrenning i enkelte områder av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann. Liten høyde på oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Membranen er ikke mulig å konstatere i sluket, det må forventes at det er montert membran på alle våtsoner.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden. Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i soverom.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt betong.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 18mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet har fall mot sluk i dusj.

Gulvflatene har fall på 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at høydeforskjell fra tett oppkant ved dørterskelen til slukrist har en høyde på minimum 25 mm.

Målinger viser at høydeforskjellen er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Primært redusert avrenning av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann.

Redusert høydeforskjellen mellom sluk og tett oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Membranen er ikke mulig å konstatere i sluket, det må forventes at det er montert membran på alle våtsoner.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.

Dette kan medføre økt sårbarhet for fukt påkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk i dusj

1 ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell Sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i gang.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg og har fall til sluk.

Det er målt 12mm høydeforskjell på gulv fra belegg ved dørterskel til topp slukrist og tett oppkant ved dør på 20mm.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plast.
Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering vi ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.

Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt fra inneluften, noe som øker risikoen for kondens, fuktbelastning i overflater og konstruksjoner og mulig mugg- og råtedannelse over tid.

Dette svekker både inneklimaet og den tekniske levetiden for tilstøtende bygningsdeler.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med gulvbelegg som fungerer som tettesjikt og har opplegg for vaskemaskin.

Vurderingen er gjennomført uten hulltaking, da tettesjiktet er synlig og rommet ikke utsettes for vannpåkjenning på vegger.

Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes hulltaking som unødvendig, og at det ikke vil tilføre relevante tilleggsopplysninger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himling på kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet er belagt med flis.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svullet i en av skjøtene og kantlisten har slitasje ved vasken.

Det er ikke montert muffe på vannrørene.

I kjøkkenskapet er det tydelig irr på kaldtvannsrørene, og det er merket etter vann som har dryppet ned i skapbunnen.
Skapbunnen har svullet noe. Det var tørt ved befaring.
Det er uklart om forholdet skyldes kondens ved langvarig bruk av kaldtvann eller en tidligere lekkasje.
Dette bør vurderes av rørlegger.

Årsak:

Svelling i benkeplaten skyldes fuktpåkjenning i kombinasjon med en utett skjøt mellom benkeplatene.
Fraværet av muffe på rør skyldes manglende montering.
Årsaken til irr og lekkasje i skapet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Registrert fuktpåvirkning i benkeplate og kantlist medfører svekket materialstyrke og redusert forventet levetid.
Fravær av muffe på rør i rør kan medføre at lekkasjevann ikke ledes tilbake til fordelerskapet slik systemet er ment og fungere.
Det kan medføre vannlekkasje og påfølgende fuktskader.
Irr og svekkelse i skapbunnen kan være tegn på en pågående eller tidligere lekkasje som, dersom den fortsetter, kan medføre ytterligere materialskader og økt risiko for mikrobiell vekst.
Det anbefales at rørlegger foretar en nærmere vurdering av skadeomfang og nødvendige tiltak.



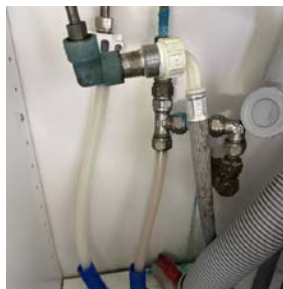
Kjøkken



Løs kantlist



Svelling i skjøt på benkeplate.



Mangler muffe på rør og spor etter tidligere lekkasje.

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.



Vannskap



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2007 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue/kjøkken er i fra 2020.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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

Sikringskap montert i vaskerom.
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL- kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

Sørveggen til utvendig bod er tilbakefylt og grunnmursplate er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplate på sørveggen på utvendig bod er montert med innsiden ut.

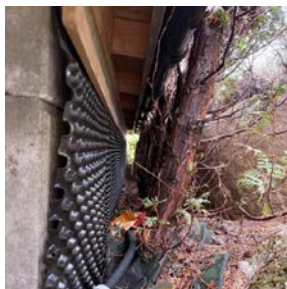
Årsak:

Montering

Konsekvens/tiltak

Feilmonteringen kan resultere i redusert drenerende kapasitet og utilstrekkelig beskyttelse av konstruksjonen mot fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Dette fører til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.



Grunnmursplate er montert med innside ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisriko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisriko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

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

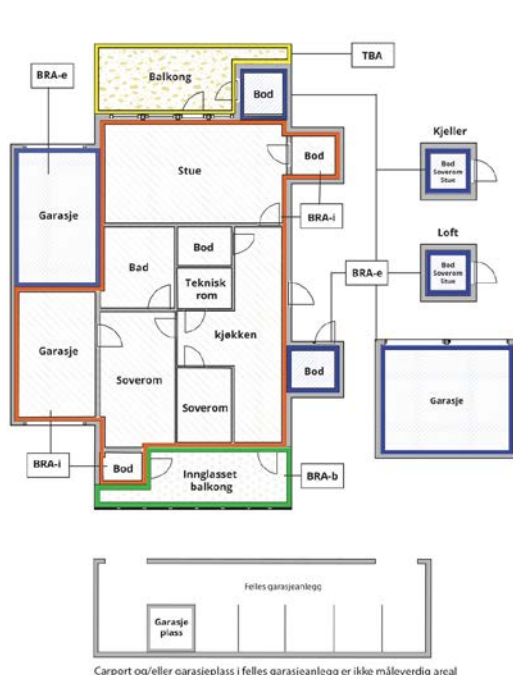
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
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, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	114	4		118	125
SUM	114	4			125
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, 4 soverom, gang	Bod	

Kommentar

Det medfølger en privat båtplass med en oppgitt bredde på 3,5 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Thorhild Anita Lømsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	38	148		0	808.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skraviga 3

Hjemmelshaver

Lømsland Thorhild Anita

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

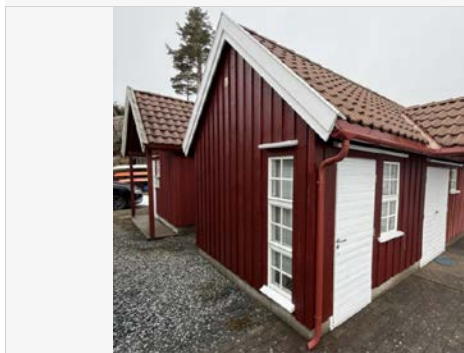
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Sjøbod

**Anvendelse**

Fritidsformål

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Beskrivelse**Grunnmur:**

Grunnmur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av duk.

Vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren har noe fuktskade i bunnen og går trått, den nærmer seg tid for utskifting.

Et vindu har sprekk i glass, bør byttes.

Innvendig er det det fliser på gulv og panel på vegger og himling.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thorhild Anita Lømsland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skraviga 3

4885 Grimstad

4202-38/148/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Fevik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Strøm til ny bod

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Svak Signing i et hjørne av terrassen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Mus på kryploft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Frende forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Mulighetene for inntrengning av mus utbedret.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Snøinntrengning i til 1 stk el-vifte til badetrom pga kraftig snøstorm. Ny vifte er montert etter skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Fevik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Demontert skadet vifte, ny montert.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Fevik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spotter over baderomsinnredninger. Hengt opp ny lampe soverom. Nye online termostater varmekabler stue/kjøkken og bad.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Skadet sikring i sikringsskapet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Fevik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Full kontroll av sikringsskapet og skadet sikring skiftet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Fevik elekto

Beskrivelse av arbeidet: Som ovenfor



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4202-38/148/0

Bruksnavn		Beregnet areal	808.3
Etablert dato	25.08.2004	Historisk oppgitt areal	809.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4202	Kommunenavn	GRIMSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
THORHILD ANITA LØMSLAND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	04.03.2021	10.05.2021	20/10163	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	25.08.2004		M 8538	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	808.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
18893606	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 18893606: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	115.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	115.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.03.2006	26.06.2006
IG - Igangsettingstillatelse	01.05.2006	26.06.2006
TB - Tatt i bruk	30.05.2007	23.06.2008
EB - Endre bygningsdata	11.02.2021	11.02.2021
EB - Endre bygningsdata	11.02.2021	11.02.2021
EB - Endre bygningsdata	13.02.2024	13.02.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

F - Fritidsbolig	H0101	115.0	5	2	1 - Kjøkken
------------------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	115.0	115.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skraviga	3		4885 GRIMSTAD

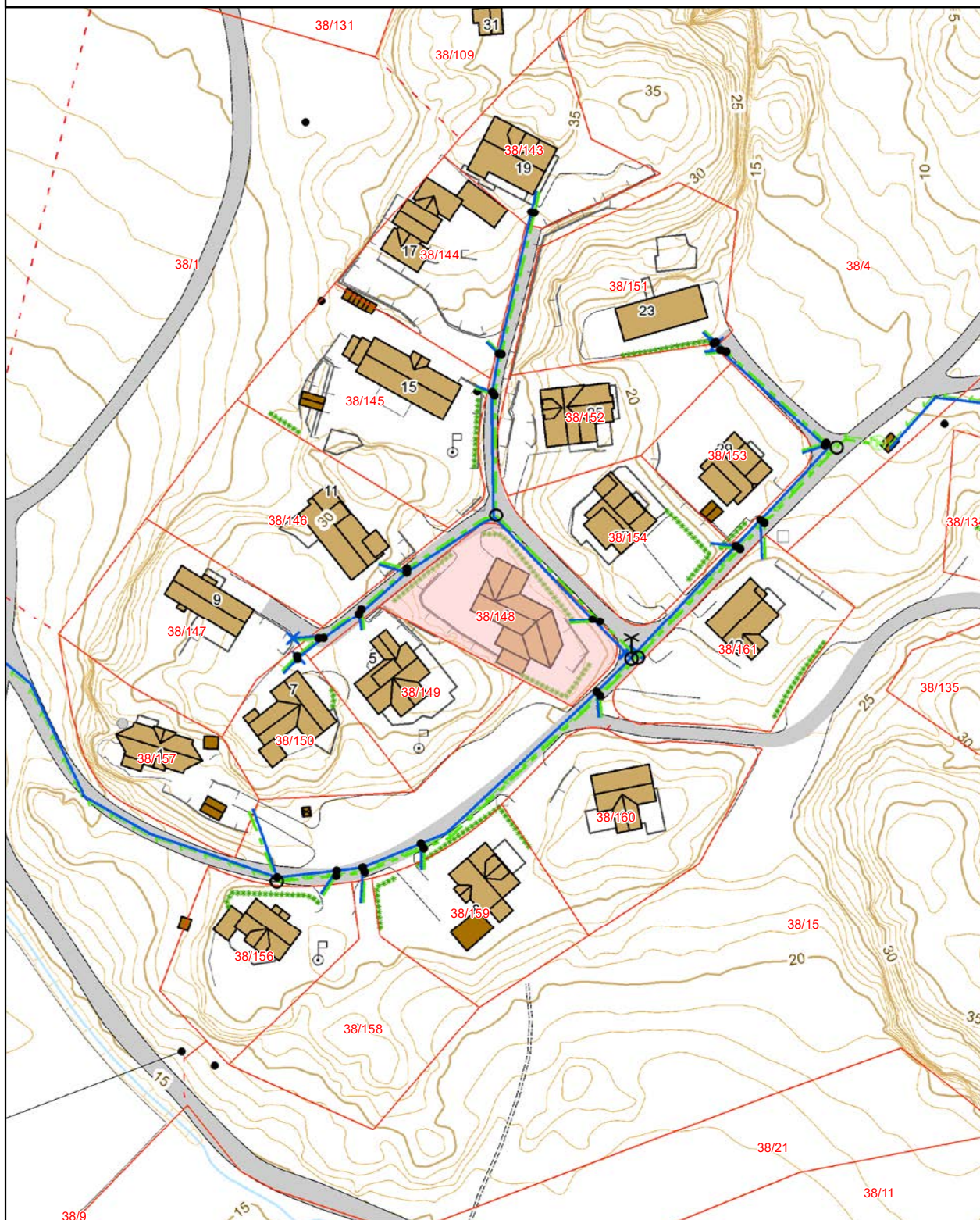
Ledningskart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/148/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 808 m²
Dato: 2026-03-04



Kommunedelplan

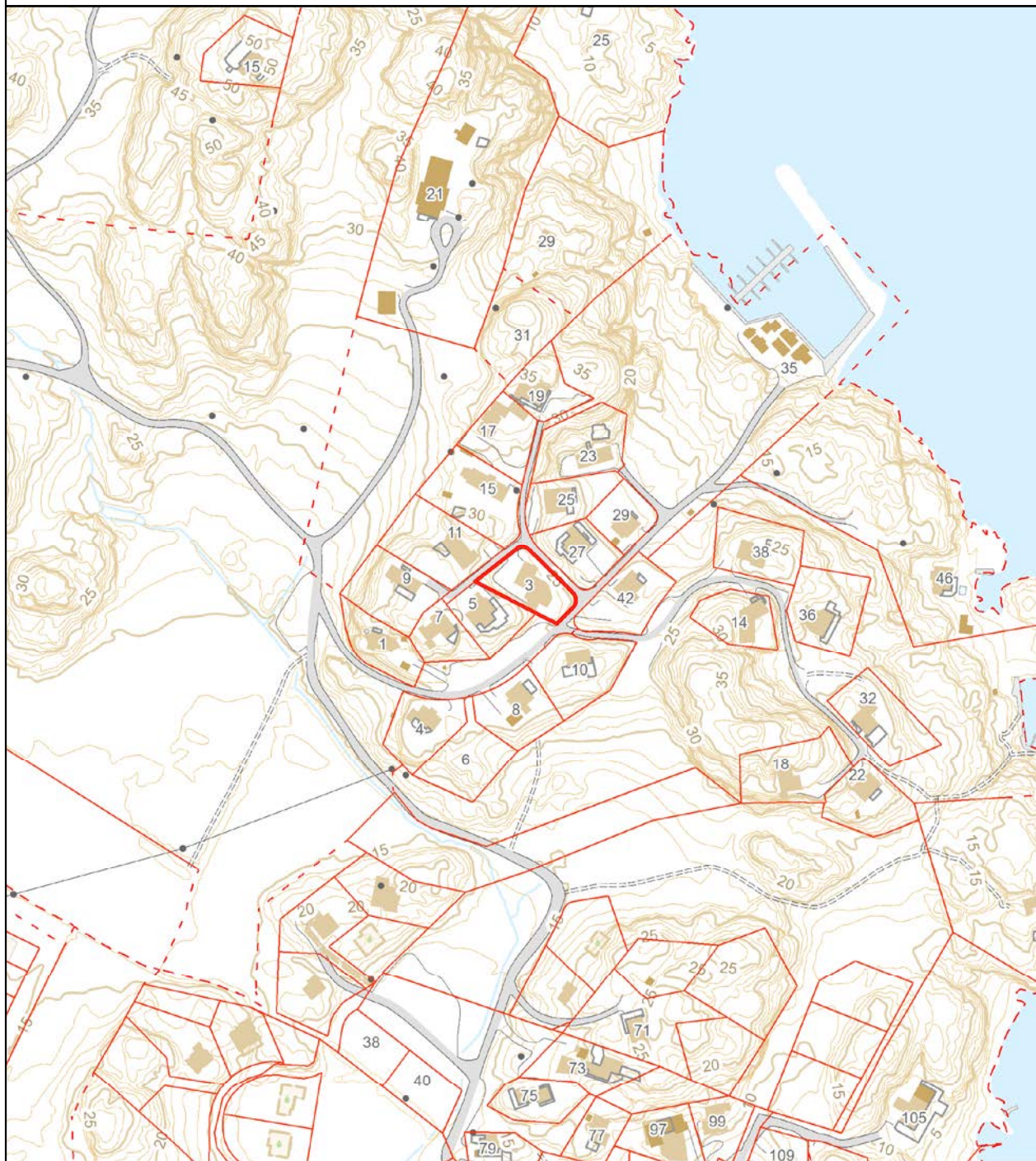
Adresse:
Gnr/Bnr: 38/148/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-04

Formål:

Hensynssone:



Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/148/0/0
Planident: 0
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019
Plannavn: Grimstad
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0
Formål: Fritidsbebyggelse nåværende

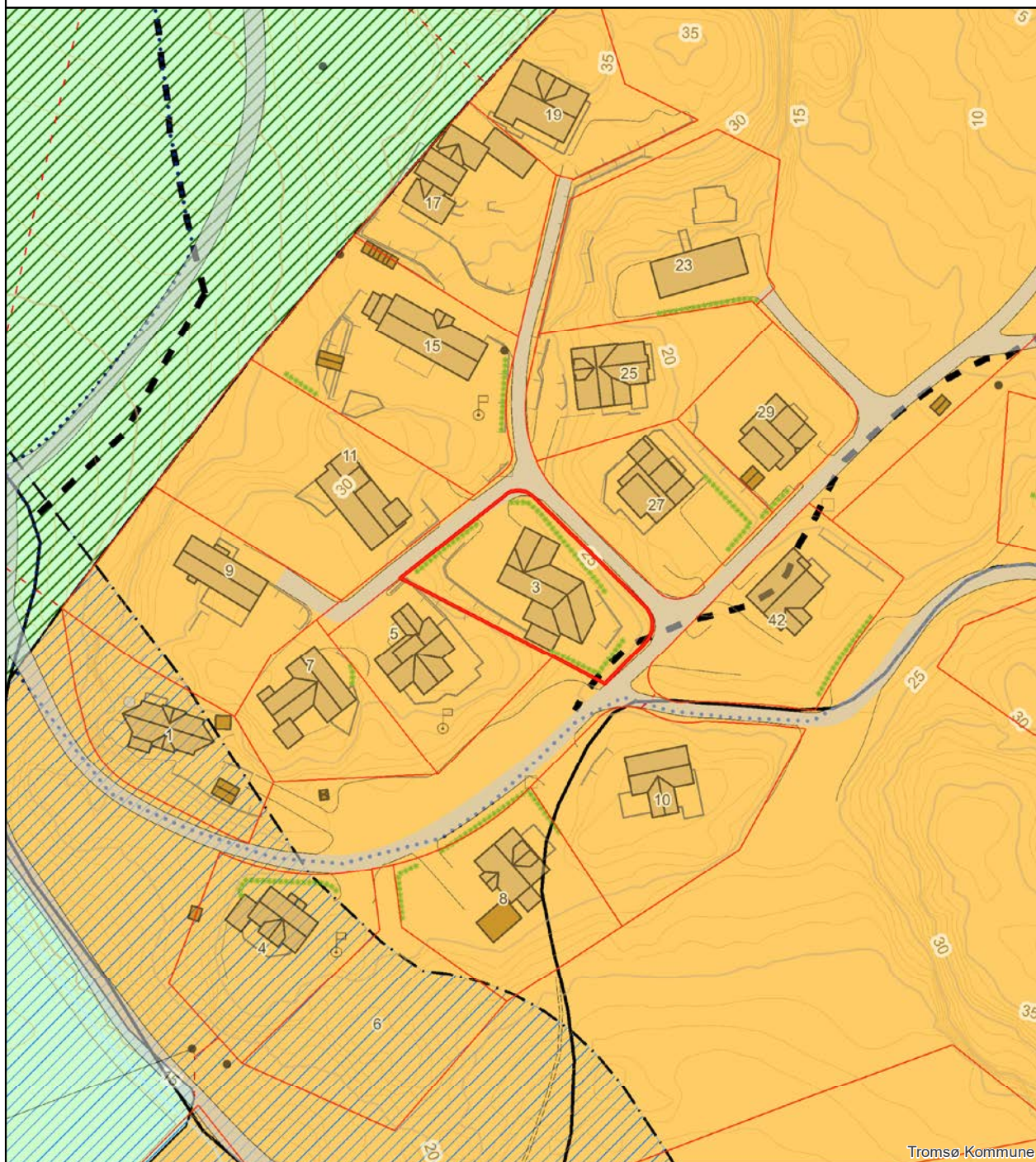


Grimstad
kommune N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-04



Hensynssone:



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GREFSTAD - SKRAVIGA.

Kap 1 Generelt.

- 1.1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Formålet med planen er å etablere område for fritidsboliger med tilhørende anlegg og småbåthavn.

Kap 2 Reguleringsformål

- 2.1 Området er regulert til følgende formål, i hht Pbl §25:

Byggområde	a) Fritidsboliger, H1-H18 b) Bolig, B
Fellesområde	a) Felles avkjørsel, V2, V4-V6 b) Felles parkering, P1 c) Felles småbåthavn, PB
Spesialområde	a) Friluftsområde, F1 1-F1 5 b) Friluftsområde sjø, FS c) Turvei, Tv 1-Tv 2 d) Offentlig/privat parkering, P2
Offentlig trafikkområde	a) Kjørevei

Kap 3 Byggeområde for fritidsboliger, H1-H18.

- 3.1 I byggeområde H1-H18 kan oppføres 1 fritidsbolig (enhet) pr. tomt, i en bygning.
- 3.2 Tomteutnyttelsen (TU) skal samsvare med kommuneplanens retningslinje for fritidsbebyggelse av 15.03.99, altså maks bruksareal på 120 m².
- 3.3 Fritidsboligene kan oppføres i to etasjer, hvor en etasje er innredet loft under skråtak. Sokkelhøyde samt gesims- og mønehøyde skal tydelig fremgå av søknadsmaterialet som innsendes for kommunens godkjenning. Hvor terrenget krever det for H7, H12-H15 og H17, kan bebyggelsen trappes ned med mellometasje. For H1, H3 og H4 kan kjeller etableres.

For tomt H6 skal topp såle etableres på kote 36. Videre skal maks mønehøyde ikke overstige kote 41,5.
- 3.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrensener. Der byggegrense ikke er vist gjelder Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser, dvs 4 meter fra grense.
- 3.5 Ved søknad om byggetillatelse skal fritidsboligens beliggenhet i forhold til eksisterende og nytt terreng samt adkomstvei fremgå av fasadetegninger, snitt, planer og situasjonsplan. Det skal ved søknad om byggetillatelse vises på situasjonsplanen biloppstillingsplass for to biler på hver tomt.
- 3.6 Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en god utforming i forhold til omgivelsene.

- 3.7 Bebyggelsen skal ha saltak med møne i bebyggelsens lengderetning og kan ha kvist og/eller takoppløft. Takvinkel skal være mellom 27 og 42°. Hovedmøneretning skal legges parallelt med terrengkotene på tomten.
- 3.8 Gjerder/stengsler må ikke oppføres. Levegger, hekker, steingjerder etc. som inngår i bebyggelsen er unntatt. Forstøtningsmurer for planering av terreng tillates ikke høyere enn 2 meter. Mur høyere enn 1 meter må oppføres i naturstein, alternativt forblendes med naturstein. Boder skal oppføres sammenbygget med- eller som tilbygg til fritidsboligen.
- 3.9 Utkragede verandaer/balkonger skal i størst mulig grad unngås. Der dette etableres bør dybden ikke overstige 1,5meter. Slike uterom bør løses på bakkenivå i størst mulig grad.

Kap 4 Byggeområde for eksisterende bolig, B.

- 4.1 Område B gjelder eksisterende bolig. Bestemmelser 3.4-3.9 for fritidsboliger over gjelder tilsvarende for området B.

Kap 5 Spesialområde – Friluftsområde, Fl 1 - Fl 5.

- 5.1 I friluftsområdene kan det opparbeides terrengtilpassede gangstier (ikke kjørbare) som har naturlig tilknytning til fritidsbebyggelsen og bruken av friluftsområdet.
- 5.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Kap 6 Spesialområde - Friluftsområde sjø, FS.

- 6.1 I området kan bare tillates mindre anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av område som friluftsområde.

Kap 7 Spesialområde – Turvei, Tv 1-Tv 2.

- 7.1 Turvei Tv 1 og Tv 2 gir gang adkomst for allmennheten inn i området.
- 7.2 Det er tillatt med motorisert ferdsel over tuvei for de fritidsboliger som i henhold til reguleringsplanen blir bruker av turvei som adkomst frem til eiendommen. Veien skal opparbeides som angitt på plankartet, samt drives og vedlikeholdes av disse brukere.

Kap 8 Spesialområde Offentlig/privat parkering, P2.

- 8.1 I dette området skal det kunne etableres 5-10 parkeringsplasser til bruk for allmennheten i forbindelse med friluftsområdene i reguleringsområdet Skravika.
- 8.2 For det øvrige arealet skal det kunne etableres privat parkering for eksterne brukere av småbåthavnen.

Kap 9 Spesialområde – Privat småbåtanlegg, PB.

- 9.1 Området er felles for de som har båtplass i havnen. Fritidsboligene H1-H18 har førsterett til leie av båtplass. Foruten disse skal ekstra båtplasser i havnen betjene omkringliggende områder.
- 9.2 Innenfor området kan opparbeides brygge, båtplasser og molo som angitt på planen samt etablering av sikringsgjerde om nødvendig.

- 9.3 Innenfor området kan det etableres boder til bruk for feltets fritidsboliger (H1-H18). Bodene må omsøkes på vanlig måte og disse skal gis en god utforming og plasseres i området inn mot land og fjellskjæring.
- 9.4 Moloen kan bygges ut i etapper etter behov. Molo-/bryggeanlegget må detaljprosjekteres og byggemeldes spesielt. Det skal i byggemeldingen anskueliggjøres hvordan anlegget kan bygges ut i etapper og hvordan dette skal bli ved ferdigstillelse.
- 9.5 Moloen skal være åpen for allmen ferdsel. Moloen skal ikke stenges fysisk eller på annen måte vanskeliggjøre ferdselen.

Kap 10 Fellesområde – Adkomst, V2, V4-V6.

- 10.1 Felles adkomstvei er felles for de fritidsboliger som i henhold til reguleringsplanen blir bruker av den aktuelle adkomsten. Veien skal opparbeides som angitt på plankartet, samt drives og vedlikeholdes av de respektive brukere.

Kap 11 Fellesområde – Parkering, P1

- 11.1 I området P1 skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver av fritidsboligene H1-H18 som tinglyses på hver av eiendommene.

Kap 12 Fellebestemmelser.

- 12.1 Etter disse reguleringsbestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og vedtektene for Grimstad kommune, vedtatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven.
- 12.2 Det er ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med reguleringsbestemmelsene.
- 12.3 Når særlige grunner taler for det, kan Bygningsrådet i det enkelte tilfelle, gjøre mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene, innenfor rammen av lov og vedtekter.

Grimstad 26.10.01 – rev 05.06.03 SETJ

Rev. i h.h.til k.styrets vedtak av 17.11.03, sak 100/03 – (§9.1 og 9.5)

Vedtatt i Grimstad kommunestyre i møte den 17.11.03, sak 100/03.

Rev. § 9.1 siste setn. vedtatt i TU 20.01.09, sak 020/09.



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor
Forvaltningstjenesten

Arkivnr.	38/148
Saksnr.	05/1995
Dok.nr.	27

FERDIGATTEST

gitt i medhold av Plan og Bygningslovens av 14.06.85 nr.77, PBL § 99.


Ansvarlig søker: Arkitekt Bengt G. Michalsen AS Lunde 8 4885 GRIMSTAD	Tiltakshaver: Anita Lømsland Skraviga, Grefstad 4885 Grimstad
---	---

Ferdigattest er gitt for:


Eiendommen/byggested: Skraviga	Gnr. 38	Bnr. 148	Snr.
Søknadsdato: 21.06.05	Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Hytte	
Behandling: Bygningsmyndigheten	Vedtaksdato: 24.03.06	Saksnr: 184/06	

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål en det tillatelsen forutsetter, da bruksendring krever særskilt godkjenningse. jfr.§93

Ferdigattesten gis på bakgrunn av anmodning om ferdigattest med kontrollerklæring mottatt 22.10.08 m.fl. fra Ark. Bengt G. Michalsen

Grimstad, 03.11.08	Stempel/underskrift: 
--------------------	--



3 0 E 0 D / 5057005 
38/148 2005 Nvbygg Ferdigat

Postadresse: Serviceboks 503
4898 Grimstad

Besøksadresse: Arendalsveien 23
www.grimstad.kommune.no

Telefon: 37 25 03 00

Telefaks: 37 04 49 55

Bankgiro: 2840 20 00017

Org.nr: 864964702

E-post:oss@grimstad.kommune.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						Grimstad Kommune Servicesenteret
Eiendom/ byggested	Gnr. 38	Bnr. 148	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	
	Adresse Grefstad			Postnr. 4885	Poststed GRIMSTAD	
Det anmodes om						Mottatt: 22 OKT, 2008
<input type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid) <input checked="" type="checkbox"/> FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid) <input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)						Saksbeh. Arkiv nr. Saksnr. Dok.nr. Til arkiv

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input checked="" type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Ark. Bengt G. Michalsen AS

Dato 16.10.08 Underskrift *Jan Tveite*

Gjentas med blokkbokstaver
Jan Tveite

© NBR nr. 5167 Juli-2003

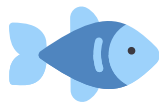
Side 1 av 1

Nabolagsprofil

Skraviga 3

Avstand til sjø

157 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	43 min	🚗
🚆 Rise stasjon Linje R50	18 min	🚗 15.6 km
🚆 Stoa stasjon Linje R50	22 min	🚗 15.6 km
🚆 Hausland Linje 100, N100, 101, N101	19 min	🚶 1.7 km
🚆 Strandtoppen Linje 100, N100, 101, N101	20 min	🚶 1.8 km

Avstand til byer

Grimstad	13 min	🚗
Arendal	23 min	🚗
Kristiansand	43 min	🚗
Oslo	3 t 8 min	🚗
Stavanger	3 t 57 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Strand Hotell, Fevik	5 min	🚗
🚗 Kople Strand Hotel Fevik	5 min	🚗

Havner i området

- Marex Service Senter - Bunkers
Drivstoff
- Hasla Marine Senter
Drivstoff



Aktiviteter

Strand Hotel Fevik	20 min	🚶
Grefstadviga badeplass	16 min	🚶
Moysanden badeplass	8 min	🚗
Stall GP, Fevik	8 min	🚗
Arendal og Grimstad rideklubb	8 min	🚗
Storesand badeplass	9 min	🚗
Grimstad Golfklubb	11 min	🚗
Fjæreheia Amfi	11 min	🚗

Sport

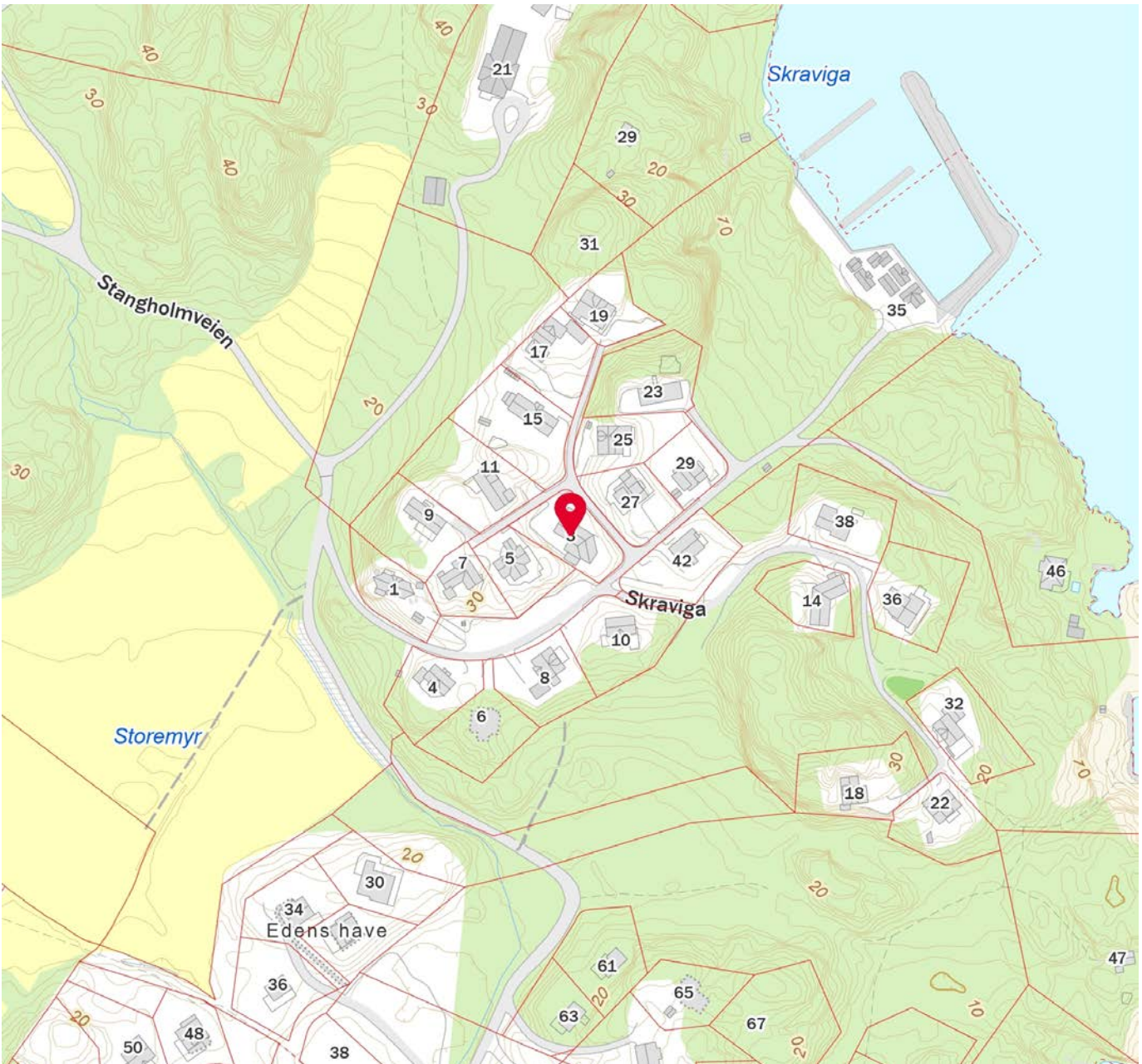
🏀 Moy moner Ballspill, fotball	23 min	🚶 2 km
🏀 Moåsen balløkke og skileikanlegg Ballspill	5 min	🚗 2.3 km
🏊 SKY Fitness Fevik	7 min	🚗
🏊 SKY Fitness Grimstad	13 min	🚗


Dagligvare

Joker Fevik PostNord, søndagsåpent	5 min	🚗 2.7 km
Joker Vik	7 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skraviga 3
4885 GRIMSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Oppdragsnummer:****Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre