Noroddveien 15

Kolbjørnsvik - Arendal Hisøy

Prisantydning: **kr 2 300 000,-**

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Området
Kolbjørnsvik

Adresse
Noroddveien 15

Prisantydning
kr 2 300 000,-

Omkostninger: **kr 73 970,-**
Totalpris: **kr 2 373 970,-**
Kommunaleavgifter: **kr 16 137,98**
Formuesverdi: **kr 465 101,-**

Primærrom: 47 m^2
Bruksareal: 57 m^2

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1845
Soverom: 2
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 243 m^2

Rune Narten
Eiendomsmegler

40 40 80 26
rune@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Arendal
Vesterveien 1B
37 02 05 00
sormegleren.no

SØRMEGLEREN

NORODDVEIEN 15

BESKRIVELSE
Sjarmerende, eldre enebolig beliggende i hyggelig, sjønære omgivelser i Kolbjørnsvik. Ett attraktivt boligområde som byr på ekte sørlandsidyll med antikvariske, bevaringsverdige og særpreget Sørlandsbebyggelse.
Like nedenfor eiendommen har man ferjeforbindelse til Arendal sentrum samt kort gangavstand til skole, barnehage, bussforbindelser og fine turområder.
Badeplass på Geita.
Slik boligen fremstår er det behov for vesentlig oppgradering/modernisering.

OM EIENDOMMEN

INNHOLD
1 etg.: Gang, toalettrom, stue, kjøkken og bad
2 etg.: Gang, 2 soverom samt kontor
Frittliggende bod

STANDARD
Enebolig, går over to plan og inneholder:
1 etg.: Gang med belegg på gulv, malte flater på vegg. Toalettrom med tregulv, malte flater på vegg. Stue med tregulv, malte flater på vegg. Peisovn. Kjøkken med tregulv, malte flater på vegg. Enkel kjøkkeninnredning. Bad med belegg på gulv, tapet på vegg. Vask, badekar og skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.
2 etg.: Gang med malt tregulv, malte flater på vegg. Sikringsskap. 2 soverom med belegg/malt tregulv. Luke til loft på det ene soverommet. Kontor med belegg på gulv, panel på vegg.
Lav takhøyde i 2 etasje.

Frittliggende bod i hagen

AREALER MED BESKRIVELSE
Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 57 kvm Sekundærrom: 10 kvm.
Bra. pr. etasje.: Kjeller 10m² - 1. etg. 43m² - 2. etg. 4m².
P-rom 1.etg. inkl: Entre/trappegang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og wc.
P-rom 2.etg. inkl: Trappegang, 2 soverom og kontor.
S-rom inkl.: Bod og kryprom.

Det foreligger kun skisser over den tilbygde delen, datert 07.02.1986. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger av boligens opprinnelige del. Det er derfor uvisst om boligens planløsninger og fasader samstemmer med den opprinnelige bruken. Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Frittstående bod.:
Bra: 5m²- S-rom: 5m²
S-rom inkl.: Bod.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE
1845 i følge Arendal kommune.

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

DIVERSE
Antatt byggeår: 1845
SEFRAK: Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 31.07.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke

eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Renoveringsklar enebolig fra perioden rundt 1845, oppført ihalvannen innredet etasje og grovkjeller. Videre er eiendommen bebygget med frittstående bod fra 2001 og enkel lekestue. Innholdet i el-tavleskapet er av nyere dato og det er i følge eier tilført ny kurs til utekontakt de senere år.
Det må påregnes omlegging av taket, oppgradering av kjøkken og våtrom, samt utbedring utvendige råteskader i kledningen. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekking, ytterkledning, dører, vinduer, det elektriske spredningsnettet, røropplegget og dreneringen som legges til grunn for vurderingen. Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter drenering og terrengforhold. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 - Store eller alvorlige avvik:
Utvendig > Taktekking
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det ble registrert / påvist taklekkasje med påfølgende råteskader. Synlig slitasje i tilknytning til vindskier og vannbord.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på
byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler takrenner og takfotbeslag langs deler av takfoten.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Konstruksjonene har skjevheter. Varierende grad av slitasje. Kledningen er utført uten dryppkant i bunn. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonen er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Det er ikke etablert dampsperresjikt mot innredede boligrom.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Vinduene fremstår med slitasje. Stedvis innvendige kondenseringsskader. Det ble registrert utvendig motfall i tilknytning til vindusvasshelle.

Utvendig > Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Synlig slitasje og aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i
standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene. Kryprom/kjellerrom er utsatt for kondensbelastning / kondensfukt mot tilstøtende skillekonstruksjon.

Innvendig > Krypkjeller
Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Krypkjelleren har

kondensutfordringer. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fremstår med synlig slitasje. Varmgangsmerke / slitasje i tilknytning til gulvbelegg. Overflatekrakkelering i vask. Defekt baderomsvifte. Vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert kondensskader i vindu.
Baderommet vurderes om renoveringsklart.

Tekniske installasjoner > Brannteknikske forhold
Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Kjellerdør
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Slagretningen medfører at terskelområdet er tidvis utsatt for fuktinnsig ved slagregnsbelastning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik: Betongplattingen har setningssprekker.

Utvendig > Lekestue
Det er avvik: Bygningen har synlig slitasje. Konstruksjonens nedre deler er tidvis utsatt for fuktbelastning fra terreng. Taktekkingen har passert sin forventede brukstid. Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Deler av pipeløpet har tildekkede sider (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider). Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget. Peisovnen har synlig bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Varierende grad av overflateslitasje og vindskjevheter i dørblader.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom
Det er avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Deler av konstruksjonen ligger mot tilstøtende kryprom og er utsatt for kondensfukt.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Innredningen fremstår med synlig slitasje, ujusterte fronter og det ble registrert mugg på veggplate.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc
Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner
Det ble registrert friksjonslyd i tilknytning til avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert lavt/redusert vanntrykk i innvendige kraner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt. Det foreligger ingen tilgjengelig servicehistorikk på installasjonen. Det ble påvist noe utvendig friksjonslyd i utedelen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang. Tavleskapet er utført med automatsikringer og nyere automatisk strømmåler. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller konstrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter. Spredningsnettet i boligen har oppgraderingsbehov.

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble registrert symptomer på setninger i murverket og at det har vært utført utbedringstiltak. Det ble registrert noe riss og sprekksymptomer, hovedsakelig i tilknytning til mørtelfuger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskrivelse: Vi mistenker at det kan være noen form for fuktskade på bad/vaskerom.

Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Oppdaget under rydding på kvisten, at det har kommet fuktskade i det ene hjørnet som del av yttervegg.

Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Beskrivelse: Huset er bygget på 1800 tallet og har skjeve

gulv og vegger.

Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Beskrivelse: Sukkermaur på besøk i 2021. Vi gav dem gift og har ikke sett de siden.

BELIGGENHET

ADKOMST
Fra Arendal følg RV 420 vestover. Ta til venstre rett etter strømbrua, mot Kolbjørnsvik. Følg Vikaveien til Kolbjørnsvik og avkjørsel ned mot fergekaia til Kolbjørn. Ta til venstre i bakken og følg Noroidveien. Eiendommen ligger på venstre side.

BELIGGENHET
Fantastisk beliggenhet i attraktive boligområdet på Hisøy. Fra eiendommen er det kort vei til fergeleiet i Kolbjørnsvik hvor MF Kolbjørn har flere avganger i timen til Arendal sentrum. I nærområdet finner du flotte turområder, barnehage, og barne- og ungdomsskole, alt i ett herlig Sørlandsmiljø.

TOMT
Noe opparbeidet hage, hovedsakelig naturtomt.
Areal: 243 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING
Parkering på egen grunn. Selger opplyser at de parkerer en bil ved trappen til eiendommen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.
Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger av boligens opprinnelige del. Det er derfor uvisst om boligens planløsninger og fasader samstemmer med den opprinnelige bruken.
Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, veg, tilhører reguleringsplan Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle, datert 30.05.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø.
Bevaringsverdig bygningsmiljø - Guldsmedenga-Helsviga-Kolbjørnsvik.
Sefrak-registrert bygning.

Det foreligger planer under arbeid.
Dalen 9 - Arendal kommune. Planid: 09062015-22. Hensikren med detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting med ny småhusbebyggelse med inntil 8 boligenheter, samt at eksisterende bolig i dårlig forfatning rives.

Kolbjørnsvik fergeleie, Hisøy - Arendal kommune. Planid: 09062019-22. Hensikten med reguleringsendringen er å skaffe hjemmel for å etablere et moderne og fremtidsrettet fergeleie med tilhørende funksjoner.

VEI / VANN / AVLØP
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Arendal kommune har gitt pålegg om installasjon av vannmåler innen 06.11.2024.

HEFTELSER / RETTIGHETER
Heftelser som følger eiendommen:

1992/293-3/36 Rettigheter iflg. skjøte
15.01.1992 Diverse ledninger kan føres over dette bruk

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE
Boligen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

ODEL
Nei

KONSESJON
Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER
2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

73 970,- (Omkostninger totalt)

2 373 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER
Kr. 16 137,98 pr. år

EIENDOMSSKATT
Det er eiendomsskatt på kr. 2 983,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI
Primær: Kr. 465 101,- for år 2020. Sekundær: Kr. 1 674 362,- for år 2020.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE
Noroddveien 15, Gnr. 306 Bnr. 86 i Arendal kommune.

BOLIGTYPE
Enebolig

EIERFORM
Selveier

SELGER
Bjørn Øivind Hansen
Aisia-Helene Moe
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR
Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap og komfyr
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING
Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 26.

OVERTAGELSE
Etter avtale.

FINANSIERING
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår

samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt

gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER
31-22-0271

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.
Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/31-22-0271. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER
Eiendomsmegler Rune Narten, tlf. 40 40 80 26

VEDERLAG
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 300 000,-) (Kr.46 000)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Grunnpakke markedsføring inkl. Finn annonse (Kr.8 900)
Totalt kr. (Kr.81 285)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.
944 121 331

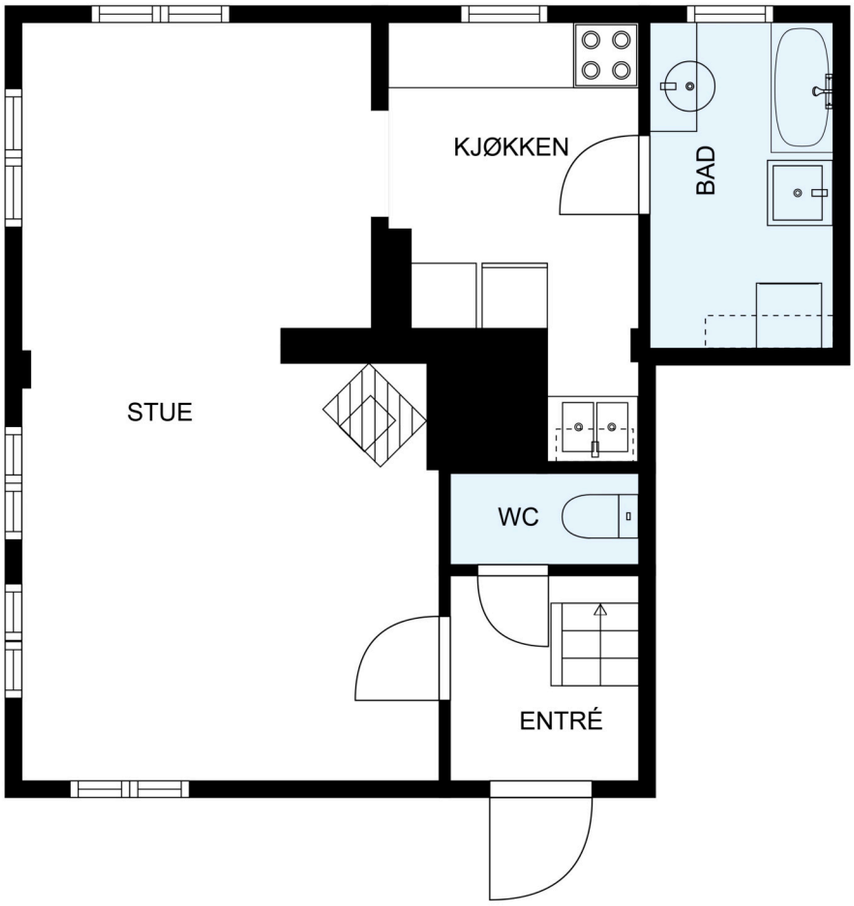
SALGSOPPGAVE
Sist oppdatert 20.11.2023

Stue

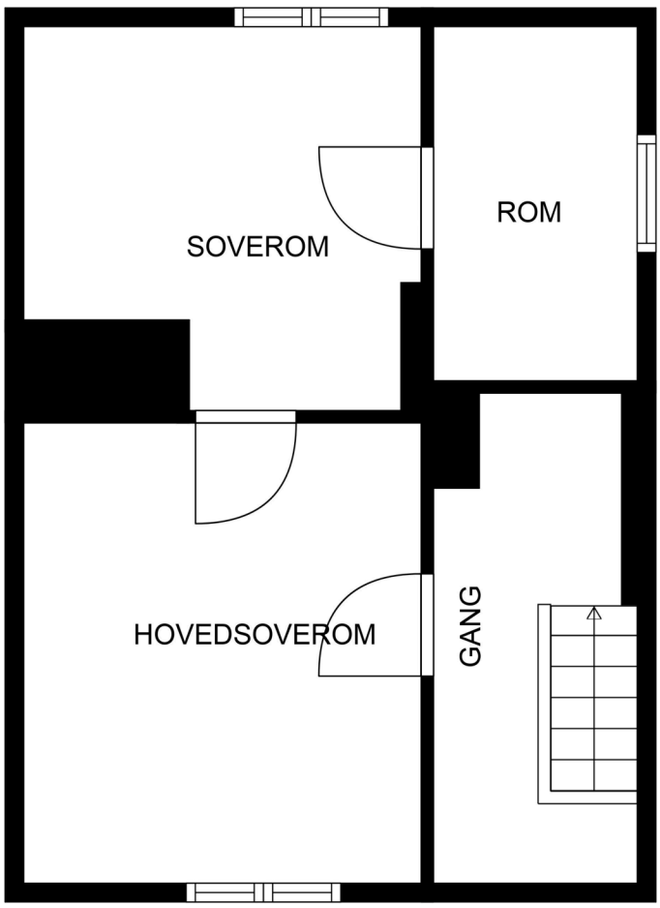
Kjøkken med enkel kjøkkeninnredning

Bad/vaskerom

Soverom 2 etasje



Plantegning 1 etasje



Plantening 2 etasje

Noroddveien 15

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kolbjørnsvik ferjekai Linje 191	2 min 0.1 km
Kolbjørnsvik Linje 103	3 min 0.2 km
Norodden ferjekai Linje 191	4 min 0.4 km
Arendal busstermin al Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.1 km
Arendal stasjon Linje 53	9 min 5.1 km

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 525 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 150 elever, 7 klasser	6 min 2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 4.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

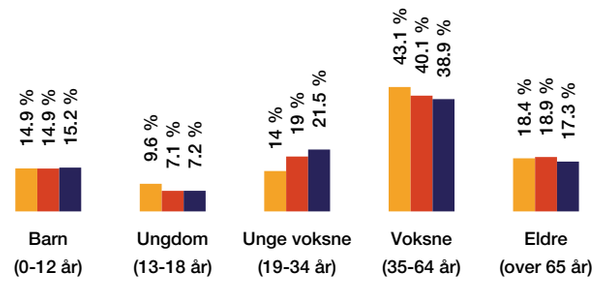
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 222	549
Arendal	38 453	17 735
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Dalen barnehage (1-6 år) 35 barn, 1 avdeling	1 min 0.1 km
Askeladden barnehage (2-6 år) 33 barn	5 min 0.5 km
Hisøy barnehageenhet Kolbjørnsvik bhg (0... 54 barn, 3 avdelinger	5 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 km
Rema 1000 Maxis	7 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmegleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Støynivået
Lite støynivå 95/100

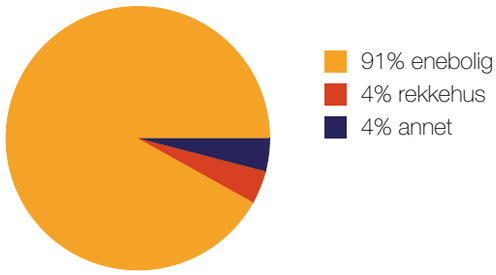
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Gullsmedenga ballbane Ballspill	12 min 0.9 km
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min
Aktiv Trening Arendal	9 min

Boligmasse



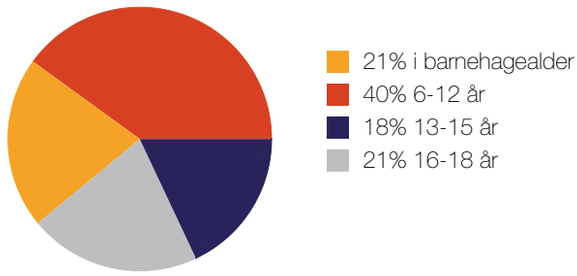
«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

Sitat fra en lokalkjent

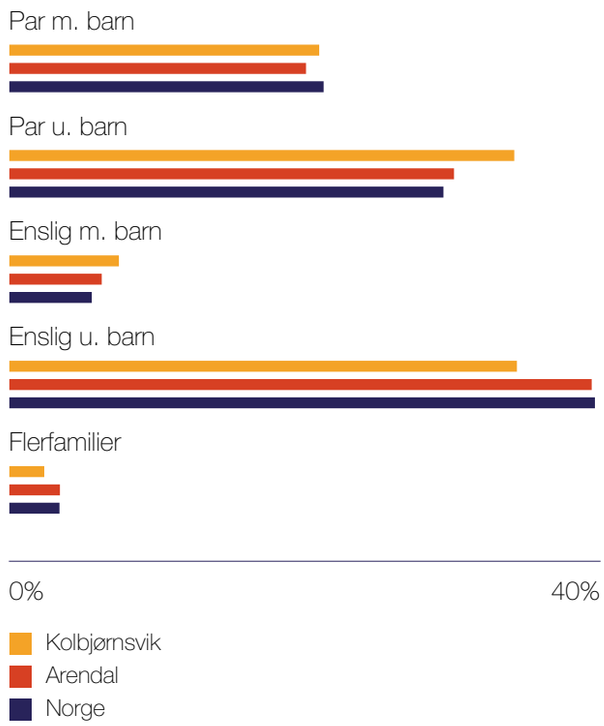
Varer/Tjenester

Maxis Senter	7 min
Vitusapotek Maxis	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmegleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sørmegleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Tilstandsrapport

Noroddveien 15, 4816 KOLBJØRNSVIK

ARENDAL kommune

gnr. 306, bnr. 86

Areal (BRA): Enebolig 57 m², Frittstående bod 5 m²

Befaringsdato: 18.07.2023 **Rapportdato:** 14.08.2023 **Oppdragsnr.:** 20201-1143 **Referansenummer:** WW1413

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

Gyldig rapport
14.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Beskrivelse av eiendommen

Renoveringsklar enebolig fra perioden rundt 1845, oppført i halvannen innredet etasje og grovkjeller. Videre er eiendommen bebygget med frittstående bod fra 2001 og enkel lekestue.

Innholdet i el-tavleskapet er av nyere dato og det er i følge eier tilført ny kurs til utekontakt de senere år.

Det må påregnes omlegging av taket, oppgradering av kjøkken og våtrom, samt utbedring utvendige råteskader i kledningen. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig taktekking, ytterkledning, dører, vinduer, det elektriske spredningsnettet, røropplegget og dreneringen som legges til grunn for vurderingen.

Det må påregnes forebyggende tiltak mot kondensfukt i kjeller / krypkjeller. Viser for øvrig til avsnittene som omfatter drenering og terrengforhold.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	4	4	0
Hovedetasje	43	43	0
Kjeller	10	0	10
Sum	**57**	**47**	**10**

Frittstående bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	**5**	**0**	**5**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun skisser over den tilbygde delen, datert 07.02.1986. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger av boligens opprinnelige del. Det er derfor uvisst om boligens planløsninger og fasader samstemmer med den opprinnelige bruken.

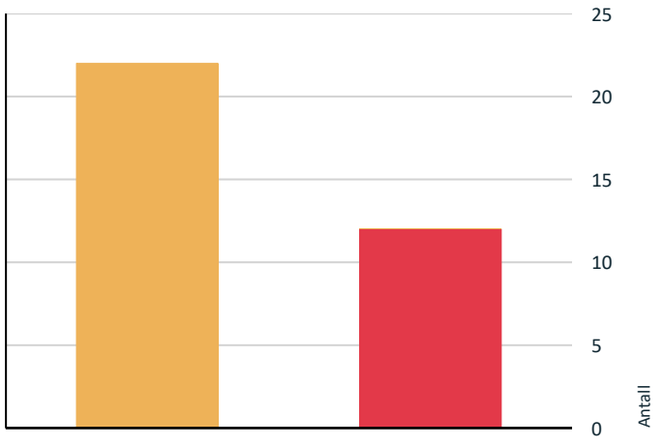
Frittstående bod

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

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

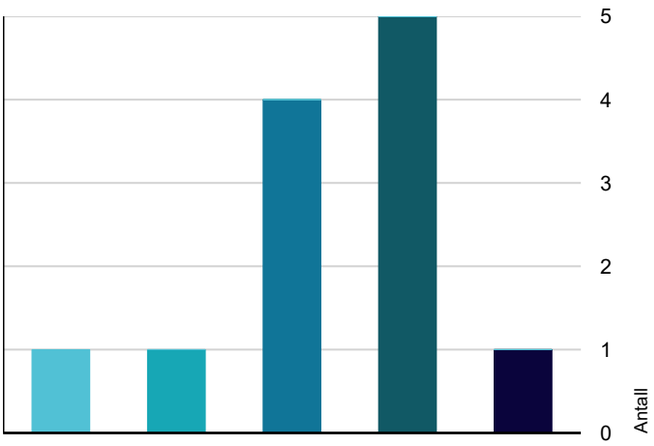
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det ble registrert / påvist taklekkasje med påfølgende råteskader. Synlig slitasje i tilknytning til vindskier og vannbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner og takfotbeslag langs deler av takfoten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konstruksjonene har skjevheter. Varierende grad av slitasje. Kledningen er utført uten dryppkant i bunn. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonen er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Det er ikke etablert dampsperresjikt mot innredede boligrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vinduene fremstår med slitasje. Stedvis innvendige kondenseringsskader. Det ble registrert utvendig motfall i tilknytning til vindusvasshelle.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Synlig slitasje og aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene.
Kryprom/kjellerrom er utsatt for kondensbelastning / kondensfukt mot tilstøtende skillekonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
Krypkjelleren har kondensutfordringer.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom Gå til side

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

Våtrommet fremstår med synlig slitasje. Varmgangsmerke / slitasje i tilknytning til gulvbelegg. Overflatekrakkelering i vask. Defekt baderomsvifte. Vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert kondensskader i vindu. Baderommet vurderes om renoveringsklart.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller inn mot bygning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Slagretningen medfører at terskelområdet er tidvis utsatt for fuktinnsig ved slagregnsbelastning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Betongplattingen har setningssprekker.

Utvendig > Lekestue Gå til side

Det er avvik:

Bygningen har synlig slitasje. Konstruksjonens nedre deler er tidvis utsatt for fuktbelastning fra terreng.
Taktekkingen har passert sin forventede brukstid.
Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Deler av pipeløpet har tildekkede sider (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider).
Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
Peisovnen har synlig bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Varierende grad av overflateslitasje og vindskjevheter i dørblader.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom Gå til side

Det er avvik:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Deler av konstruksjonen ligger mot tilstøtende kryprom og er utsatt for kondensfukt.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredningen fremstår med synlig slitasje, ujusterte fronter og det ble registrert mugg på veggplate.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc Gå til side

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Det ble registrert friksjonslyd i tilknytning til avtrekksvifte.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert lavt/redusert vanntrykk i innvendige kraner.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen tilgjengelig servicehistorikk på installasjonen. Det ble påvist noe utvendig friksjonslyd i utedelen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang. Tavleskapet er utført med automatsikringer og nyere automatisk strømmåler.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller konstrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter. Spredningsnettet i boligen har oppgraderingsbehov.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert symptomer på setninger i murverket og at det har vært utført utbedringstiltak. Det ble registrert noe riss og sprekksymptomer, hovedsakelig i tilknytning til mørtelfuger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1845

Kommentar
Det er opplysninger som fremgår av SEFRAK-registreringen som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har enkel standard.

Vedlikehold
Boligen vurderes som renoveringsklar.

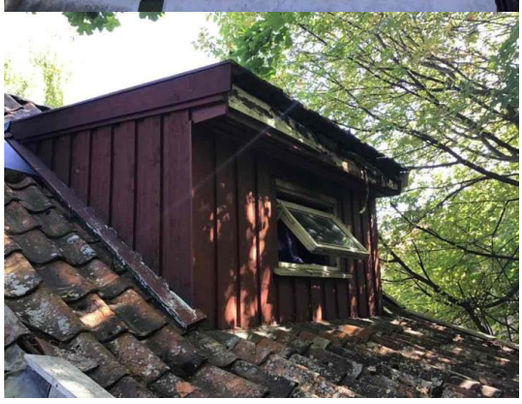
UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler ved loftsluke.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltpapp. Hovedtaket er tekket med tegltakstein og det er benyttet yttertakstekking av tre over kvistoppløftet.



Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det ble registrert / påvist taklekkasje med påfølgende råteskader. Synlig slitasje i tilknytning til vindskier og vannbord.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av taktekkingen i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp i plast ved deler av takfoten.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner og takfotbeslag langs deler av takfoten.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må påregnes kommende utskiftning av renner, nedløp og beslag i forbindelse med takomlegging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Boligens hoveddel er oppført i laftet tømmer. Den tilbygde delen er sannsynligvis oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning.

Råteskadet yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konstruksjonene har skjevheter. Varierende grad av slitasje. Kledningen er utført uten dryppkant i bunn. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra kryprommet. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Utbedringstiltak må utføres i samråd med fagpersonell med kompetanse på rehabilitering av eldre trehusbebyggelse. Videre må det påregnes rehabilitering av utvendige overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler ved loftsluke.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med gjennomgående kvist. Tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tildekkede skråtak mot innredede boligrom kan være tidvis utsatt for kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Utlufting av konstruksjonen er begrenset til konstruksjonsmessige luftlekkasjer. Det ble registrert boreganger etter treskadeinsekter i deler av konstruksjonen. Det er ikke etablert dampsperresjikt mot innredede boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Lufting/ventilering må etableres.
• Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
• Lokal utbedring bør utføres.

Det må påregnes etablering av tekniske løsninger for å unngå fuktskader i konstruksjonene. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet. Det er naturlig å rehabilitere konstruksjonen i forbindelse med en kommende omlegging av taket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 3

Malte trevinduer med enkle og koblede glassfelt. Isolerglass i kontor/kvistrom, loftsetasje. Vinduer er produksjonsmerket 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vinduene fremstår med slitasje. Stedvis innvendige kondenseringsskader. Det ble registrert utvendig motfall i tilknytning til vindusvasshelle.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Det må påregnes omfattende rehabilitering og/eller kommende utskiftning av vinduene i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør - Malt speildør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dører må justeres.

Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold.

Kjellerdør

TG 2

Enkel plassbygget innadslående tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Slagretningen medfører at terskelområdet er tidvis utsatt for fuktinnsig ved slagregnsbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatevedlikehold, etterjustering og ettermontering av utvendig terskelbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Betongplatting i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongplattingen har setningssprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av betongplattingen.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Synlig slitasje og aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

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

Videre må det påregnes utbedring / rehabilitering av betongkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lekestue

TG 2

Enkel plankelaftskonstruksjon, oppført på blokker av lettklinkerbetong, direkte mot jordholdige terrengmasser. Taket er en enkel saltakskonstruksjon med bærende undertak. Taket er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har synlig slitasje. Konstruksjonens nedre deler er tidvis utsatt for fuktbelastning fra terreng. Taktekkingen har passert sin forventede brukstid. Bygningen vurderes som renoveringsklar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningen må rehabiliteres.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med malte tregulver og gulvbelegg.
Veggflatene er utført med malte plater og tapet.
Det er benyttet takessplater og trepanel i tak / himlinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerrommene. Kryprom/kjellerrom er utsatt for kondensbelastning / kondensfukt mot tilstøtende skillekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Viser for øvrig til kommentarer i avsnittet: Krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Mur / teglsteinspipe med pussede og malte overflater.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue, hovedetasje.

Peisovn - Stue - Hovedetasje

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Deler av pipeløpet har tildekkede sider (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider). Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
Peisovnen har synlig bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må påregnes kommende oppgradering av fyringsanlegget i boligen.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for utvidet kontroll og overordnet vurdering av fyringsanlegget.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller / Kjellerrom med utvendig adkomst.

Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom:
Tilsig av fukt, avdamping fra grunnen og kondensering på overflatene er i mange tilfeller årsak til kondensbelastning mot trekonstruksjoner, i tilknytning til kjellerrom. Veggventiler bør erfaringsmessig være stengt i den varme årstiden for å forhindre kondensering på overflater i kjellerrom som har en lavere temperatur enn uteluften. Det bør være fuktsperre mot grunnen for å forhindre avdamping fra grunnen. Videre kan kondensutsatte kjellerrom med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter.

Fuktmåling - Skillekonstruksjon fra krypromssiden - Høyt fuktinnhold / vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Bedre ventilering må etableres.

Det må påregnes forebyggende tiltak mot mus i kjeller / kryprom. Anbefaler å ettermontere rotoravfukteranlegg i kombinasjon med plast mot grunnen som forebyggende / konserverende tiltak mot kondensering og fuktbelastning i krypromskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Plassbygget rettløpstrapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

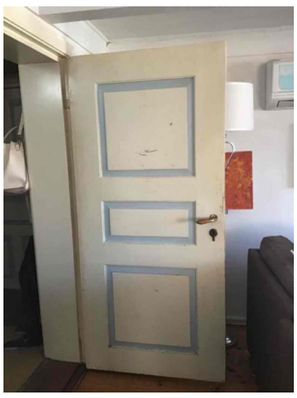
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Anbefaler ettermontering rekke og håndløper. Videre anbefales utbedring av fri høyde i trappeløpet.

Innvendige dører

TG 2

Malte speildører i tre.



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

Varierende grad av overflateslitasje og vindskjevheter i dørblader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Kombinert bad / vaskerom fra ombyggingsperioden.
Tilgjengelige opplysninger tilsier at våtrommet ble etablert i perioden rundt 1986. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Overflater:
Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med våtromstapet. Det er benyttet takessplater i tak / himling.

Utstyr:
Servantinnredning, utslagsvask, badekar og opplegg for vaskemaskin.

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

Våtrommet fremstår med synlig slitasje. Varmgangsmerke / slitasje i tilknytning til gulvbelegg. Overflatekrakkelering i vask. Defekt baderomsvifte. Vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert kondensskader i vindu. Baderommet vurderes om renoveringsklart.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må påregnes kommende renovering av baderommet som følge påløpt slitasje og tekniske merknader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våt-soner ligger mot yttervegg og delevegg mot boligens hoveddel er utført med tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Deler av konstruksjonen ligger mot tilstøtende kryprom og er utsatt for kondensfukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser for øvrig til avsnittene som omfatter: Etasjeskiller og Krypkjeller.

KJØKKEN

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Overflater:
Tregulv. Veggflatene er utført med malte plater og malt strie.

Innredning:
Enkel underskapsinnredning med laminerte fronter.

Utstyr:
Utslagsvask.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Innredningen fremstår med synlig slitasje, ujusterte fronter og det ble registrert mugg på veggplate.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet er modent for oppgradering og det må påregnes utskiftning av innredning, overflater og installasjoner.

Avtrekk

TG 2

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken / kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > WC

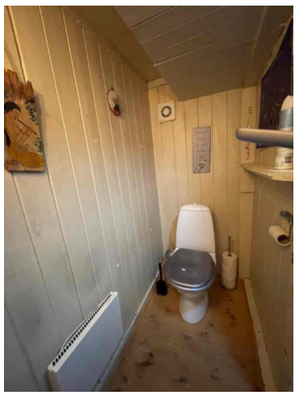
Overflater og konstruksjon

TG 2

Enkel toalettromsløsning i tilknytning til entrè.

Overflater:
Tregulv. Veggflatene er utført med malt trepanel.

Utstyr:
Standard toalett.



Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Det ble registrert friksjonslyd i tilknytning til avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning av lager eller avtrekksviften i sin helhet. Etablere tilluftsspalte i dør, mot tilstøtende rom.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen er utført med vannrør/trykkrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Deler av opplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden. Det ble registrert lavt/redusert vanntrykk i innvendige kraner.

Konsekvens/tiltak
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Periodisk mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i kjøkken og utskiftning av ventilator i bad/vaskerom, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmepumpe

TG 2

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2004. Utløpt garantitid. Installasjonen var ikke i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det foreligger ingen tilgjengelig servicehistorikk på installasjonen. Det ble påvist noe utvendig friksjonslyd i utedelen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det må påregnes kommende utskiftning av varmepumpen. Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.

Varmtvannstank

TG 2

150 liters varmtvannstank er plassert i kjeller. Berederen er produksjonsmerket 1973.

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i loftsgang.
Tavleskapet er utført med automatsikringer og nyere automatisk strømmåler.

Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller konstrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter. Spredningsnettet i boligen har oppgraderingsbehov.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Nytt tavleskap i perioden rundt 1999. Nyere strømmåler og ny ekstra kurs 16 amper, montert ved inngangsparti. Ams måler

Tilstandsrapport

innstalert 20.03.2018 .

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, se punkt 1
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 at sikringene løses ut?
   ja, det er pga komfyrfeil.
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig eller manglende tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra selger, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller konstrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.

Branntekniske forhold

TG 3

Brannslukningsapparat er over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på fjell og opparbeidede masser bak forstøtningsmurer av naturstein. Det visuelle inntrykket tilsier at det har vært / er setninger i de oppfylte massene. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Dreneringen leder noe overvann på terrengflaten gjennom kryprommet, med påfølgende overvannstilsig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Terrengforholdene i kombinasjon med datidens tekniske løsninger, medfører at det passerer overvann gjennom deler av kryprommet. Løsningen medfører økt grad av kondensbelastning i kjellerrommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etterfylling av drenspukk som underlag for plastfolie eller radonfolie. Løsningen må sees i sammenheng med tiltak for utbedring av kryprommet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur / grunnmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert symptomer på setninger i murverket og at det har vært utført utbedringstiltak. Det ble registrert noe riss og sprekksymptomer, hovedsakelig i tilknytning til mørtelfuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer over tid.

Forstøtningsmurer

TG 3

Utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Videre må det påregnes kommende utbedring / rehabilitering av murverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 3

Tomten er opparbeidet i skrånende kuppert fjellterreng, med påregnelig overvannstilsig fra den sydlige siden.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med tiltak i kryprommet. Det kan ikke utelukkes tiltak for bortledning av overvann. Det kan med fordel legges drenerende sjikt i kombinasjon med plast mot grunnen i kryprommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen ble tilknyttet kommunalt vann og avløp i 1972.

Vurdering av avvik:
• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

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

Videre må eier være oppmerksom på at deler av anlegget kan være frostutsatt i den kalde årstiden.

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod

Anvendelse
Bod

Byggeår
2001

Kommentar
Det er dateringen av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse
Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble oppført i 2001. Det er dateringen av tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Enkel bindingsverkskonstruksjon og bjelkelag, oppført på støpte pilarer. Deler av fundamenteringen er utsatt for utvasking fra tilsigsvann. Konstruksjonens nedre deler står i nær tilknytning til terrengnivå og er tidvis utsatt for fuktbelastning. Vurderingen omfatter også deler av ytterkledningen. Taket er en plassbygget pulttakskonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Bygningen er utført med enkel plassbygget tredør i malt utførelse og enkelt malt trevindu. Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Loftsetasje	4	4	0	Trappegang, Soverom 1 , Soverom 2, Kontor	
Hovedetasje	43	43	0	Entre/trappegang, Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Wc	
Kjeller	10	0	10		Bod , Kryperom
Sum	57	47	10		

Kommentar

Boligen har en enkel planløsning.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm og minimum 60 cm mellom målepunktene. Videre forutsetter standarden at måleverdige arealer og rom skal være utført med gangbart gulv og omsluttende konstruksjon. Kryprom og hoveddelen av loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Gulvarealet i loftsetasjen utgjør om lag 32 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun skisser over den tilbygde delen, datert 07.02.1986. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger av boligens opprinnelige del. Det er derfor uvisst om boligens planløsninger og fasader samstemmer med den opprinnelige bruken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Frittstående bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2023	Bjørn Øivind Hansen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	86		0	243.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Noroddveien 15

Hjemmelshaver

Moe Aisia-Helene, Hansen Bjørn Øivind

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilser at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei
SEFRAK-registrering			Fremvist	0	Nei
Tegning - Uthus. 25.07.2001			Fremvist	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Fremvist	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Fremvist	0	Nei

Takstmann Espen Martinsen
Holmesundveien 117
4920 STAUBØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WW1413

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sørmegleren Arendal

Oppdragsnr.
31220271

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Øivind Hansen	Aisia-Helene Moe

Gateadresse
Noroddveien 15

Poststed	Postnr
Kolbjørnsvik	4816

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År	2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år	19
Antall måneder	8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	If forskiring
Polise/avtalenr.	4213904

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi mistenker at det kan være noen form for fuktskade på bad/vaskerom.

Document reference: 31220271

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget under rydding på kvisten, at det har kommet fuktskade i det ene hjørnet som del av yttervegg.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er bygget på 1800 tallet og har skjeve gulv og vegger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sukkermaur på besøk i 2021. Vi gav dem gift og har ikke sett de siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 31220271

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 31220271

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- [x] Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- [ ] Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 31220271

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Øivind Hansen	346815995f8a44f5255f0e7 99dd231faf2aa784b	12.06.2023 13:27:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aisia Helene Moe	baab0ea2772cab6b168e6b4 9fe5946c603fc73a5	12.06.2023 13:28:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 31220271

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
   - ☒ Kjøleskap / kombiskap
   - ☐ Fryseskap / -boks
   - ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
   - ☐ Oppvaskmaskin
   - ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

_____
Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Arendal 4.07.22

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.07.2022 kl. 11:07
Gårdsnummer:	306	Produsert av:	Mette Olsen - 0906 Arendal
Bruksnummer:	86		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KOMMUNELYKKA
Etableringsdato:	05.08.1924
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 306 / 86	243,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080271	HANSEN BJØRN ØIVIND		NORODDVEIEN 15 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2
Hjemmelshaver		060873	MOE AISIA-HELENE		NORODDVEIEN 15 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479026	486397		243,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 306/86 Omnummerert fra: 0906 - 306/86			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 306/86 Omnummerert fra: 0922 - 6/86			
	Var 922 - 6/86/0/0				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kartforretning	21.09.1953				
Kartforretning	P18/49	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0922 - 6/86	240	
Skylddeling	05.08.1924				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0922 - 6/1	0	
		Mottaker	0922 - 6/86	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.10.2007			0906spj	01.09.2009
Kartforretning	07/8566	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 306/1	0	
		Berørt	0906 - 306/1/57	0	
		Berørt	0906 - 306/86	0	
		Berørt	0906 - 306/177	0	
		Berørt	0906 - 308/45	0	
		Berørt	0906 - 308/47	0	
		Berørt	0906 - 601/211	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Noroddveien	31280	15			Grunnkrets	3101	KOLBJØRNSVIK	
						Stemmekrets:	6	HISØY	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6479022	486406	Postnr.område:	4816	KOLBJØRNSVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	21 621 099	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.08.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	6	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.01.2002
	Nord: 6479027 Øst: 486394	Bruksareal totalt:	6	Avløp:		Tatt i bruk:	09.12.2002
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	6	6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31280 Noroddveien 15		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	306/86

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MYHREN EINAR KRAFT		

Bygningsnr:	167 005 659	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	68	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479022 Øst: 486406	Bruksareal totalt:	68	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1850
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	19	0	19	0	0	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0	0	0

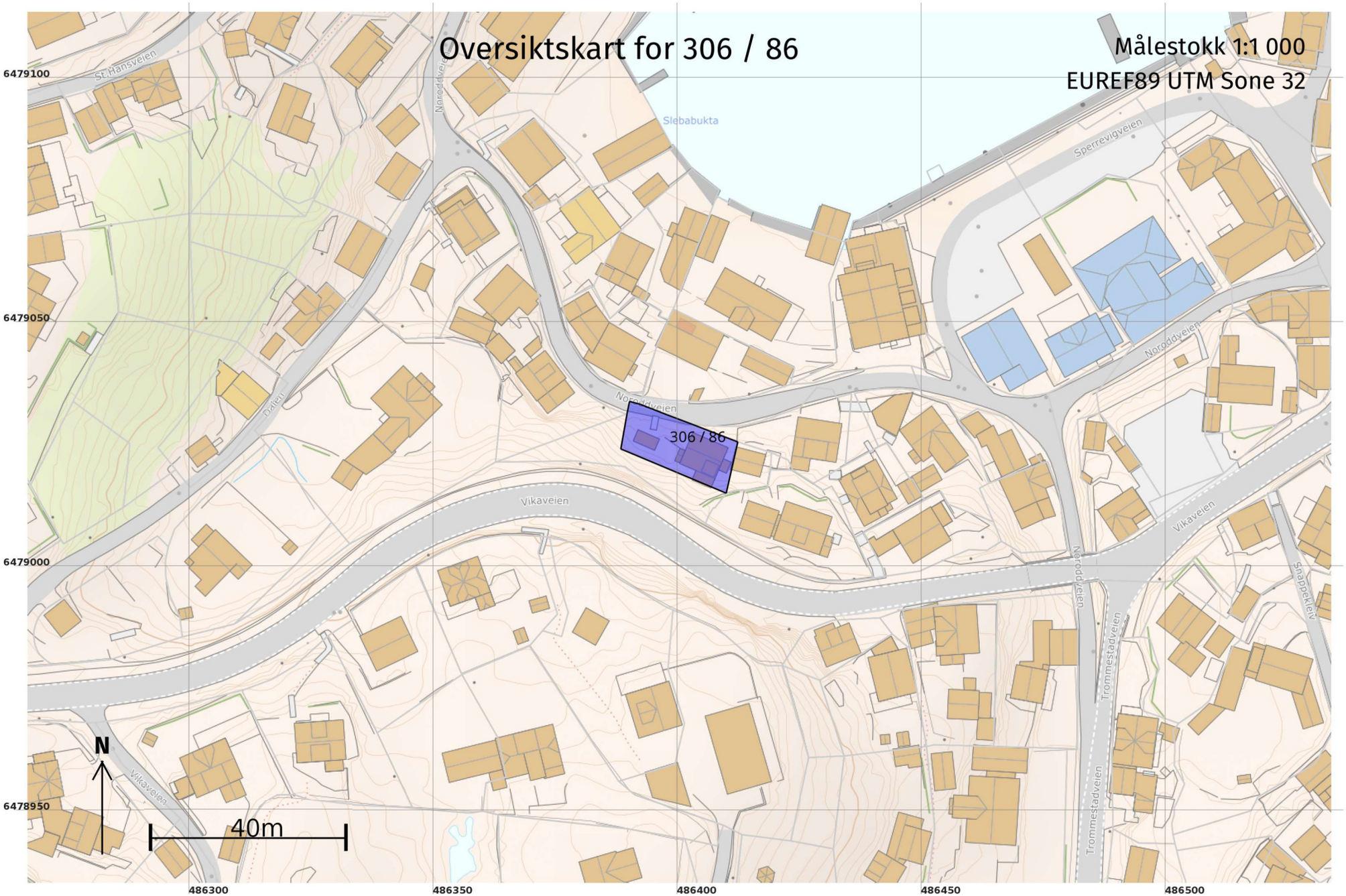
Bruksenheter

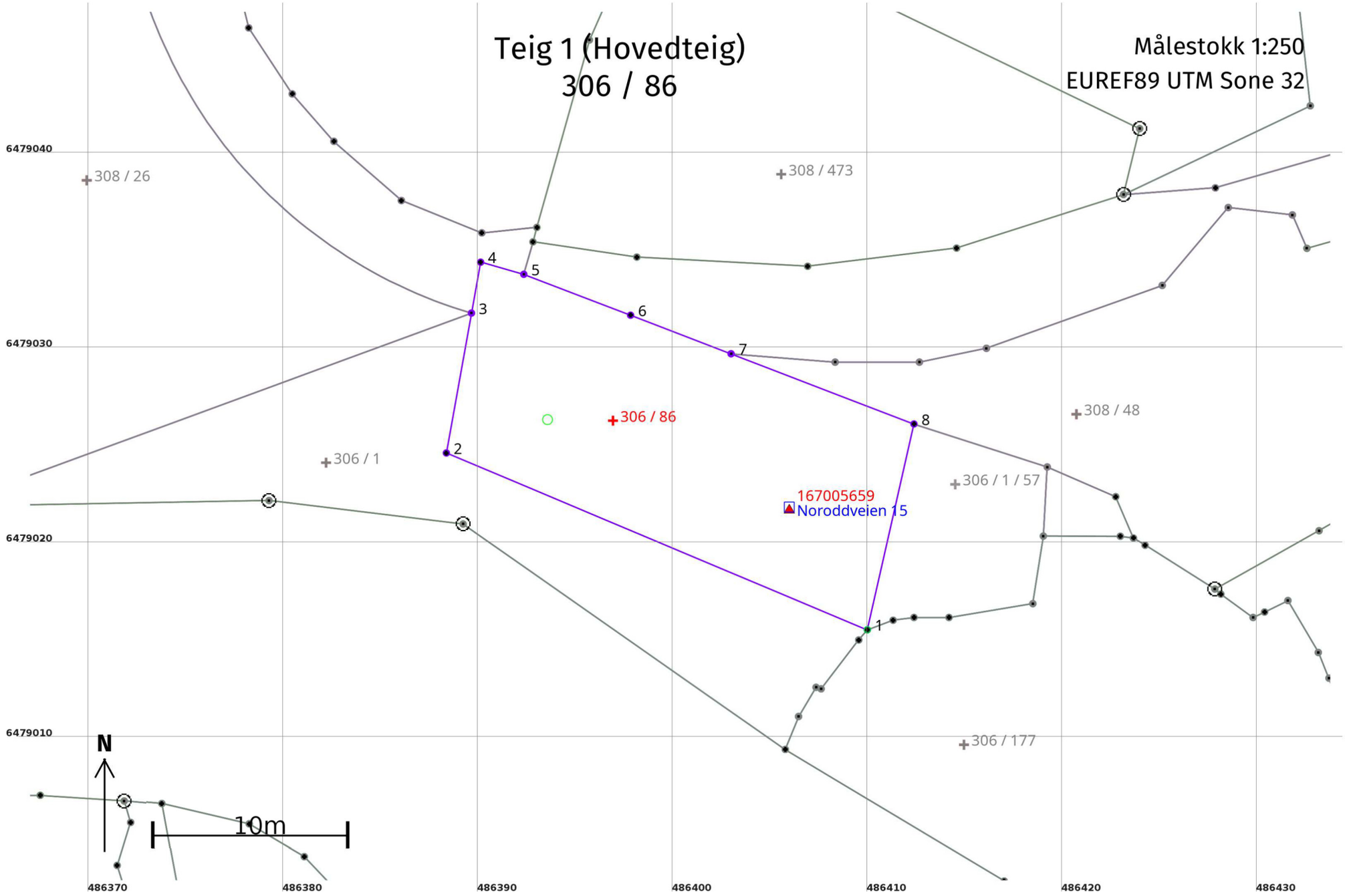
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31280 Noroddveien 15	H0101	Bolig	68	0		0	0	306/86

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906 3101 268	BOLIG, NORODDVEIEN 15, KOLBJØRNSVIK, HISØY


Oversiktskart for 306 / 86
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6479100
6479050
6479000
6478950
486300
486350
486400
486450
486500
St. Hansveien
Norddveien
Slebabukta
Sperrevigveien
Norddveien
306 / 86
Vikaveien
Vikaveien
Norddveien
Trommestadveien
Trommestadveien
Snappekleiv
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
306 / 86
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479040
6479030
6479020
6479010
486370
486380
486390
486400
486410
486420
486430
308 / 26
308 / 473
308 / 48
306 / 1
306 / 1 / 57
306 / 177
306 / 86
167005659
Noroddveien 15
1
2
3
4
5
6
7
8
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 243,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479026 **Øst:** 486397

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479015,71	486410,00	23,43	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
2	6479024,78	486388,40	7,29	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6479031,96	486389,69	2,65	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6479034,57	486390,16	2,30	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6479033,95	486392,37	5,87	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6479031,85	486397,85	5,53	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6479029,87	486403,01	10,05	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6479026,27	486412,39	10,83	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

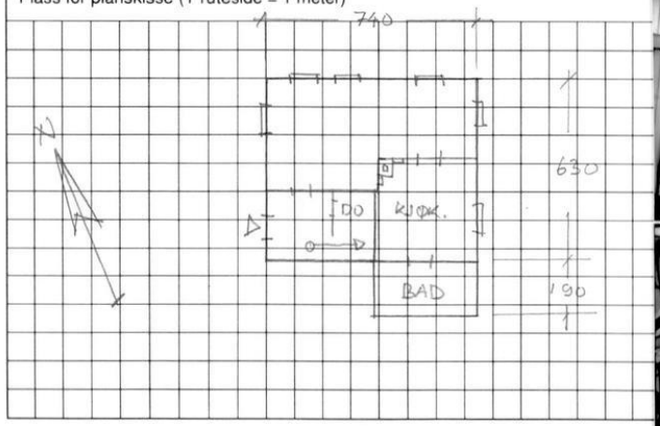
RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema version april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIG, NORODDVEIEN 15, KOLBJØRNSVIK, HISØY
EIER (navn, postadresse)	EINAR KRAFFT MYHREN, NORODDVEIEN 15, 4816 KOLBJØRNSVIK
BRUKER (navn, postadresse)	Eier

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer 0906	Registreringskrets nummer 3101	Hus løpenummer 268	
2	FOTONUMMER	V	Filmnr 046 / Bildenr. l. / h.	Filmnr. / Bildenr. l. / h.	Filmnr / Bildenr. l. / h.	Filmnr. / Bildenr. l. / h.
3	KARTBLADNR.	V	Karttype 3	Kartblad BR 011-1-36		

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn ARENDAL	V	Topografisk betegnelse navn / nr. HISØY 191	
6	TOPOGR BETEGN.					
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 306, B.nr. 86, Feste-, Underfeste-		G.nr., B.nr., Feste-, Underfeste-	
			Merknad			
9	EIENDOMMENS	V	Dialektform KOMMUNELØKKA	V	Offisiell form KOMMUNELØKKA	
10	NAVN					
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn NORODDVEIEN		Nr. 15	Bokstav

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLIG	Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211; 2; 3; 4	Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211; 2; 3; 4	Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. ☐; 2. Næringsdriv. ☐; 3. Tjenestemenn ☒	Merknad: SKIBSTØMMERMANN
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig: frittst ☒, s.bygd. ○; 2. Del av anlegg (gruppe): frittst ○, s.bygd. ○	Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) ☐; 2. Mindre tettsted ☒; 3. Gårdsbruk (innmark) ☐; 4. Seter ☐; 5. Annet grisgrendt strøk ☐; 6. Ubygget strøk ☐	Merknad

X	50	REFERANSE

R063M/45357538 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur [1]		2. Pilarer, laftestein e. l.			Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	V	1. Oppfylt [4]	2. Ganghøyde [1]	3. Kryperom	4. Åpen		Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre- [5]	2. Mur-	3. Støpt [2]	4. Metall-	5. Blandings-	6. Annet
								Merknad BETONG I TILBYGG MOT SØR
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre [6] [3]	4. Stein	5. Sement-	6. Plater
			7. Papp, plast	9. Annet				Merknad LIGGENDE PANEL MOT SØR
21	TAKFORM	V	1. Saltak [1]	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad FLAT ARK MOT SØR
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein	5. Sementstein	6. Plater [1] [3]
			7. Papp, plast	9. Annet				Merknad Eternitt mot nord
23	ETASJETALL	V	1 et. ○	1½et ⊗	2 et. ○	2½et. ○	3 et. ○	3½et. ○
			4 et. ○	4½et. ○	5 et. ○			Merknad
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde 740 cm	Bredde 630 cm	V	Skorsteiner 1 stk.		Merknad
25								

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1 [1] [8] [2]	Merknad 1845				
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1 [1] [9] [4]	2	3	Merknad 1986 – KVIST OG BAD		
			Merknad forts.					
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad		
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad				
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1.God stand [0]	2.Beg. forfall	3.Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad	
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6 ○	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○				
			Retningsgivende planer					
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1.Bevaring på stedet [1]	2.Bevaring annet sted på samme eiendom	3.Flytting / salg til annen eiendom	4.Forfall / riving for godt		
35	FREDNING / SIKRING	V	1.Ingen fredning / sikring ⊗	2. Kml § 4 ○	3. Kml § 5 ○	4. Kml § 6 ○	5. Kml § 15 ○	6. Kml § 21 ○
			7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○					

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	V	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR? ICOMOS AUST-AGDER MUSEET (IKKE TEGNINGER)	JA ⊗ NEI ○
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ○ NEI ⊗
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP GJENSIDIGE	
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	V	BYGGHERRE PEDER TELLEFSEN ENGENE, SKIBSTØMMERMANN	
42	V	BYGGMESTER / ARKITEKT PEDER TELLEFSEN ENGENE	
43	X	ANDRE OPPLYSNINGER	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
Arendal	23/16-1994	N. Melberg

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
ARENDAL	6/12 1996	[illegible]

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

- V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- ? – ›› ›› , ›› usikker/mangler
- O – ›› ikke ›› , ›› mangler
- X – ›› ›› ›› , rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

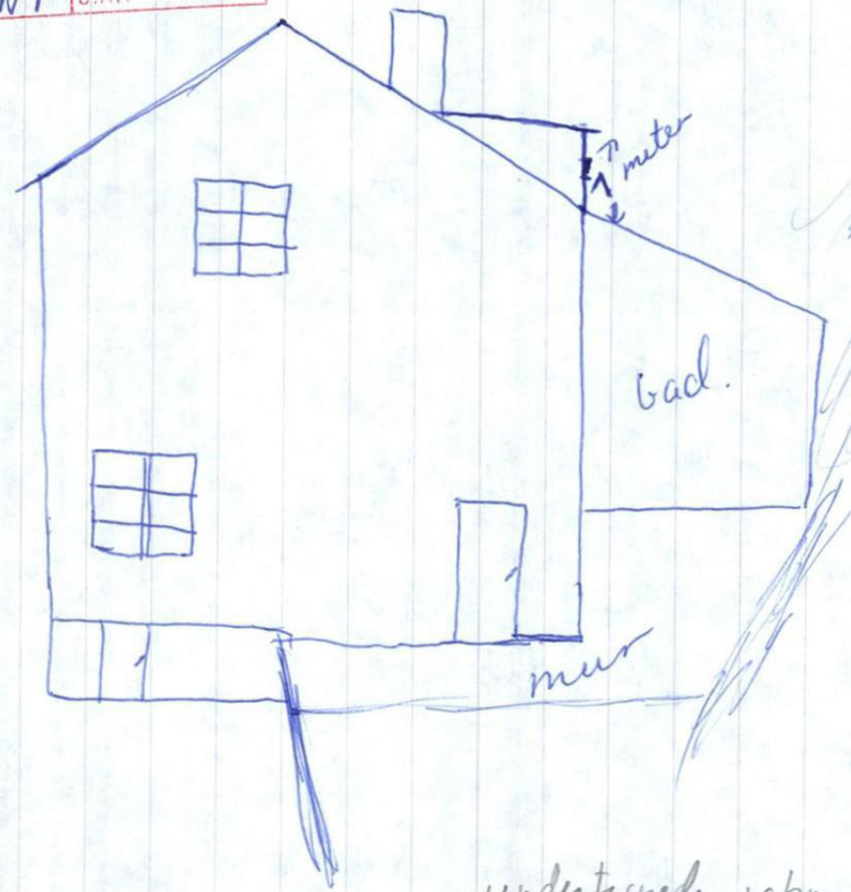
Jan-Erik Mojlanen

Noroddvn. 15

HISØY KOMMUNE
teknisk etat

A.nr. 511	5/8 1986
Saksbeh. AF	J.nr.

Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 7/8 1986
Se følgeskriv av: 7/8 1986



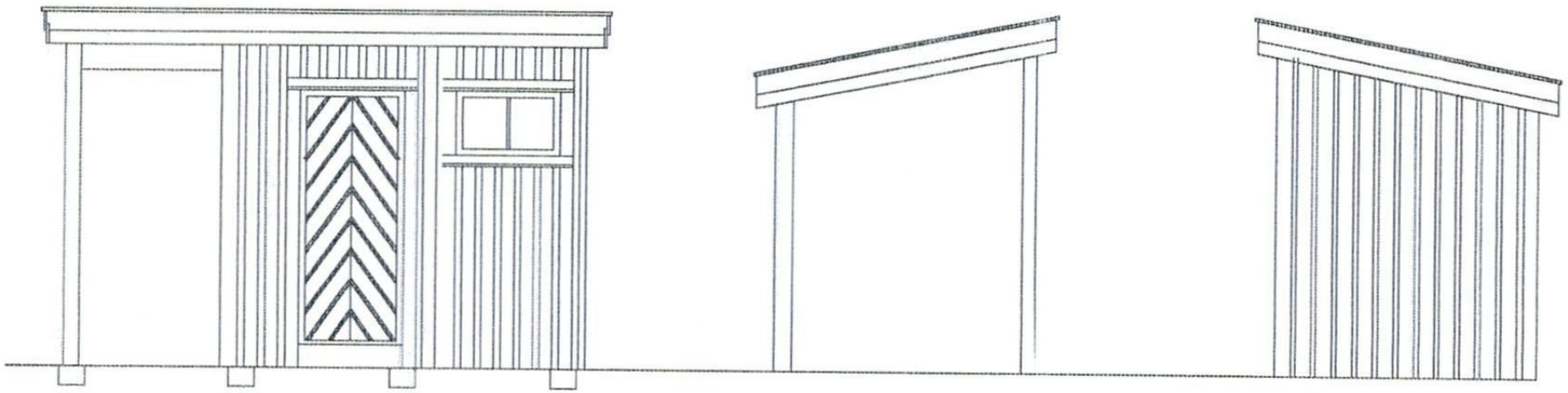
undertegnede nabo er kjent med Mojlanens planer om bygging av kvist, og har ingen innvendinger mot dette.

Anne Gilboe

Jan Henriksen

L06BT/35280137 Geomatikk
306/86 Tegnin, Søknad 1986-08-07

25 JULI 2001
028082/01



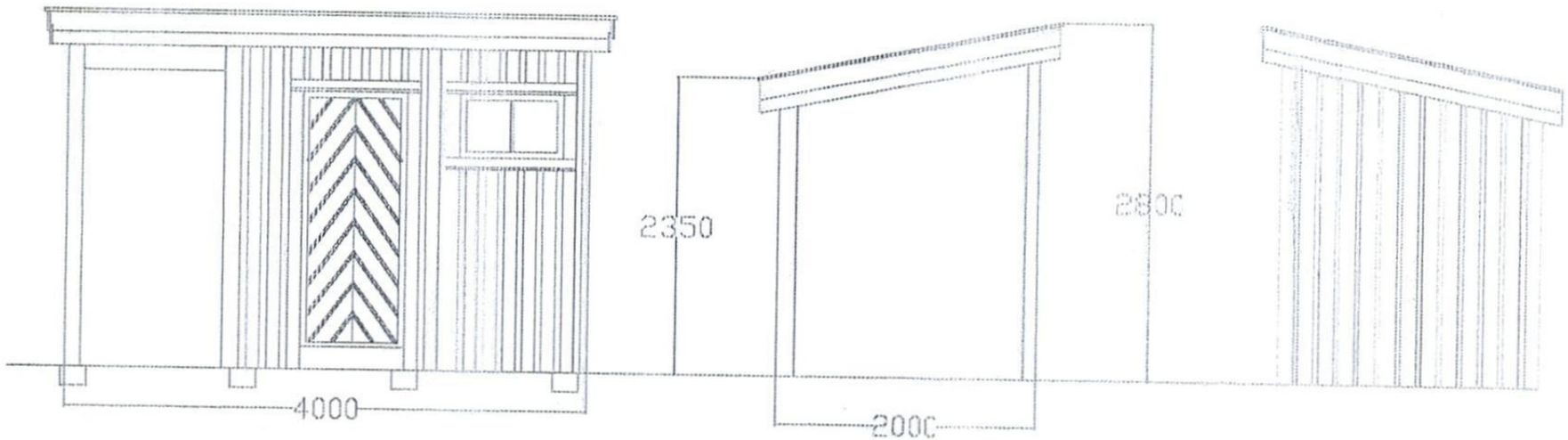
L06BX/35280141 Geomatikk
306/86 Tegnin 220701 21621099, 1E

ARENDAL KOMMUNE
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
GK KJA 27.08.01

VEDBU M&l 1:50

Bård Buer 09.07.2001

25 JULI 2001
028082/01



Vedbu Mål 1:50
Einar Krafft Myhren
Voroddveien 15 4816
Kolbjørnsvik

Bård Ruer 09.07.2001

ARENDAL KOMMUNE
Plan, opmåling, byggesak, landbruk
a. 418 27.08.01

25 JULI 2001
028082/01

Ekslsterende fasader

Nye fasader

Nytt overbygg over inngangsdør.

30.04.01 BÅRD BUER

ARENDAL KOMMUNE
Plan-oppmåling, byggesak, landbruk

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	306	Bnr.:	86	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Noroddveien 15, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	09.08.2022 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur)

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-9	Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	30.05.2013

Formål:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
Veg
Hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Bevaringsverdig bygningsmiljø – Guldsmedenga-Helsviga-Kolbjørnsvik
Sefrak-registrert bygning

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:

Varslede planer:
Dalen 9 - Arendal kommune

Kolbjørnsvik fergeleie, Hisøy - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2019-2029**	↑ **N**

Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet.

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

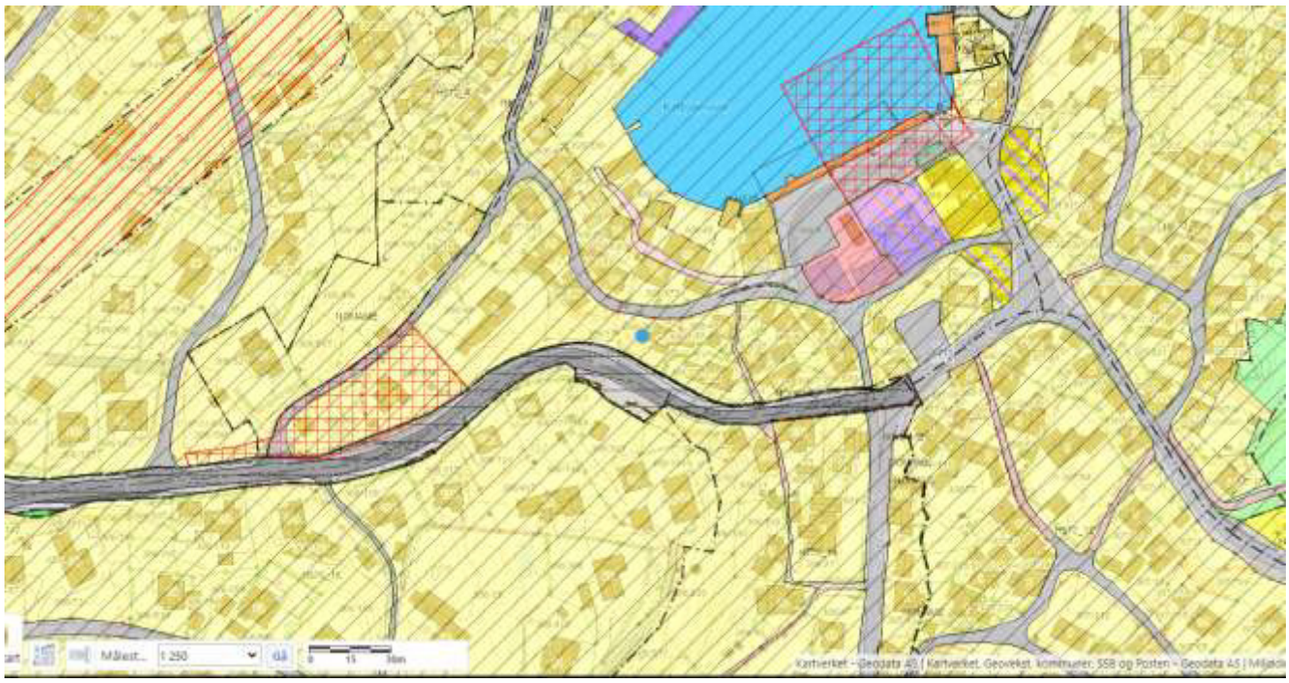


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	306	Bnr.:	86	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Noroddveien 15, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	15.08.23 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2023	kr. 11 548,24
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 2 983,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 600 pr år.

Utskriftsdato: 07.08.2023

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Noroddveien 15, 4816 KOLBJØRNSVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Renovasjon	4 434,72 kr
Sum	**4 434,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	1 376,74 kr	1 032,56 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	22,95 kr	1/1	0 %	3 213,00 kr	2 409,75 kr
				Sum	**4 589,74 kr**	**3 442,31 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Områdeplan
Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

Arkivsak: **2010/3408**
Arkivkode: **09062012-9**

Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66
Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 30.07.2018

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631
Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm.
Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

1. Hensikt med planen
Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi.

2. Formål
Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	-
Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat	-
Tjenesteyting, offentlig eller privat	-
Båtopplag	p_båtopplag
Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat	-
Uteoppholdsareale	-
Lekeplass, felles eller offentlig	o_ Lek, f_Lek
Bolig/ forretning/ kontor	-
Bolig/ tjenesteyting	-
Kontor/tjenesteyting	-
Tilfluktsrom	-

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veg	-
Kjøreveg	-
Gang-/ sykkelveg	-
Gangveg/ gangareal	-
Annen veigrunn- grøntareal	-
Ferjeanløp/ Kai	o_ ferjeanløp
Parkeringsplasser	o_P
Bro	Bro

Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Båtopplag/ friområde, privat	Båtopplag/ friområde
Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig	-
Turveg	-
Friområder	o_F
Badeplass	o_Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:

Landbruks-, natur- og friluftsområde	-
Vern av kulturmiljø	-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:

Ferdsel	-
Småbåthavn, privat eller offentlig	o_S, eller p_S
Offentlig brygge	o_BR

Hensynssoner, jf § 12-6:

c)Kulturmiljø	H 570 _1- 18
a)Høyspent	H 370 _1- 2
f)Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde	H 910_ 1-4

3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.
Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.
Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.1 Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

3.2 Tak
Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

3.3 Yttervegger
Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

3.4 Vinduer og dører
Vinduer som skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.
Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige vararammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.
Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

3.5 Verandaer, balkonger og terrasser
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

3.6 Brygger/ sjøfront:
Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.
Det skal ikke sprenges, fylles eller graves i strandsonen, verken i sjø eller på land.
Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.
Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida)

3.7 Terreng/ uteområdet:
Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.
Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

3.8 Nybygg og tilbygg
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.
Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.
Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

Store glassflater er ikke tillatt.

3.9 Renovasjon
Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:

4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1
Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:
Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.
I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.
Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.
Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:
Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.
Det kan bygges nye ”miljøstasjoner” i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene. Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet ”nybygg”, og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 m^2.

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlegging av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:
Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.
Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor ”Sletta” tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 18:

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei
Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik
Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

5.3 H570_8, Jomfruholmen
Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

5.4 H570_9, Gjeida
Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

5.5 H570_10, Sandvigveien 7
Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en platting på verandaen. Denne plattingen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattingen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

5.6 H570_11, Gimle
Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

5.7 H570_13, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien
Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.
I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket. Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider.
Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

5.9 H570_18 Noroddveien 98
Det tillates rivning av sjøbod.
Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.
Tillatt grad av utnytting settes til 60 %BYA.
Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.
Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.
Nytt tilbygg skal ha møneretning 90^0 på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.
Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.
Det tillates utriggere i område ferdsel i sjø Det tillates ikke flytebrygger.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:
5.10 Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):
Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntrer også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18.

6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11
Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.
Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

o07J8
306/86 Delingssak Søk

P 18/49 6/86

Utskrift
av
F Y L K E S K O N D U K T Ö R P R O T O K O L L E N.

Mandag 21.9.1953 ble etter forlangende av Hisöy Kommune v/forsorgsforstander Harald Dönnestad holdt kart- og oppmålingsforretning over eiendommen gr.nr.6 br.nr.86,Lökka,Hisöy.

Forretningen administrertes for oppmålingssjefen av Arne Sem med Johan Marcussen som kartvitne.

Ved forretningen mötte:

Hisöy kommune v/forsorgsforstander Harald Dönnestad.

Tilstötende nabo frk.Anne Johansen mötte personlig.

Forsorgsforstander Harald Dönnestad la fram skylddelingsforretning dat. 25.7.1924 tinglyst 5.8.1924 hvor tomtens grenser var beskrevet og målene angitt i meter.

Grensene ble gått opp overensstemmende med skylddelingsforretningens mål og beskrivelse. Den nordre grense skal etter skylddelingsforretningens beskrivelse være 25,10 m. Grensen ble i dag målt til 23,75 m. Da utgangspunktet for målingen er usikkert (antagelig)ödelagt ved vegutvidelse) fant Hisöy kommune v/forsorgsforstander Harald Dönnestad det viktig å godta grensen langs veg 23,75 m.

Oppmåling ble foretatt som vedstående kart viser.

Grensebeskrivelse: Utgangspunkt: Bolt i tomtens nordvestre hjörne. Går herfra i sydlig retning 9,00 m til bolt, i östlig retning 22,83 m til gjerde. Herfra i nordlig retning 11,50 m til murhjörne og i vestlig retning 23,75 m til utgangspunktet.

Tomten måler: 240 m^2.

Grensene erppå vedstående kart merket med grönt.

Odd Stærk
(sign.)

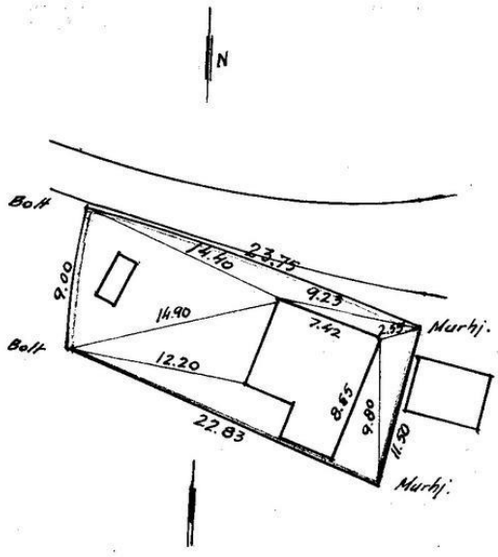
Arne Sem
(sign.)

Johan Marcussen
(sign.)

Riktig avskrift bevitnes: Arne Sem

Kart
over
Gr.nr.6 br.nr.86,Lökka
Hisöy

M = 1 : 500



Areal: 240 m².

x - 50 270
Y - 22 300

Fremlagt for
dato 28/10 1953
Vedlegg:
Rep.
Se følgeskriv av / 15

Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!

Jan Erik Kristensen
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 05 37
Mob.: 97 99 43 03
janerik.kristensen@sor.no

Mette Fidje Andersen
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 15
Mob.: 97 99 42 17
mette.fidje.andersen@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
arendal@sor.no | facebook.com/sparebankensor

SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

OPPDRAGSNR. **31-22-0271**

Eiendom:

Noroddveien 15, 4816 Kolbjørnsvik

Gnr. 306 Bnr. 86 i Arendal kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.
Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet,
og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

SØRMEGLEREN

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

sormegleren.no

SØRMEGLEREN

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 26** | **rune@sormegleren.no** |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00