

# Noroddveien 15



Prisantydning: **kr 1 750 000,-**



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no



# Enebolig beliggende i attraktive, og sjønært boligområde

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Noroddveien 15, 4816  
KOLBJØRNSVIK**

## Prisantydning

**kr 1 750 000,-**

Omkostninger: **kr 64 050,-**

Totalpris: **kr 1 814 050,-**

Formuesverdi: **kr 465 101,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 155,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 983,-**



BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

BRA Total: 62 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1845

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 243.3 m<sup>2</sup>

## Rune Narten

Eiendomsmegler

**404 08 026**

**Rune.Narten@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B , 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

# NORODDVEIEN 15

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 86 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 62 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Inkl. Bod og kryperom.

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Inkl. entre/trappegang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og WC.

2. etasje

BRA-i: 4 m<sup>2</sup> Inkl. Trappegang, 2 soverom og kontor.

### Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Inkl. Bod.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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 m<sup>2</sup>.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for betongterrassen ved hovedinngang og tilstøtende nordlig side som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

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.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
Vinduene i boligen overholder ikke dagens krav til alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Frittstående bod:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

243.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Noe opparbeidet hage, hovedsakelig naturtomt.

Areal: 243 kvm, Eierform: Eiet tomt

### **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

### **Adkomst**

Fra Arendal følg RV 420 vestover. Ta til venstre rett etter strømbua, 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

### **Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Pkt. 14: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Ja.

Pkt. 15: Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

Pkt. 26: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 27: Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

Svar: 2019- Centrum Electro -Montert dobbel stikkontakt ute (16 A kurs) for lading av el-bil. Vi har dokumentasjon på arbeidet.

Pkt. 40: Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Svar: Ja.

Pkt. 41: Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

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

Pkt. 44: Har det vært skadedyr i boligen?

Svar: Ja.

Pkt. 45: Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

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

Pkt. 48: Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Svar: Ja.

Pkt. 49: Hvis ja, beskriv omfanget?

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

Pkt. 57: Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Svar: Ja.

Pkt. 58: Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Svar: Vannmåler må monteres innen november 2024.

Pkt. 67: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: I anledning av salg av bolig, har vi fått tilstandsrapport, utarbeidet, av Takstmann Espen Martinsen den 31.07.23. Pga store snømengder har vi i våres (2024)måtte fjerne tak over varmpumpe, da dette ikke tålte snømegdene. Vi har i tillegg observert sprekker i mur foran bu, som vi antar har oppstått pga. vannsom har frosset i vinter 2023-2024

## **Innhold**

1 etg.: Gang, toalettrom, stue, kjøkken og bad

2 etg.: Gang, 2 soverom samt kontor

Kjeller med lav takhøyde

Frittliggende bod

Primærrom: 47 kvm, Bruksareal: 57 kvm Sekundærrom: 10 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 10m<sup>2</sup> - 1. etg. 43m<sup>2</sup> - 2. etg. 4m<sup>2</sup>.

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 rømnings. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Frittstående bod.:

Bra: 5m<sup>2</sup>- S-rom: 5m<sup>2</sup>

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.

## **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.

Kjeller med lav takhøyde

Frittliggende bod i hagen

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til 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 16.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 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 av råteskader i kledningen. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig takteking, ytterkledning, dører, vinduer, det elektriske spredningsnett, 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:

#### Utvendig

##### Taktekking,TG3

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 kvistopppløftet.

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

##### Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Det må påregnes utskiftning av taktekkingen i sin helhet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Nedløp og beslag,TG3

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.
- 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 passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler takrenner og takfotbeslag langs deler av takfoten.

##### Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må påregnes kommende utskiftning / montering av renner, nedløp og beslag i forbindelse med takomlegging.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Veggkonstruksjon,TG3

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 og mur. Utvendige overflater er utført med stående malt kledning.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har synlige skjelheter. Varierende grad av slitasje. Kledningen er utført uten dryppkant i

bunn. Konstruksjonens nedre deler er utsatt for kondensbelastning fra tilstøtende kryprom / kjellerrom. Videre ble det målt høyt fuktinnhold / vektprosent i nedre del av konstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
  - 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. Utlufting av kledningen, utbedring av råteskader i konstruksjoner, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.
- Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft,TG3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og lokal inspeksjon av tilgjengelige konstruksjonsdeler ved loftsluke. Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kvist. Tildekkede skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- 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 dampspærresjikt mot innredede boligrom.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 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.
- 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,TG3

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

Vurdering av avvik:

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

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

Dører,TG2

Hovedinngangsdør - Malt speildør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.



- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold.

Kjellerdør,TG2

Enkel plassbygget innadslående tredør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Slagretningen medfører at terskelområdet er tidvis utsatt for fuktinnslag ved slagregnsbelastning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overflatevedlikehold, etterjustering og ettermontering av utvendig terskelbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Betongplattning i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Betongplattningen har setningssprekker og et generelt behov for utbedring / rehabilitering.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring eller reetablering av betongplattningen.

Utvendige trapper,TG3

Utvendig betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Synlig slitasje og aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Videre må det påregnes utbedring / rehabilitering av betongkonstruksjonene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Lekestue,TG2

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.

Tiltak

- Tiltak:
- Bygningen må rehabiliteres.

Innvendig

Overflater,TG2

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.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

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

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: Kryp kjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Mur / teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

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

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.

Krypkjeller,TG3

Krypkjeller / Kjellerrom med utvendig adkomst. Generell informasjon om krypkjeller 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.

Vurdering av avvik:

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

- Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen. Synlig overvannstilsig er medvirkende til høy luftfuktighet og påfølgende kondensutfordringer i rommene.

#### 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,TG2

Plassbygget rettløpstrapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

#### 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. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep eller ombygging av trappeløpet.

Innvendige dører,TG2

Malte speildører i tre.

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Hovedetasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Kombinert bad / vaskerom fra ombygningsperioden. 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 takesplater 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. Varmgangsmærke / slitasje i tilknytning til gulvbelegg. Overflatekrakkelering i vask. Utslagsvask er delvis løs fra vegg. Defekt baderomsvifte. Vindu ligger innenfor våt-sone for badekar. Det ble registrert kondensskader i vindu. Baderommet vurderes om renoveringsklart.

#### 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

#### Hovedetasje > Bad/vaskerom

Fukt i tilliggende konstruksjoner,TG3

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:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- 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.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Kryp kjeller

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

#### Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG3

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 på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- 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 overflate med mugg på veggplate. Videre ble det registrert krandrypp fra blandebatteri.

Tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Hovedetasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ikke etablert avtrekksventilering fra kjøkken / kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

#### Spesialrom

Hovedetasje > Wc

Overflater og konstruksjon,TG2

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.

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,TG2

Boligen er utført med vannrør/trykkør 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/reduert vanntrykk i innvendige kraner.

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.
- Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt, eksempelvis kjøkken og baderom.

Avløpsrør,TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- 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 røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

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.

Ventilasjon,TG2

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.
- Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

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,TG2

Luft til luft varmpumpe, produksjonsmerket 2004. Installasjonen var ikke i bruk på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

#### 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,TG2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det må påregnes kommende utskiftning av berederen.

#### Elektrisk anlegg,TG2

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 kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter. Spredningsnett i boligen har oppgraderingsbehov.

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

Nei

#### Kommentar:

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

Kommentar: Nytt tavleskap i perioden rundt 1999. Nyere strømmåler og ny ekstra kurs 16 amper, montert ved inngangsparti. Ams måler innstallert 20.03.2018 .

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

Ja

#### Kommentar:

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

Kommentar: 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

#### Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Kommentar: ja, det er pga komfyrfeil.

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

Ukjent

#### Kommentar:

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

Ukjent

#### Kommentar:

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

Nei

#### Kommentar:

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

Ja

#### Kommentar:

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

Ja

Kommentar: 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 kontrollrapporter 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,TG3

Brannslukningsapparat er over 10 år.

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

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

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

Vurdering av 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.

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

Grunnmur og fundamenter,TG2

Ringmur / grunnmur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes lokale utbedringer over tid.

Forstøtningsmurer,TG3

Utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Deler av murverket utsettes for overvannsbelastning.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Videre må det påregnes kommende utbedring / rehabilitering av murverket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

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,TG2

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.

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.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

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

Frittstående bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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



Enebolig

Standard : Boligen har enkel standard.

Vedlikehold : Boligen vurderes som renoveringsklar.

Frittstående bod

Standard : Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold : Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

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.

### **Innbo og løsøre**

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.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap og komfyr

### **Parkering**

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

### **Forsikringsselskap**

If forsikring

### **Polisenummer**

4213904

### **Radonmåling**

Foreligger ikke

### **Diverse**

Antatt byggeår: 1845

## **ENERGI**

### **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.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 155

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 983

---

**Eiendomsskatt år**  
2023

**Formuesverdi primær**  
Kr 465 101

**Formuesverdi primær år**  
2020

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 1 674 362

**Formuesverdi sekundær år**  
2020

**Info formuesverdi**  
Primær: Kr. 465 101,- for år 2020. Sekundær: Kr. 1 674 362,- for år 2020.

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Offentligrettslig pålegg**

Arendal kommune har gitt pålegg om installasjon av vannmåler innen 06.11.2024.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/306/86:

15.01.1992 - Dokumentnr: 293 - Rettigheter iflg. skjøte  
Diverse ledninger kan føres over dette bruk

26.07.2022 - Dokumentnr: 821164 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS  
Org.nr: 944 121 331

05.08.1924 - Dokumentnr: 900062 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4203 Gnr:306 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 144963 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:306 Bnr:86

**Ferdigattest/brukstillatelse**

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.

**Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

---

Arendal kommune vil pålegge alle abonnenter å installere vannmåler i løpet av de neste årene.

### **Regulerings og arealplaner**

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.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Verneklasse/SEFRAK**

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](http://www.riksantikvaren.no).

### **Kommentar konsesjon**

Bystyret i Arendal har vedtatt å innføre boplikt i Kolbjørnsvik, Kilsund og Sandvigen. Dersom landbruksdirektoratet godkjenner vedtaket vil det bli innført boplikt på denne eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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 bygningssakkyndig 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.

### **Prisantydning**

Kr 1 750 000

### **Totalpris**

Kr 1 814 050

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 43 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 64 050,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **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.

### **Betalingsbetingelser**

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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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](http://www.sormegleren.no/31-22-0271). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **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 rettshjølpsforsikring 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](http://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..

### **Meglernes 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)

### **Selger**

Bjørn Øivind Hansen

Aisia-Helene Moe

### **Oppdragsansvarlig**

Rune Narten

Eiendomsmegler

[Rune.Narten@sormegleren.no](mailto:Rune.Narten@sormegleren.no)

Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen  
Saksbehandler  
marthe.stenersen@sormegleren.no  
Tlf: 951 84 434

**Ansvarlig megler**

Rune Narten  
Eiendomsmegler  
Rune.Narten@sormegleren.no  
Tlf: 404 08 026

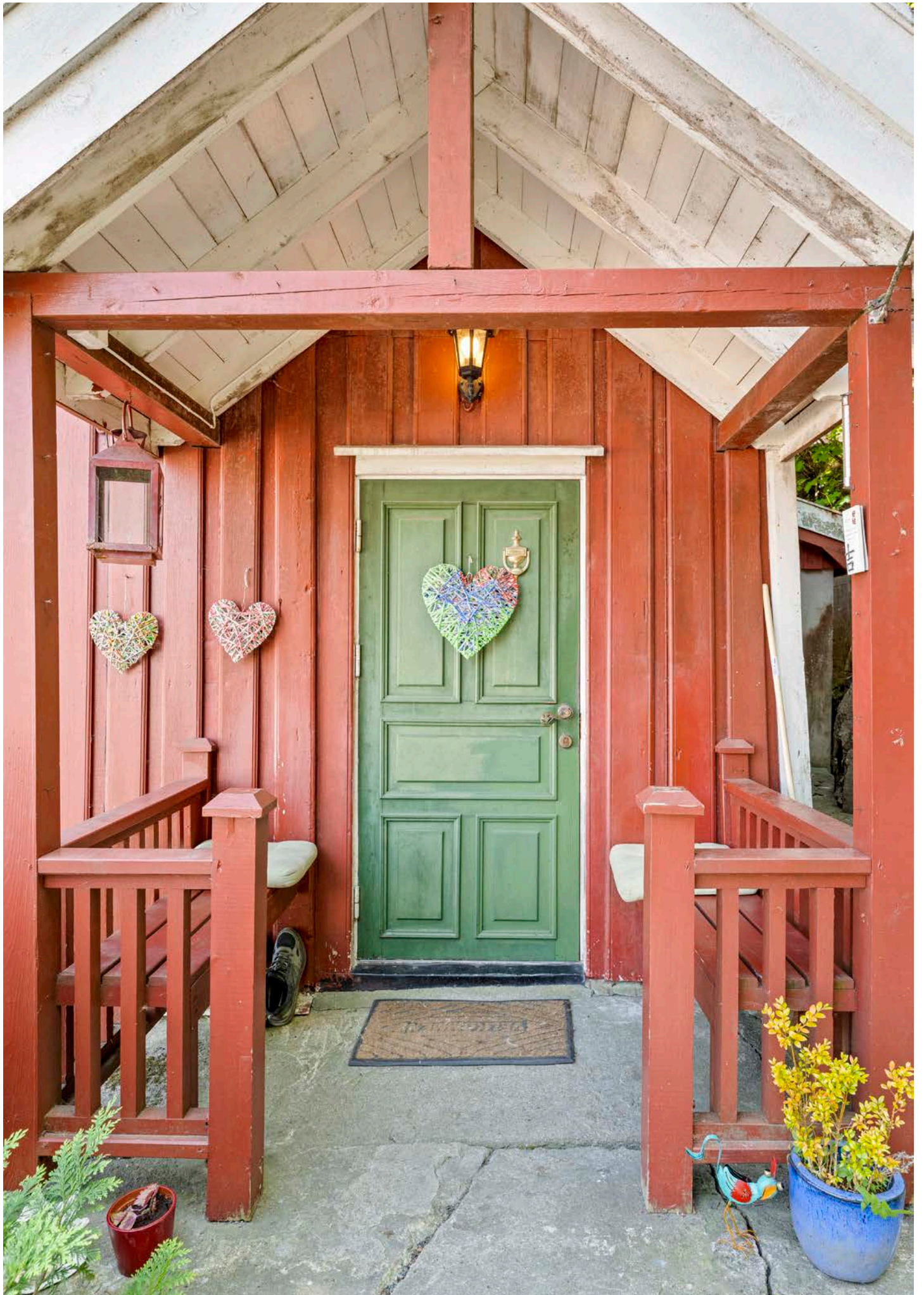
Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

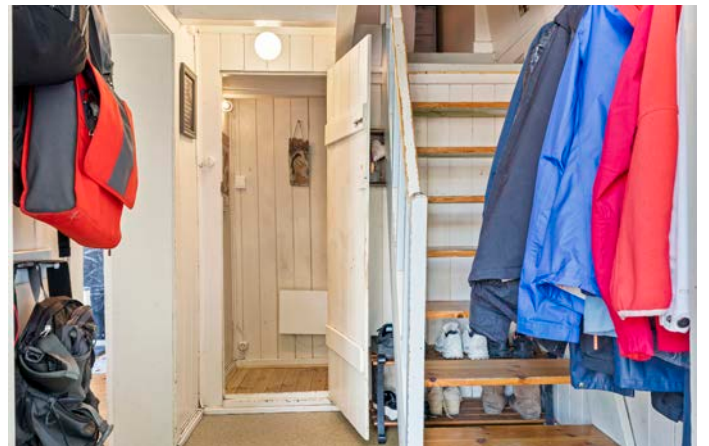
17.07.2024

---









Gang med trapp opp til 2 etasje





Bad med opplegg for vaskemaskin





Toalettrom



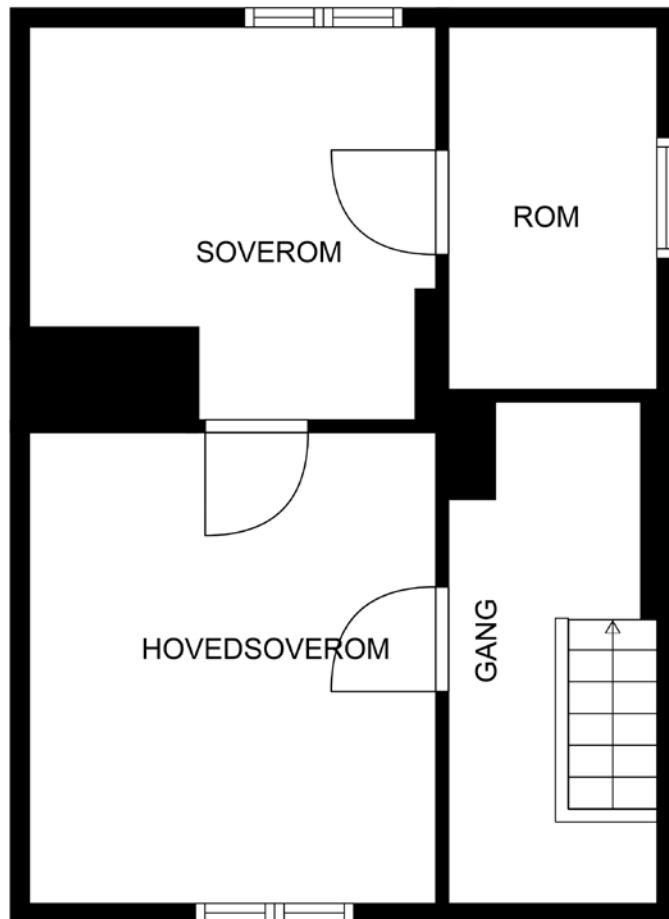
Soverom 2 etasje







Plantegning 1 etasje



Plantegning 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	5 min	0.4 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.1 km
Arendal stasjon Linje R50	9 min	5.2 km

## Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 459 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 162 elever, 12 klasser	6 min	2.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min	4.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min	

## Ladepunkt for el-bil

Hisøy skole - Arendal Kommune	12 min
-------------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

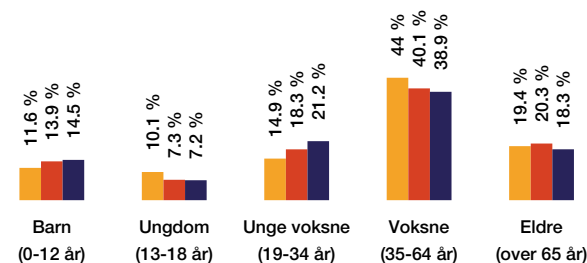
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 43 barn	17 min	1.2 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 33 barn	17 min	1.2 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 64 barn	18 min	1.4 km

## Dagligvare

Joker Hisøy	17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.2 km
Rema 1000 Maxis	6 min



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Båt/ferge



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene









Nærhet til skog og mark 91/100



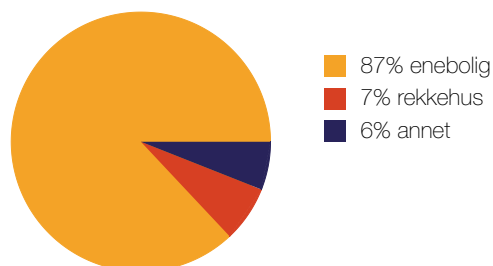
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. balløkke | 5 min     |
| Ballspill   | 0.3 km   |
|  Gullsmedenga ballbane                 | 13 min  |
| Ballspill   | 0.9 km   |
|  Arendal Sport og Fitnesssenter        | 8 min   |
|  Aktiv Trening Arendal                 | 9 min   |

## Boligmasse



«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

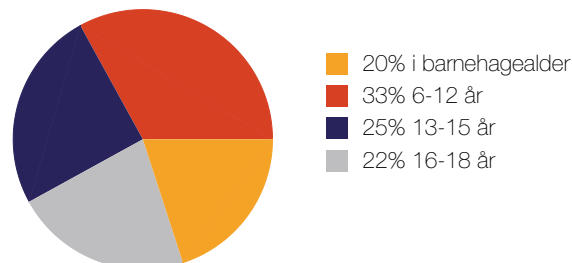
Sitat fra en lokalkjent



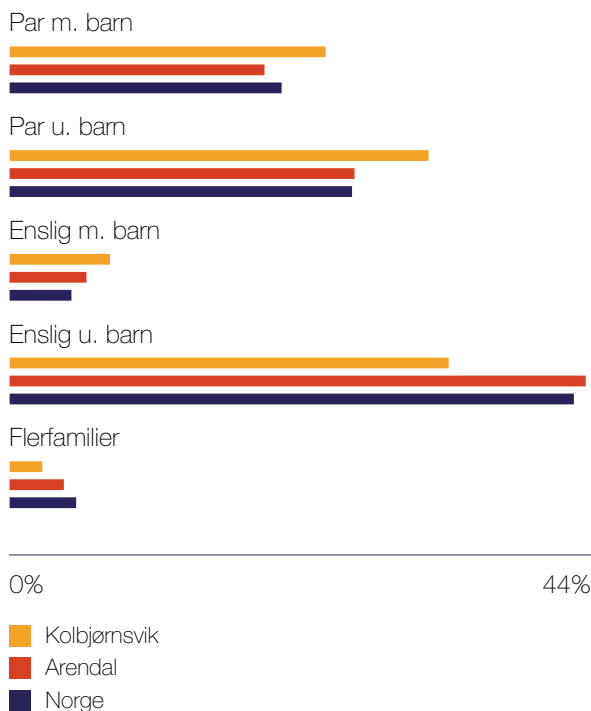
## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Maxis Senter      | 7 min  |
|  Vitusapotek Maxis | 7 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

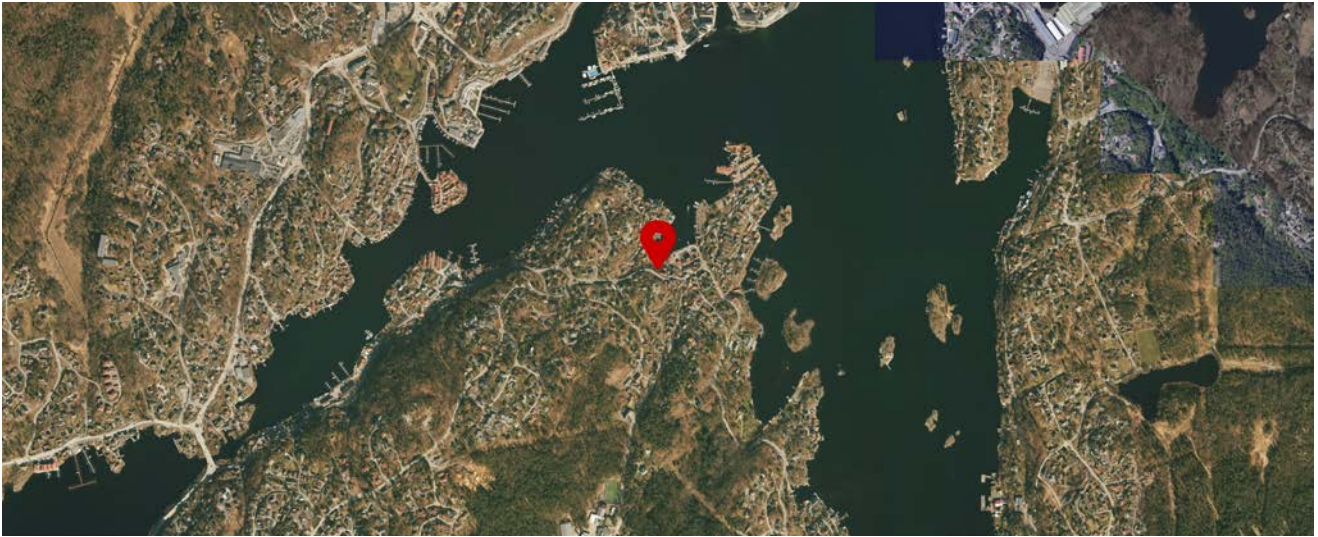


## Familiesammensetning




## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegløren AS, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Noroddveien 15, 4816 KOLBJØRNSVIK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 306, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 17.07.2024

Oppdragsnr.: 20201-1143

Referansenummer: ZP5957

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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, annek, 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
- løsløse 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 av råteskader i kledningen. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig takteking, ytterkledning, dører, vinduer, det elektriske spredningsnett, 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

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

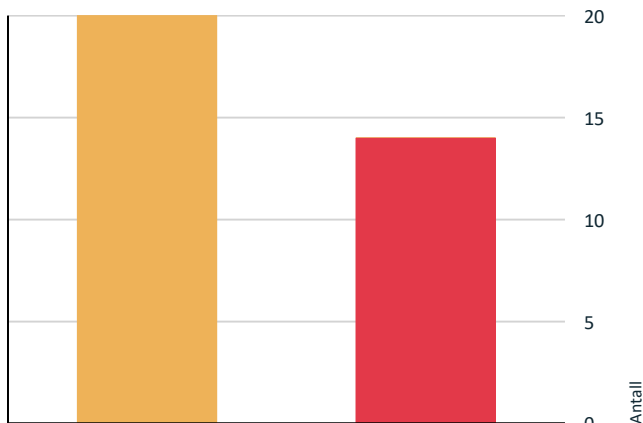
Det foreligger kun skisser over den tilbygde delen, datert 07.02.1986. Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger av boligens opprinnelige del. Det er derfor uvisst om boligens planløsninger og fasader samstemmer med den opprinnelige bruken.

## Frittstående bod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

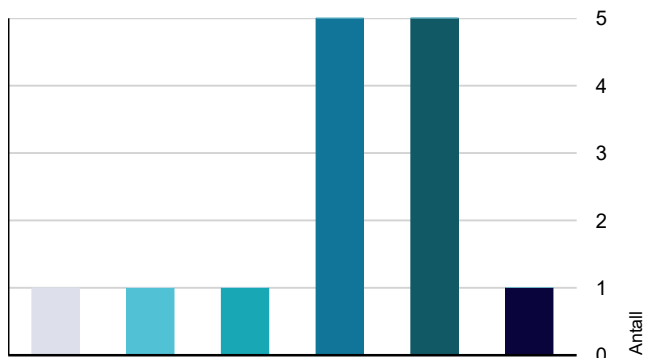
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2.

## 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](mailto: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 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](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Lekestue [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**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

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes utskiftning av taktekingen i sin helhet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

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.
- 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 passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner og takfotbeslag langs deler av takfoten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- 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. Utlufting av kledningen, utbedring av råteskader i konstruksjoner, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Råteskadet yttervegg.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

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

## Vurdering av avvik:

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

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 dampsperrsjikt mot innredede boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 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.

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

# Tilstandsrapport

Malte trevinduer med enkle og koblede glassfelt. Isoler glass i kontor/kvistrom, loftsetasje. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 1986.

## Vurdering av avvik:

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

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 fuktsskader 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**



## TG 2 Dører

Hovedinngangsdør - Malt speildør i tre.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold.



## TG 2 Kjellerdør

Enkel plassbygget innadslående tredør i malt utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold, etterjustering og ettermontering av utvendig terskelbeslag.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongplattning i tilknytning til hovedinngang.

## Vurdering av avvik:

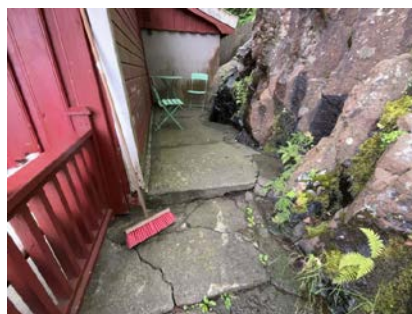
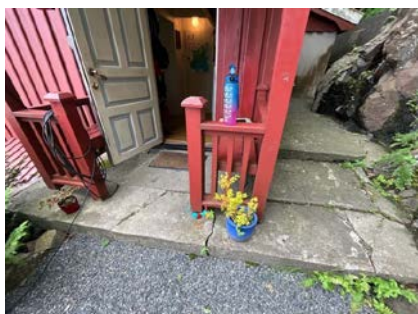
- Det er avvik:

Betongplattningen har setningssprekker og et generelt behov for utbedring / rehabilitering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring eller reetablering av betongplattningen.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Synlig slitasje og aldringssvekkelser for utvendige betongkonstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Videre må det påregnes utbedring / rehabilitering av betongkonstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Lekestue

Enkel plankelafstkonstruksjon, 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

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.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/skillekonstruksjoner i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert boreganger etter stripet borebille i konstruksjonen mot kjellerringene. 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: Kryp kjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ⓘ TG 2 Radon

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.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Mur / teglsteinspipe med pussede og malte overflater.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue, hovedetasje.

### Vurdering av avvik:

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

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



Peisovn - Stue - Hovedetasje

## Kryp Kjeller

Kryp Kjeller / Kjellerrom med utvendig adkomst.

Generell informasjon om krypkjellere og kjellerrom:

Tilsig av fukt, avdampning 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 avdampning fra grunnen. Videre kan kondensutsatte kjellerrom med fordel uttørkes og konserveres ved installering av rotoravfukter.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høyt trefuktinnhold / vektprosent i skillekonstruksjonen. Synlig overvannstilsig er medvirkende til høy luftfuktighet og påfølgende kondensutfordringer i rommene.

### 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**



Fuktmåling - Skillekonstruksjon fra krypromssiden - Høyt fuktinnhold / vektprosent.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Innvendige trapper

Plassbygget rettløpstrapp i tre.

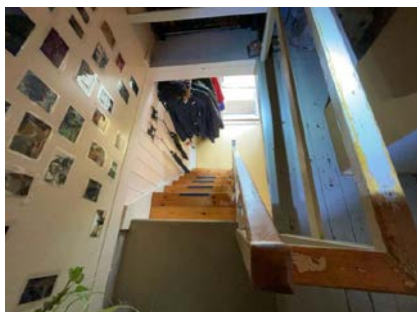
### Vurdering av avvik:

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

### 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. Fri høyde kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep eller ombygging av trappeløpet.



## TE 2 Innvendige dører

Malte speildører i tre.

### Vurdering av avvik:

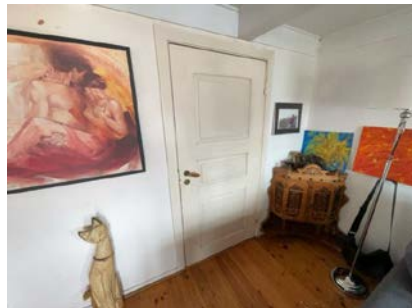
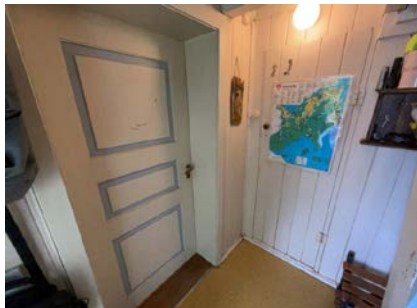
- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Variierende grad av overflateslitasje og vindskjevheter i dørblader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Kombinert bad / vaskerom fra ombygningsperioden.

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. Varmgangsmærke / slitasje i tilknytning til gulvbelegg. Overflatekrakkelering i vask. Utslagsvask er delvis løs fra vegg. 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**



### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

#### Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet og må sees i sammenheng med avsnittet: Kryp kjeller

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### HOVEDTASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### 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 på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- 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 overflate med mugg på veggplate. Videre ble det registrert krandrypp fra blandebatteri.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### HOVEDTASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

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.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > WC

#### **Overflater og konstruksjon**

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**

Boligen er utført med vannrør/trykkør 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.

# Tilstandsrapport

• 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.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt, eksempelvis kjøkken og baderom.

## Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- 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 røropplegget er frostsatt 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.



## Ventilasjon

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.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

# Tilstandsrapport

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.

## TE 2 Varmepumpe

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

### Vurdering av avvik:

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

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.



## TE 2 Varmtvannstank

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.



# Tilstandsrapport

## TE 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet. Det er behov for utbedring av deksler og kontakter. Spredningsnett 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**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Nytt tavleskap i perioden rundt 1999. Nyere strømmåler og ny ekstra kurs 16 amper, montert ved inngangsparti. Ams måler innstaltet 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 ofte at sikringene løses ut?  
**ja, det er pga komfyrfeil.**

### Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

### Inntak og sikringsskap

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 kontrollrapporter 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.



# Tilstandsrapport

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



## Branntekniske forhold

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

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

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 brannslukkingsutstyr 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.

## Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

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

### Vurdering av 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.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

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.



## 1 TG 3 Forstøtningsmurer

Utvendige forstøtningsmurer av naturstein og betong.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av murverket utsettes for overvannsbelastning.

## 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



## TG 3 Terrenforhold

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:

Terrenforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørperioder 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**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

# Tilstandsrapport

# Bygninger på eiendommen

## Frittstående bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

2001

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

### Kommentar

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

### 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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

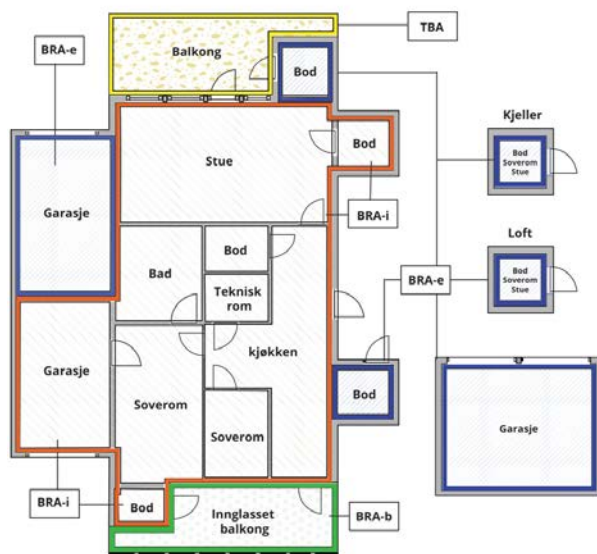
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	4			4			4
Hovedetasje	43			43	8		43
Kjeller		10		10			10
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>10</b>			<b>8</b>		<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, Soverom 1 , Soverom 2, Kontor		
Hovedetasje	Entre/trappegang, Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Wc		
Kjeller		Bod , Kryperom	

### 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. Kryperom og hoveddelen av loftsetasjen er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Gulvarealet i loftsetasjen utgjør om lag 32 m<sup>2</sup>.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for betongterrassen ved hovedinngang og tilstøtende nordlig side som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberøbe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

### 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 byggt teknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5			5
<b>SUM</b>		<b>5</b>					<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>						

### Romfordeling

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

## 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	47	10
Frittstående bod	0	5



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Bjørn Øivind Hansen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør
18.7.2023	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	306	86		0	243.3 m <sup>2</sup>	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 tilsier 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			Gjennomgått		Nei
SEFRAK-registrering			Gjennomgått		Nei
Tegning - Uthus. 25.07.2001			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei

# 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

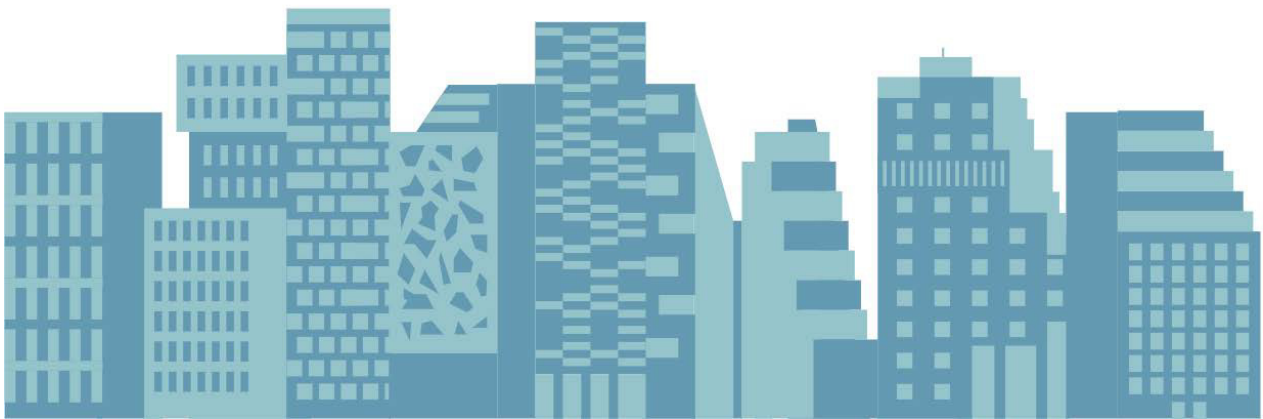
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZP5957>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Noroddveiene 15

### 2. Postadresse \*

Kolbjørnsvik

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Bjørn Øivind Hansen

### 4. E-postadresse hovedselger \*

bjorn.oivind.hansen@gmail.com

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

99747474

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Aisia-Helene Moe  
91838555  
aisiahelenemoe@gmail.com

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

2018(BØH) 2003 (AHM)

8. Har du selv bodd i boligen? \*

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

ja

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

2019- Centrum Electro -Montert dobbel stikkontakt ute (16 A kurs) for lading av el-bil.  
Vi har dokumentasjon på arbeidet.



## Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstill.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

## Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

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

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

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

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

Ja

Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

Ja

Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

## Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. \*

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

I andledning av salg av bolig, har vi fått tilstandsrapport, utarbeidet, av Takstmann Espen Martinsen den 31.07.23. Pga store snømengder har vi i våres (2024) måtte fjerne tak over varmepumpe, da dette ikke tålte snømengdene. Vi har i tillegg observert sprekker i mur foran bu, som vi antar har oppstått pga. vann som har frosset i vinter 2023-2024

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

#### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

#### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

#### Kjøp og angrepet

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrepet: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Hansen, Bjørn Øivind	08.02.1971	BANKID	12.06.2024 13:07
Moe, Aisia-Helene	06.08.1973	BANKID	12.06.2024 11:11



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



# 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.

- 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       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 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 vegglander/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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Arrendel 4.07.22  
\_\_\_\_\_  
Sted/dato  
  
\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur



Matrikkelrapport

MAT0001

## Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

### For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

306

Bruksnummer:

86

Utskriftsdato / klokkeslett: 21.07.2022 kl. 11:07

Produsert av:

Mette Olsen - 0906 Arendal

## Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: 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

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

(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

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 Kartforretning	21.09.1953 P18/49		Matrikkelenhet 0922 - 6/86		Arealendring 240

Skylddeling Skylddeling	05.08.1924		Matrikkelenhet 0922 - 6/1 0922 - 6/86		Arealendring 0 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 Kartforretning	25.10.2007 07/8566		Matrikkelenhet 0906 - 306/1 0906 - 306/1/57 0906 - 306/86 0906 - 306/177 0906 - 308/45 0906 - 308/47 0906 - 601/211		0906spj 01.09.2009 Arealendring 0 0 0 0 0 0 0

## Adresser

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adresser</b>	<b>Kretser</b>	<b>Atkomstpunkt</b>
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Noroddveien	Kildekode 31280	Koord.syst. Nord 15	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6479022	486406	
				Grunnkrets Stemmekrets: Kirkelokn: Postnr.område: Tettsted:	3101 KOLBJØRNSVIK 6 HISØY 05070501 Hisøy 4816 KOLBJØRNSVIK 3511 Arendal

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

## 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	0	306/86

## Kontaktpersoner

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

**Bygningsnr:** 167 005 659

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6479022 Øst: 486406

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer:

Bruksareal bolig: 68 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:

Bruksareal totalt: 68 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1850

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

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**

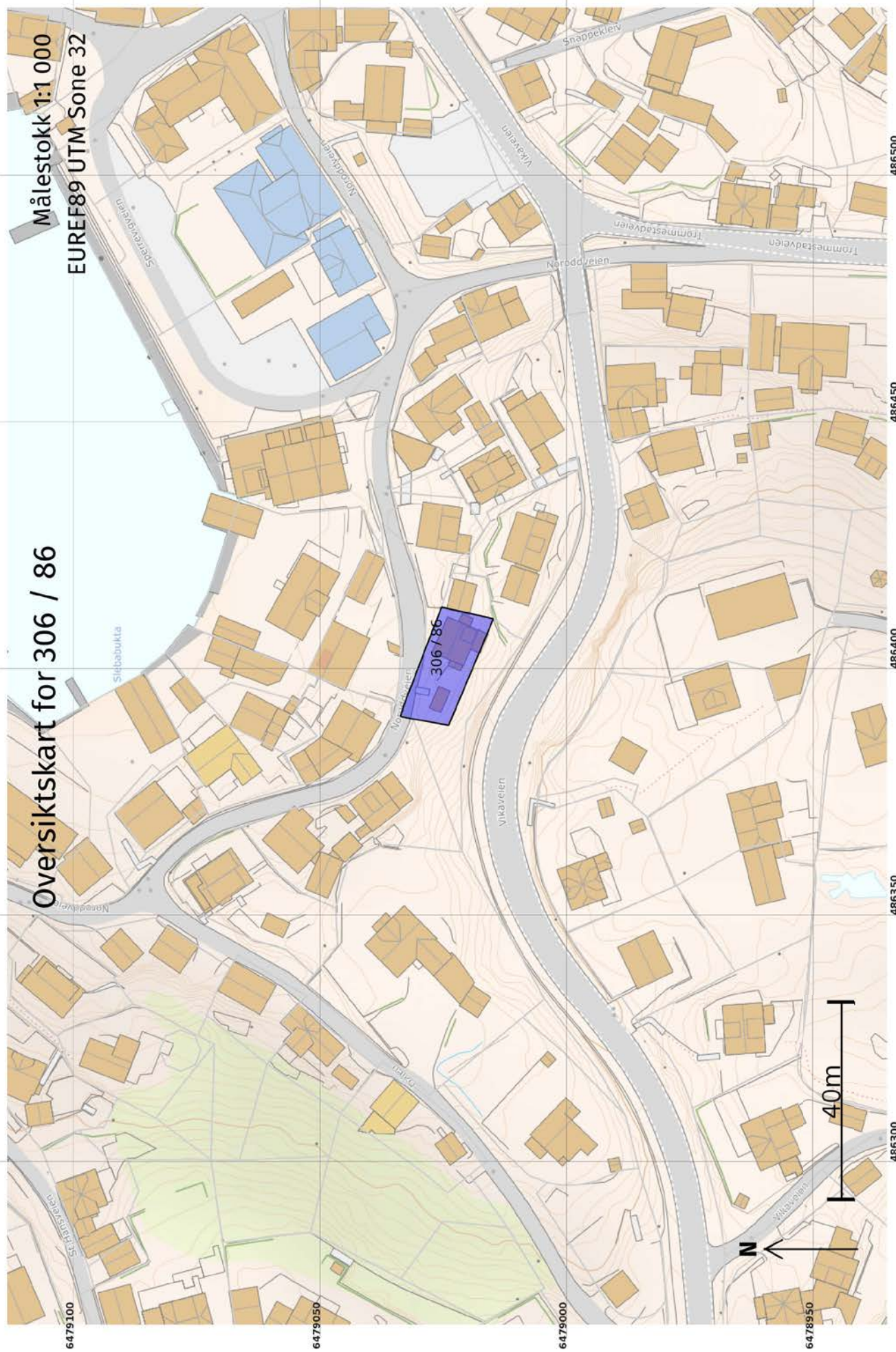
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.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

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

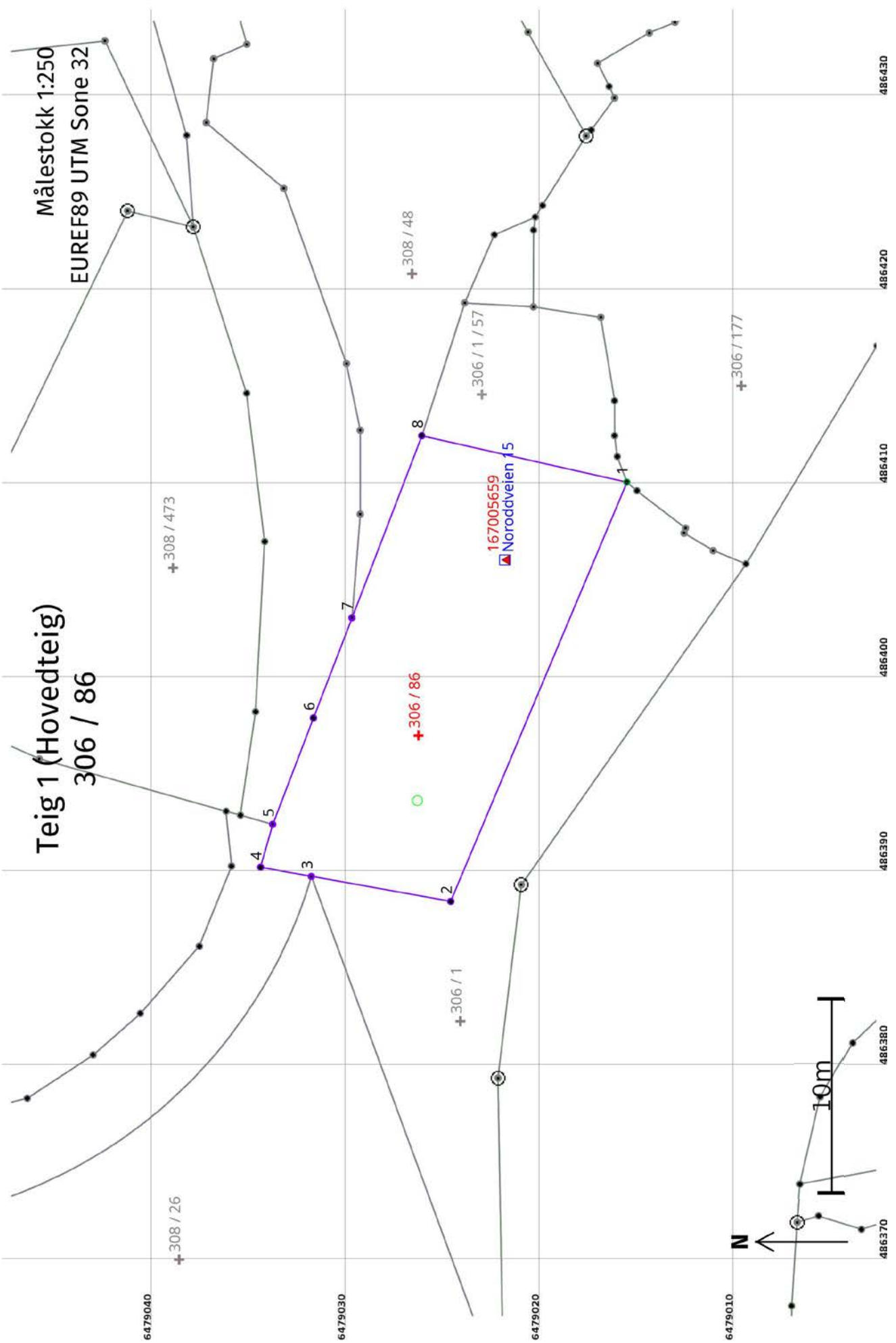
0906 3101 268 BOLIG, NORODDVEIEN 15, KOLBJØRNSVIK, HISØY

Oversiktskart for 306 / 86

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32







**Areal og koordinater**

Areal: 243,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: 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		Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
2	6479024,78	486388,40	23,43	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6479031,96	486389,69	7,29	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6479034,57	486390,16	2,65	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6479033,95	486392,37	2,30	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6479031,85	486397,85	5,87	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6479029,87	486403,01	5,53	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
8	6479026,27	486412,39	10,05	Annen detalj	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
			10,83				

OBJEKT	BOLIG, NORODDVEIEN 15, KOLBJØRNSVIK, HISSØY		
EIER (navn, postadresse)	EINAR KRAFFT MYHREN, NORODDVEIEN 15, 4816 KOLBJØRNSVIK		
BRUKER (navn, postadresse)	Eier		
ARKIV/KARTREF.	1	OBJEKTNUMMER	✓ Kommunenummer 0906 Registreringskretsnummer 3101 Hus løpenummer 268
	2	FOTONUMMER	✓ Filmnr. 046 Bildenr. l. h. Filmnr. Bildenr. l. h.
	3	KARTBLADNR.	✓ Karttype 3 Kartblad BR 011-1-36
LOKALISERING	5	KOMMUNE	✓ Kommunenummer 0906 Registreringskretsnummer 3101 Hus løpenummer 268
	6	TOPOGR BETEGN.	✓ ARENDAL Topografisk betegnelse navn / nr. HISSØY 101
	7	MATRIKSEL	G.nr. 306 B.nr. 86 Feste- Underfeste- G.nr. B.nr. Feste- Underfeste- Merknad
	9	EIENDOMMENS NAVN	✓ Dialektform KOMMUNE LOKKA Offisiell form KOMMUNELOKKA
	11	VEI / GATEADR.	✓ Vei / gatenavn NORODDVEIEN Nr. 15 Bokstav
FUNKSJON OG MILJØ	48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	✓ BOLIG Merknad
	12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	✓ Kode 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 Merknad
	13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	✓ Kode 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 Merknad
	14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	✓ 1. Embetsverk m.m. 2. Næringsdriv. 3. Tjenestemenn Merknad SKIBSTØNNEHANDS
	15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓ 1. Selvstendig frittst. s.bygd. 2. Del av anlegg (gruppe) frittst. s.bygd. Merknad
	16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	✓ 1. Større tettsted (by) 2. Mindre tettsted 5 3. Gårdsbruk (innmark) 4. Seter 5. Annet gravgrenst strøk 6. Ubygget strøk Merknad

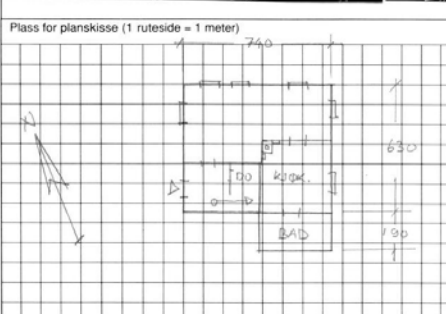
RIKSANTIKVAREN  
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN  
skjerma version april 1991 (Bokmål)



KOMM 0906  
 KRETS 3101  
 OBJ 268



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)





50 REFERANSE

BYGGEKATEGORI M.M.	17	KONST AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur	<input type="checkbox"/>	2. Pilarer, lafstein e. l.	<input type="checkbox"/>	Merknad	DIVERSE OPPLYSNINGER	37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	ICOM OS AUST-AGDER MUSEET	JA <input checked="" type="checkbox"/>	NEI <input type="checkbox"/>							
	18	UTNYTT KJELLER / UNDERET.	V	1. Opplytt	<input type="checkbox"/>	2. Ganghøyde	<input type="checkbox"/>	3. Kryperom		<input type="checkbox"/>	4. Åpen	<input type="checkbox"/>	Merknad	(IKKE TEGNINGSK)							
	19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre	<input type="checkbox"/>	2. Mur	<input type="checkbox"/>	3. Stept		<input type="checkbox"/>	Merknad	BEIONG I TILBYGG	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA <input type="checkbox"/>	NEI <input checked="" type="checkbox"/>						
	20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	<input type="checkbox"/>	2. Jord, torv	<input type="checkbox"/>	3. Tre		<input type="checkbox"/>	4. Stein	<input type="checkbox"/>	Merknad	LIGGENDE PANEEL							
	21	TAKFORM	V	1. Saltak	<input type="checkbox"/>	2. Valm m.m.	<input type="checkbox"/>	3. Pult, flatt		<input type="checkbox"/>	4. Hvelv, kupp	<input type="checkbox"/>	9. Annet	<input type="checkbox"/>	Merknad	FLAT ARK					
	22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	<input type="checkbox"/>	2. Tre	<input type="checkbox"/>	3. Naturstein		<input type="checkbox"/>	4. Tegstein	<input type="checkbox"/>	Merknad	stevnutt mot nord							
	23	ETASJETALL	V	1. et.	<input type="checkbox"/>	1 1/2 et.	<input type="checkbox"/>	2 et.		<input type="checkbox"/>	3 et.	<input type="checkbox"/>	3 1/2 et.	<input type="checkbox"/>	4 et.	<input type="checkbox"/>	4 1/2 et.	<input type="checkbox"/>	5 et.	<input type="checkbox"/>	Merknad
	24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde	740	Bredde	630	Skorsteiner		7	stk	Merknad									
	25	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1	1	2	3	Merknad		1845											
	ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.	29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1	1	2	3		Merknad	1986 - KVIST OG BAD										
30		FLYTTING	X	Tidskode 1	1	2	3	Merknad													
31		REVT / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	1	2	3	Merknad													
32		VEDLIKEHOLDSSITUASJON	V	1. God stand	<input type="checkbox"/>	2. Beg. forfall	<input type="checkbox"/>	3. Langt kommet forfall	<input type="checkbox"/>	4. Ruin	<input type="checkbox"/>	Merknad									
33		VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6	<input type="checkbox"/>	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4	<input type="checkbox"/>	Retningsgivende planer													
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet	<input type="checkbox"/>	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	<input type="checkbox"/>	3. Flytting / salg til annen eiendom	<input type="checkbox"/>	4. Forfall / riving for godt	<input type="checkbox"/>											
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring	<input type="checkbox"/>	2. Kml § 4	<input type="checkbox"/>	3. Kml § 5	<input type="checkbox"/>	4. Kml § 6	<input type="checkbox"/>	5. Kml § 15	<input type="checkbox"/>	6. Kml § 21	<input type="checkbox"/>	7. Tingstyt vern- og vedlikeholdsavtale	<input type="checkbox"/>					
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:											Sted	Ørendal	Dato	23-10-1994	Underskrift	[Signature]					
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:											Sted	Ørendal	Dato	6-12-1996	Underskrift	[Signature]					

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

V	- rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
?	- " " " " usikker/mangler
O	- " " " " mangler
X	- " " " " rubrikken irrelevant

- fylles ut med kodesiffer  
 - fylles ut med kryss

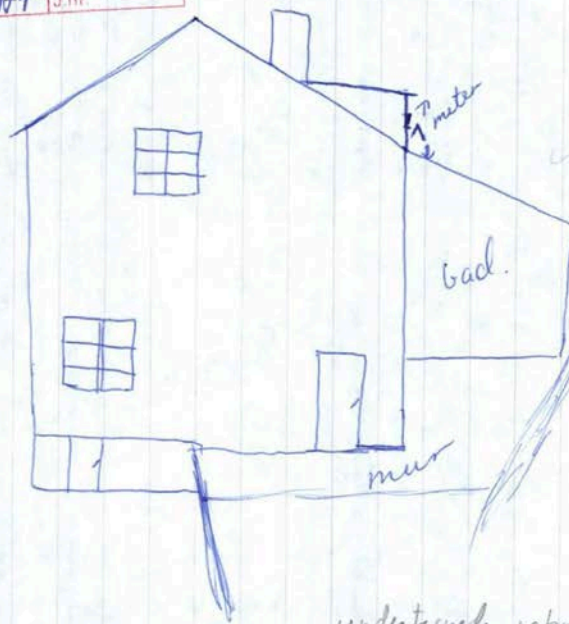
268

Jan-Erik Mojlansen

Neroddin. 15

HISØY KOMMUNE	
teknisk etat	
A.nr. 511	5/8 1986
Saksbeh. #F	J.nr.

Premlagt for Hisøy Bygningstred  
dato: 7/8 1986  
Se følgeskriv av: 7/8 1986

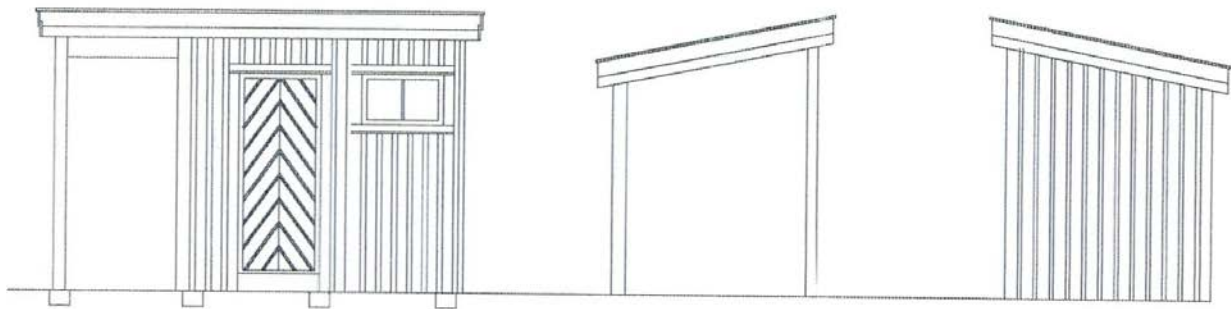


undersøgende nabo er kjent med  
Mojlansens planer om bygging av kvist, og  
har ingen innvendinger mot dette:  
Anne Gilboe

Jan-Erik Mojlansen



25 JULI 2001  
028082/01

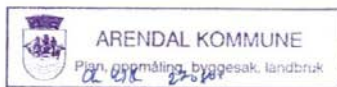
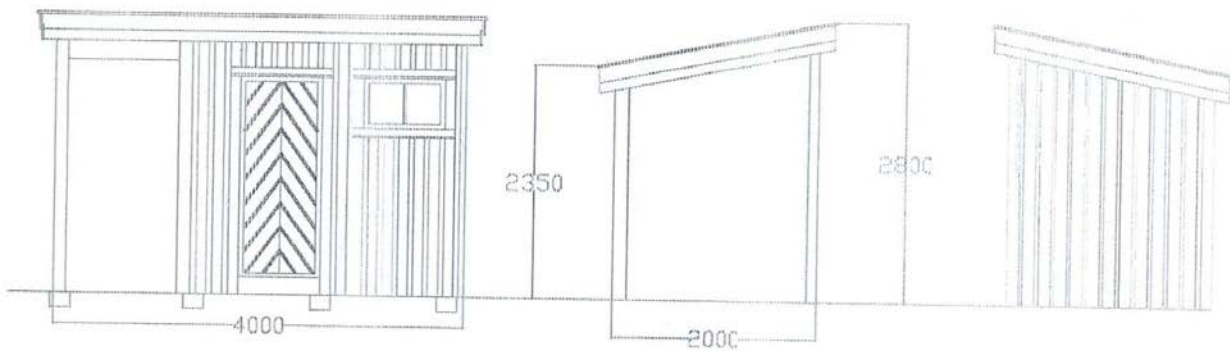


L 0 6 B X / 35280141  
306/86 Tegnin 220701 21621099, 1E

VEDBU M&L 1:50

Bård Buer 09.07.2001

25 JULI 2001  
028062/01



Vedbu Mål 1:50  
Einar Kraft Myhren  
Noroddveien 15 4816  
Kolbjørnsvik

Bånd Ruten 09.07.2001

25 JULI 2001  
028082/01



Eksisterende fasader



Nye fasader

Nytt overbygg over inngangsdør.

30.04.01 BARD BUER







# ARENDALE 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 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	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

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/>

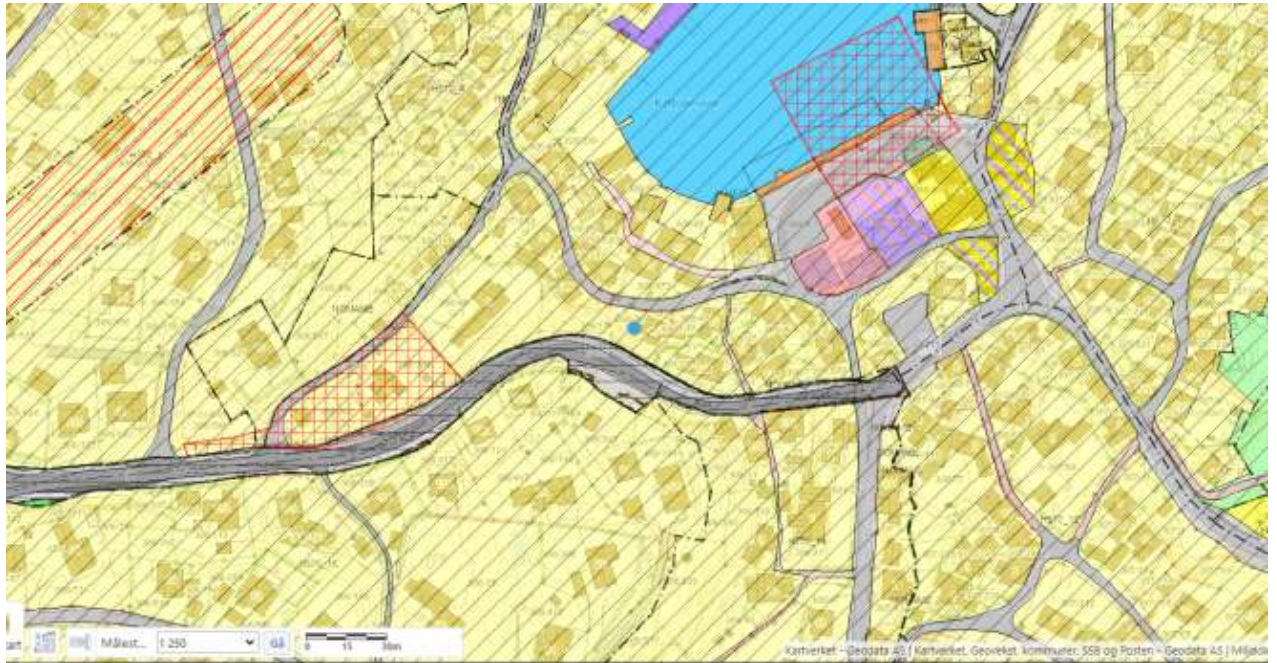
## Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2019-2029




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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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

	<b>ARENDALE KOMMUNE</b>	
	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:	21.07.2022 meo	

### Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 avløpsnett, 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 ledningsnett 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
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

## Kommunale eiendomsgebyrer

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2022 kr. 9 870,88,-

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.



# Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 19.07.2022

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	306	<b>Bruksnr.</b>	86	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Noroddveien 15, 4816 KOLBJØRNSVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Renovasjon	4 347,32 kr
<b>Sum</b>	<b>4 347,32 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 330,19 kr	1/1	0 %	1 330,19 kr	997,65 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	22,17 kr	1/1	0 %	3 104,50 kr	2 328,38 kr
				<b>Sum</b>	<b>4 434,69 kr</b>	<b>3 326,03 kr</b>

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

# ARENDALE 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 varerammer. 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, terenganlegg, 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<sup>2</sup>.

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 formåls grensen.

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 rivning 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<sup>0</sup> 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 inntretr 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



007J8  
306/86 Delingssak Søk

P 18/49

6/86

Utskrift  
av  
FYLKESKONDUKTÖRPROTOKOLLEN.

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

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

Ved forretningen møtte:

Hisøy kommune v/forsorgsforstander Harald Dønnestad.

Tilstøtende nabø frk. Anne Johansen møtte personlig.

Forsorgsforstander Harald Dønnestad 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) ødelagt ved vegutvidelse) fant Hisøy kommune v/forsorgsforstander Harald Dønnestad det viktig å godta grensen langs veg 23,75 m.

Oppmåling ble foretatt som vedstående kart viser.

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

Tomten måler: 240 m<sup>2</sup>.

Grensene er på vedstående kart merket med grønt.

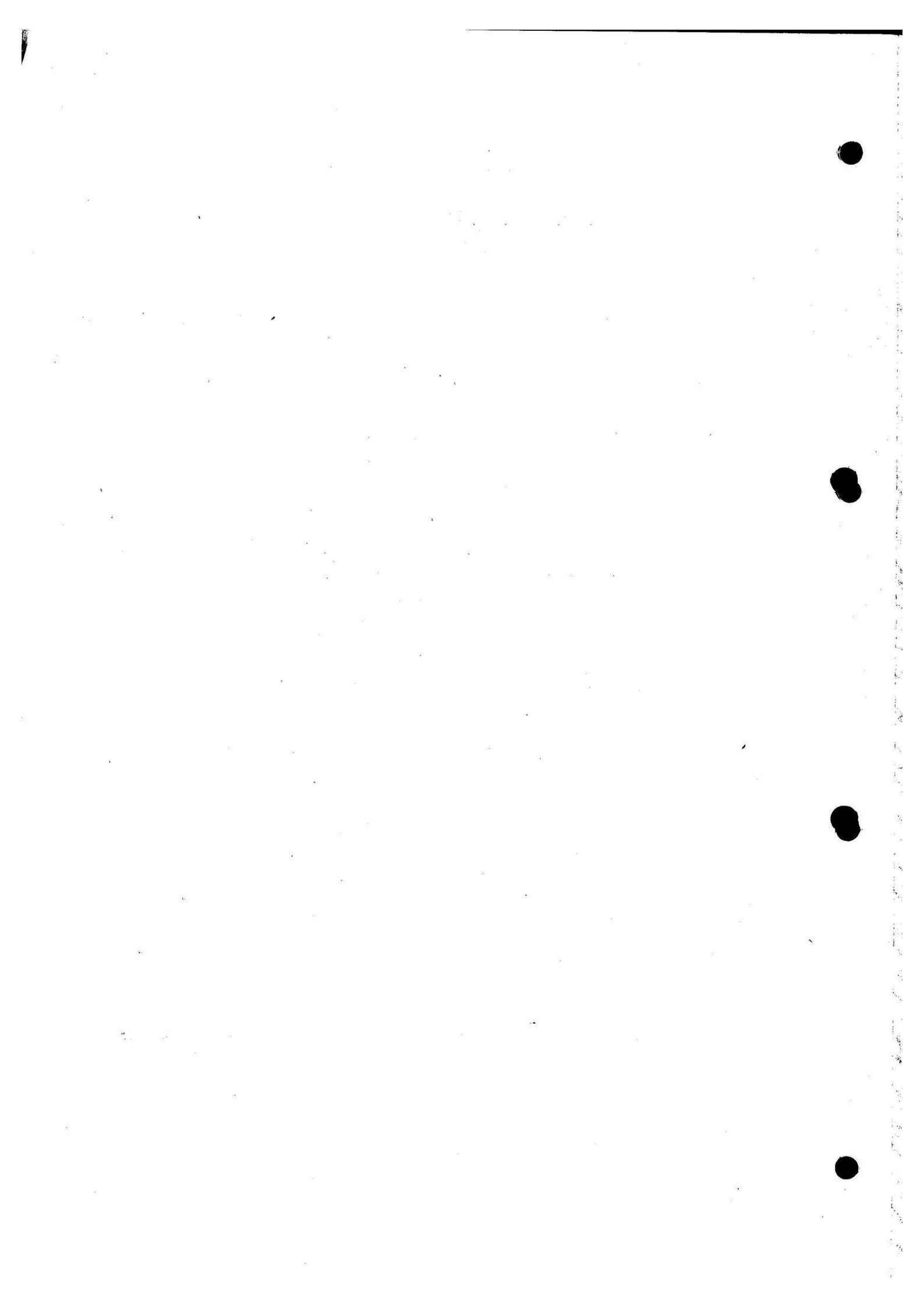
Odd Stærk  
(sign.)

Arne Sem  
(sign.)

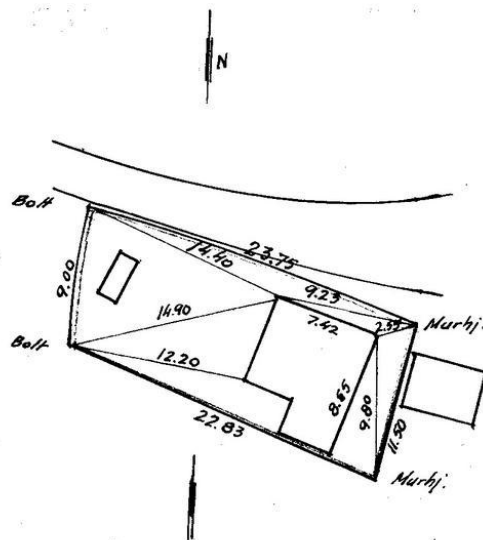
Johan Marcussen  
(sign.)

Riktig avskrift bevitnes:

*Arne Sem*



Kart  
over  
Gr.nr. 6 br.nr. 86, Lökka  
Hlöy  
M = 1 : 500



Areal: 240 m<sup>2</sup>.

x - 50 270  
y - 22 300

Fremst for A. A. ...

date 28/10 1953

Vedtaks

*ref.*

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](mailto: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](mailto:mette.fidje.andersen@sor.no)

# 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Noroddveien 15, 4816 KOLBJØRNSVIK

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

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

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**RUNE NARTEN** | Eiendomsmegler | **404 08 026**

**Rune.Narten@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00