

Nils Hjeltveits vei 9

Eydehavn – Arendal



Prisantydning: kr 5 490 000,-



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Boligen ligger i et meget sjarmerende område, her er det stille, rolig og fredfylt



Stort og innholdsrikt hus som dekker de fleste behov



Beliggende på en høyde med flere uteplasser, gode solforhold og utsikt



Tinglyst rettighet til 6m strandlinje med brygge like nedenfor boligen



Eiendommen er pent opparbeidet og omsorgsfullt vedlikeholdt

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel - Tinglyst rettighet til brygge like ved - Dobbel garasje m. verksted

Området
Eydehavn

Adresse
Nils Hjelmtveits vei 9

Prisantydning
kr 5 490 000,-

Omkostninger: **kr 153 720,-**
Totalpris: **kr 5 643 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 29 135,52**
Formuesverdi: **kr 1 172 425,-**

Primærrom: 267 m²
Bruksareal: 279 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1954
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 611 m²



Mia Catherina Goggsbo

45 20 63 60
mia.goggsbo@sormegleren.no

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



SØRMEGLEREN

NILS HJELMTVEITS VEI 9

BESKRIVELSE

Frittliggende innholdsrik enebolig som ligger i et hyggelig og sjønært boligområde. Planløsningen er innholdsrik og appellerer til mennesker i ulike livssituasjoner. Her kan familien vokse, barna få egen ungdomsavdeling, besteforeldre flytte inn, eller boligdrømmen gå i oppfyllelse ved at en av enhetene leies ut. En kort spasertur ned til tinglyst rettighet til strandlinje på 6 meter, her er det anlagt brygge med utrigger og sjøbod. Båtturen ut i skjærgården er med andre ord lett tilgjengelig!

Fin beliggenhet på en liten høyde med flere uteplasser, gode solforhold og utsikt over til Frisøya. Boligen ligger i et meget sjarmerende område, her er det stille, rolig og fredfylt- noe som sikrer en barnevennlig og behagelig atmosfære. Eiendommen er pent opparbeidet og omsorgsfullt vedlikeholdt.

Kort vei til buss, båthavn og butikk. Fine tur og bademuligheter i nærområdet. Ca 10 km fra Arendal sentrum. Kort vei til Buøya .

OM EIENDOMMEN

INNHold

2. etasje: Trapperom, Gang, Soverom, 2 stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom.

1.etasje: Gang, Trapperom, 2 soverom, Stue, Kjøkken (uinredet), Bad/vaskerom, Entré.

Underetasje: 3 boder benytte som soverom (bruken fra sekundær rom til primær rom er ikke omsøkt.), gang, bad/vaskerom og 3 boder.

Dobbel garasje med verksted over.

Tinglyst rettighet til 6m. strandlinje, her er det brygge med uteligger og en sjøbod.

STANDARD

2. etasje: To romslige stuer med nydelig utsikt over nesken til Frisøya Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Gode møbleringsmuligheter. Lyst kjøkken med profilerte fronter og laminat benkplate. Utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Flislagt bad/vaskerom fra 1999 ifølge eier, ingen dokumentasjon på utførelse. Badet er utstyrt med toalett, vask med innredning, dusjnise, opplegg til vaskemaskin og

utslagsvask. Soverom med skyvedørsgarderobe. Trapperom og gang.

1.etasje:

Stue med store vindusflater. Kjøkkenrom der kjøkkenet er fjernet, det er lagt opp rør opplegg og strøm til nytt kjøkken. Det har vært en tidligere vannskade der innredning ble fjernet og vegger, gulver ble utbedret. 2 romslige soverom. Bad med fliser på gulv og plater på vegger. Utstyrt med toalett, vask med innredning og dusjnise. Entré, gang og trapperom.

U. etg: 3 boder benytte som soverom (bruken fra sekundær rom til primær rom er ikke omsøkt.), bad/vaskerom, gang og 3 boder. Bad/ vaskerom utstyrt med dusjnise, badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin og vask med innredning. Her er det fliser på gulv og fliser/ panel på vegger. Taket på to av soverommene (mot øst) er foret ned med lydbøyle.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. 3 soverom er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis arbeidsrom, vedbod og matbod. De ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Dobbel garasje med romslig verksted over.

Enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359 i Arendal Kommune skal ha varig og eksklusiv bruksrett tul 6 meter strandlinje på Gnr. 52 Bnr. 354 i Arendal Kommune. Arealet skal benyttes til grunn for brygge m.v. for den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359. Viser til rettighet som følger eiendommen: 2008/590665-1/200 Erklæring/avtale 17.07.2008. Her er det oppført brygge med utrigger og sjøbu.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 267 kvm, Bruksareal: 279 kvm

Sekundærrom: 12 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje 77m² - 1. etg. 104m² - 2. etg. 98m².

P-rom underetasje inkl: 3 soverom, gang og bad/vaskerom.

P-rom 1. etg. inkl: Gang, trapperom, 2 soverom, stue, kjøkken (uinredet), bad/vaskerom og entre.

P-rom 2.etg. inkl: Trapperom, gang, soverom, 2 stuer, kjøkken og bad/vaskerom.

S-rom inkl.: Boder.

Underetasje der planløsning er forandret og bruken fra sekundær rom til primær rom er ikke omsøkt.

Planløsning 1. 2. etasje der enkelte forandringer med vegger er utført i forbindelse med ombygging i henhold til planløsning datert 1998.

Vurderes ikke utfra overflater å inneha lyd/brannskille i henhold til dagens forskrifter med egne boenheter.

Ene soverommet i underetasje med lite vindu har ikke lysforhold eller rømning. Lavere takhøyde i deler av underetasje pga. nedforet.

Garasje:

Bra: 63m² - S-rom: 63m²

S-rom underetasje inkl.: dobbel garasje.

S-rom loftsetasje inkl.: bod/verksted.

Bod:

Bra: 5m² - S-rom: 5m²

S-rom inkl.: Bod.

Eier opplyser om privat avtale med grunneier om tillatelse til brygge/bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avtale eller kommunale dokumenter på tiltaket.

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

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1954 i følge Arendal kommune.

OPPVARMING

Eletrisk og vedfyring.

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

DIVERSE

Sector alarm montert i huset som kan overtas av ny eier.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent

med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 20.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig fra 1954. Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med utvendig manglende fuktsikring, drenering, isolering av grunnmur. Liggende bordkledning med manglende innfelte vassheller over vinduer, råteskade på bord, manglende lufting. Saltak konstruksjon som vurderes underdimensjonert utfra dagens krav med synlige skjevheter ved besiktelse i takkonstruksjon. Fuktmerker der eier opplyser om fått utført utbedringer med pipebeslag, videre undersøkelser må eventuelt utføres. Kjellerdør der utbygting eller tiltak vil være påregnelig. Etasjeskille med skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik ble registrert. Ildsted i 1. etasje er defekt i henhold til opplysninger fra eier, pipe tildekket med tapet. Våtrom i boligen med mangler, skader, eldre røranlegg der renovering vil være påregnelig innen rimelig tid og etter dagens bruk. Sikringsskap der kabilinnføring ikke er tettet, ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt. Eldre brannslukningsapparat (over 10 år) Sammen drag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Ved nivellering i underetasje ble det registrert 70 mm skjevheter.

Kapillært oppsug fra grunn i såle vurderes tilstede med fuktproblematikk. Videre skjevheter utover standardens krav til godkjent måleavvik pga. alder må påregnes.

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik: Eier opplyser om ildsted i underetasje ikke

kan brukes og utbygging må vurderes eller renovering.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke oppkant ved dør, ikke 25 mm høydeforskjell. Eldre røranlegg. Manglende våtsoner på vegger med panel, vindu i våtsone. Mekanisk ventilasjon anlagt i våtsone.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Utforet murvugg mot dusjnise. Fuktigheten som er påvist vurderes å være kapillært oppsug fra grunn.

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke våtsoner på vegger utenom deler av dusjnise. Ikke oppkant eller membran på gulver utenfor dusjnise. Sluk i dusjnise, ikke hjelpesluk utenfor dusjnise og ved lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner vil vann renne ut i tilstøtende rom. Eldre røranlegg.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (uinnredet)

Det er ikke påvist noen form for ventileringsavkjøling i kjøkkenrommet (lukket rom).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

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/bslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonene har skjevheter. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Underdimensjonert utfra dagens krav, skjevheter/nedbøyninger registrert.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vassheller over vinduer ikke innfelte eller anlagt beslag.

Utvendig > Dører

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 trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Fuktproblematikk i underetasje der tiltak med overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner vil være påregnelig. Sprekker og løse fliser i gang 1. etasje. Videre påregnelig bruksslitasje,

opphengsskader der renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Innvendig > Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Ikke 1:50 lokalt i dusjnise 80 cm fra sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

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

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Småskader på kjøkken etter bruk der renovering, lokal utbedring må vurderes individuelt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Pkt. 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad 2. etasje: Løse fliser på gulv i dusjhjørne. Utbedret. Bad 1. etasje: Fukt i vegger dusjhjørne. Utbedret. Bad kjeller: Lekk i skjøt kobberør bak veggpanel. Utbedret.

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Bad 2. etg.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 1999.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: snekkerarbeid, rørarbeid, sveist membran, elektro, flislegging.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Svein Thorsen, P.A.Halvorsen, El-team, Tom Jensen Murmesterforretning A

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 2.2.1: Navn på arbeid.

Svar: Bad kjeller.

Pkt. 2.2.2: Årstall.

Svar: 1999.

Pkt. 2.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært og ufaglært.

Pkt. 2.2.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Rørarbeid, elektro.

Pkt. 2.2.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: P.A.Halvorsen, El-team.

Pkt. 2.2.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 2.2.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Trearbeid, støpearbeid, membran, fliser.

Pkt. 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje under luftelyre på tak. Utbedret.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Utbedring tak.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 1998.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Fornyet papp, tak opprettet, nye lekter og sløyfer, nye takstein, nye beslag og renner.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Byggmester Svein Thorsen.

Pkt. 4.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4.2.1: Navn på arbeid.

Svar: Utbedring yttervegg.

Pkt. 4.2.2: Årstall.

Svar: 1998.

Pkt. 4.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.2.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Reisverk utført , isolert totalt 15 cm GLAVA.

Vindplater, utlekting, ny liggende kledning.

Pkt. 4.2.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Byggmester Svein Thorsen.

Pkt. 4.2.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4.3.1: Navn på arbeid.

Svar: Utbedring vinduer.

Pkt. 4.3.2: Årstall.

Svar: 1998.

Pkt. 4.3.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.3.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Samtlige vinduer i hele bygget skiftet, utenom koblet vindu i badrom 1. etg.

Pkt. 4.3.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Byggmester Svein Thorsen.

Pkt. 4.3.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4.4.1: Navn på arbeid.

Svar: Nye vassheller på hovedhus og bod.

Pkt. 4.4.2: Årstall.

Svar: 2011.

Pkt. 4.4.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.4.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Svar: Fornyet blikk på tak.

Pkt. 4.4.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Agder Kobber & Blikk AS.

Pkt. 4.4.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 7: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Enkelte steder, noe fukt i grunnmur, og i bærende skillevegger i kjelleretasje. Fukten kommer til syne som saltdannelse enkelte steder på innside av grunnmur.

Pkt. 8: Er det utført arbeid med drenering?

Svar: Ja.

Pkt. 8.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Drenering - Østvendt vegg.

Pkt. 8.1.2: Årstall.

Svar: 2013.

Pkt. 8.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 8.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Benyttet minigraver for forbedring av drenering

lang østvendt grunnmur

Pkt. 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Pkt. 10.1.1: Navn på arbeid.

Svar: 2. etg - Ombygging.

Pkt. 10.1.2: Årstall.

Svar: 1999.

Pkt. 10.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Lagt opp nytt anlegg med nytt inntak og nytt sikringsskap i forbindelse med ombygging av etasjen. Varmekabler i badet. Lagt opp nye kontaktpunkter.

Pkt. 10.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: El-Team.

Pkt. 10.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.2.1: Navn på arbeid.

Svar: 1. etg - Ombygging.

Pkt. 10.2.2: Årstall.

Svar: 1999.

Pkt. 10.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.2.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Nødvendig omlegging av kabler ifm. med ombygging i 2. etg/oppføring av tilbygg i 1. etg. Varmekabler i gang/entre 1. etg. Nytt sikringsskap.

Pkt. 10.2.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: El-Team.

Pkt. 10.2.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.3.1: Navn på arbeid.

Svar: Kjeller - Ombygging.

Pkt. 10.3.2: Årstall.

Svar: 2000.

Pkt. 10.3.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.3.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Lagt opp nye kontaktpunkter, og installert varmekabler i badet. El anlegget i denne etasjen ble styrt av sikringsskapet i andre etasje på dette tidspunktet.

Pkt. 10.3.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: El-Team.

Pkt. 10.3.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.4.1: Navn på arbeid.

Svar: 2. etg - Jordfeilbryter.

Pkt. 10.4.2: Årstall.

Svar: 2014.

Pkt. 10.4.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.4.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Skiftet jordfeilbryter.

Pkt. 10.4.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Caverion.

Pkt. 10.4.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.5.1: Navn på arbeid.

Svar: 3-fase - Utvendig snekkerverksted.

Pkt. 10.5.2: Årstall.

Svar: 2003.

Pkt. 10.5.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.5.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Anslått årstall. Lagt opp til 3fase inn til utvendig snekkerbod. Ny sikringsboks installert i kjeller, knyttet opp mot kjelleretasje og utvendig snekkerbod. Sikringsboksen i denne etasjen er koblet mot sikringsskapet i 2. etasje.

Pkt. 10.5.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: El-Team.

Pkt. 10.5.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.6.1: Navn på arbeid.

Svar: 1. etg - Klargjøring for ny kjøkkeninstallasjon.

Pkt. 10.6.2: Årstall.

Svar: 2020.

Pkt. 10.6.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.6.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Forberedelse til ny kjøkkeninnredning. Dette var kun en klargjøring, og tilkoblingen er ikke utført pt, da kjøkkenet ennå ikke er installert. Her blir det lagt opp til fremtidig kurs for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og lys på kjøkken. Automatsikringer montert.

Pkt. 10.6.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Hisøy Elektro.

Pkt. 10.6.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 10.7.1: Navn på arbeid.

Svar: Periodisk kontroll.

Pkt. 10.7.2: Årstall.

Svar: 2005.

Pkt. 10.7.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 10.7.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Ingen feil eller mangler ble avdekket ved kontrollen.

Pkt. 10.7.5: Hvilket firma utførte jobben?

NILS HJELMTVEITS VEI 9

Svar: Agder Energi.

Pkt. 10.7.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tett soil-rør i vegg fra andre etasje medførte lekkasje i kjøkken 1. etasje og soverom kjeller. Skaden utbedret av ansvarlig foretak Polygon ved Forsikrings oppgjør.

Pkt. 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Svar: Ja.

Pkt. 13.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Bad, kjeller - Nytt avløpsrør.

Pkt. 13.1.2: Årstall.

Svar: 2000.

Pkt. 13.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Lagt opp til nye avløpsrør (toalett, dusj, vask) tilkoblet eksisterende avløpsrør i bad, kjeller.

Pkt. 13.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: P.A. Halvorsen & Sønn AS.

Pkt. 13.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 13.2.1: Navn på arbeid.

Svar: Installasjon - Vannmåler - Kjeller.

Pkt. 13.2.2: Årstall.

Svar: 2021.

Pkt. 13.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.2.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Installert vannmåler ved inntak- bad, kjeller.

Pkt. 13.2.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Carlsen VVS.

Pkt. 13.2.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 13.3.1: Navn på arbeid.

Svar: Utskifting av soilrør mellom øverste og nederste plan.

Pkt. 13.3.2: Årstall.

Svar: 2020.

Pkt. 13.3.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 13.3.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Ifm forsikringssak ble det bestemt å skifte ut eksisterende Soilrør mellom øverste og nederste etasje.

Dette var arbeid utover forsikringsoppgjøret.

Pkt. 13.3.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Egil Bringsverd efft. VVS AS.

Pkt. 13.3.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 17: Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Synlig sprekk i grunnmur, syd, omtrent midt på grunnmurens lengde. Oppdaget første gang cirka 2018.

Pkt. 18: Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oljebrenner i kamin, første etasje, demontert 2012. Ildstedet har ikke vært i bruk etter dette. Ildstedet kan ikke benyttes. Dagtank og rør opplegg fjernet.

Pkt. 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Små forekomster av sølvkre på badetrom. Ikke observert siste tre år. Forekomster av skruketroll i vindfang kjeller.

Pkt. 21: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Råte i ett kledningsbord, øst vegg. Utbedret.

Pkt. 23: Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med ombygging av bolig i år 2000 ble to boder omgjort til soverom i kjelleren. Disse ble ikke innsøkt til kommune.

Østvendt terrasse forlenget, ca. 15 kvm, 2005. Tiltaket ikke innsøkt til kommune.

Pkt. 24: Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Svar: Ja.

Pkt. 25.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Bruksendring boder til soverom.

Pkt. 25.1.2: Årstall.

Svar: 2000.

Pkt. 25.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært og ufaglært.

Pkt. 25.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Opplegg til nye kontaktpunkter og brytere.

Pkt. 25.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: El-Team.

Pkt. 25.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 25.1.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Omgjort boder til soverom i kjeller. Lagt inn ekstra isolasjon i nye soverom, og tilrettelagt for lydisolasjon i himling.

Pkt. 25.1.8: Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Svar: Nei.

Pkt. 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Svar: Ja.

Beskrivelse: 3 vinduer skiftet i utvendig bod, 2016.

Bryggeanlegg med naust innsøkt til kommune og godkjent, 2003. Loft i hovedhus etterisolert over himling i 2. etasje, og nytt lagringsgulv ble lagt på loft, utført cirka 2010. Nytt terrasse gulv på vestvendt terrasse, 2023.

BELIGGENHET

ADKOMST

Følg hovedveien til Eydehavn Torv som ligger 11 km øst for Arendal sentrum. Ta så ned til venstre mot Buøya, etter avkjørsel til Buøya, ta første vei til høyre. Følg denne veien til man kommer frem til boligen som ligger på høyre side av veien. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning. Velkommen!

BELIGGENHET

Boligen ligger i et hyggelig og sjønært boligområde med spredt bebyggelse. Lett tilgjengelig med båt ut i skjærgården. Her er det kort vei til buss, båthavn og butikk. Fin utsikt til sjøen, Frisøya og områdene rundt. Flotte tur og bademuligheter i nærområdet. Ca 10 km fra Arendal sentrum.

TOMT

Areal: 611 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje og på egen grunn.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger byggetillatelse datert 12.10.1082.

Byggetillatelsen gjelder tilbygg våningshus.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Eydehavn, datert 03.01.1983. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Ingen heftelser følger.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

2008/590665-1/200 Erklæring/avtale
17.07.2008

Rettighetshaver:Knr:4203 Gnr:52 Bnr:359

Bruksrett til 6 meter strandlinje.

Med flere bestemmelser

UTLEIE

Boligen har utleiedel.

Planløsningen er innholdsrik og appellerer til mennesker i ulike livssituasjoner. Her kan familien vokse, barna få egen ungdomsavdeling, besteforeldre flytte inn, eller boligdrømmen gå i oppfyllelse ved at en av enhetene leies ut.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

ODEL

Nei

NILS HJELMTVEITS VEI 9

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,-))

153 720,- (Omkostninger totalt)

5 643 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 29 135,52 pr. år

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 8 716,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 172 425,- for år 2021. Sekundær: Kr. 4 220 730,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Nils Hjelmtveits vei 9, Gnr. 52 Bnr. 359 i Arendal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Harald Bakke

Marta Maria Bakke

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/ kombiskap, Fryseskap, Komfyr/ stekeovn/ koketopp, Oppvaskmaskin, Fryseskap Whirlpool i bod kjeller. Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 45 20 63 60.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

BUDGIVNING

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

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

NILS HJELMTVEITS VEI 9

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 mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-23-0301

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/31-23-0301. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Mia Catherina Goggsbo, tlf. 45 20 63 60

VEDERLAG

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 5 490 000,-) (Kr.87 840)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Grunnpakke markedsføring inkl. avisannonse (Kr.10 900)

Totalt kr. (Kr.125 125)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 02.11.2023



Nydelig utsikt fra flere rom i boligen



Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Hyggelig kjøkken i 2.etg



Her er det godt med skap- og benkeplass



Romslig stue med fantastisk utsyn



Her er det god plass til sofa- og spisegruppe med tilhørende møblement



Her er det bare å nyte utsikten fra enhver sitteplass



Tv- stue med utgang til solrik balkong



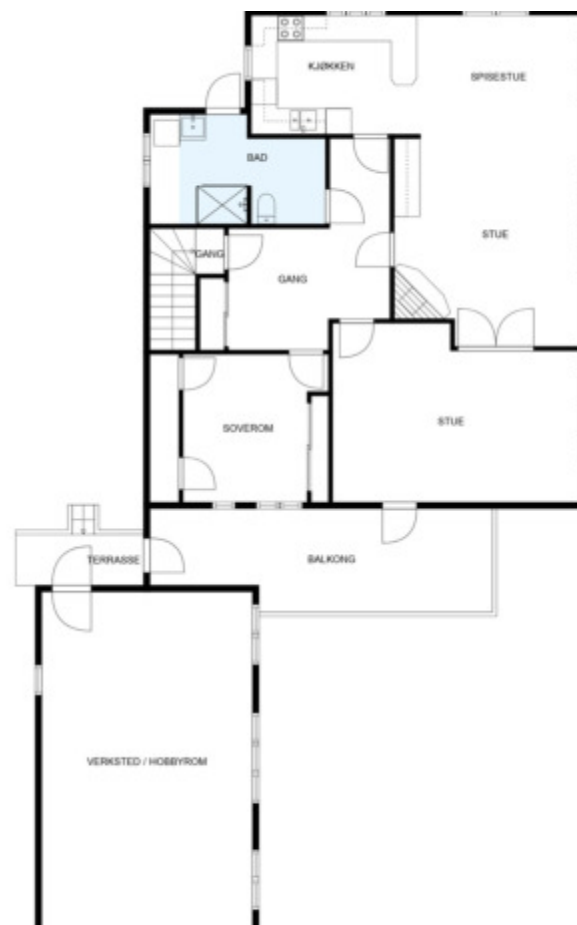
Romslig soverom me skyvedørsgarderobe



Flislagt bad/ vaskerom



Gang med skyvedørsgarderobe





Lys og romslig stue i boligens 1. etg.



Kjøkkenrom der kjøkkenet er fjernet, det er lagt opp rør opplegg og strøm til nytt kjøkken



Luftig soverom med verandadør ut



Soverom nr 2, i 1. etg.



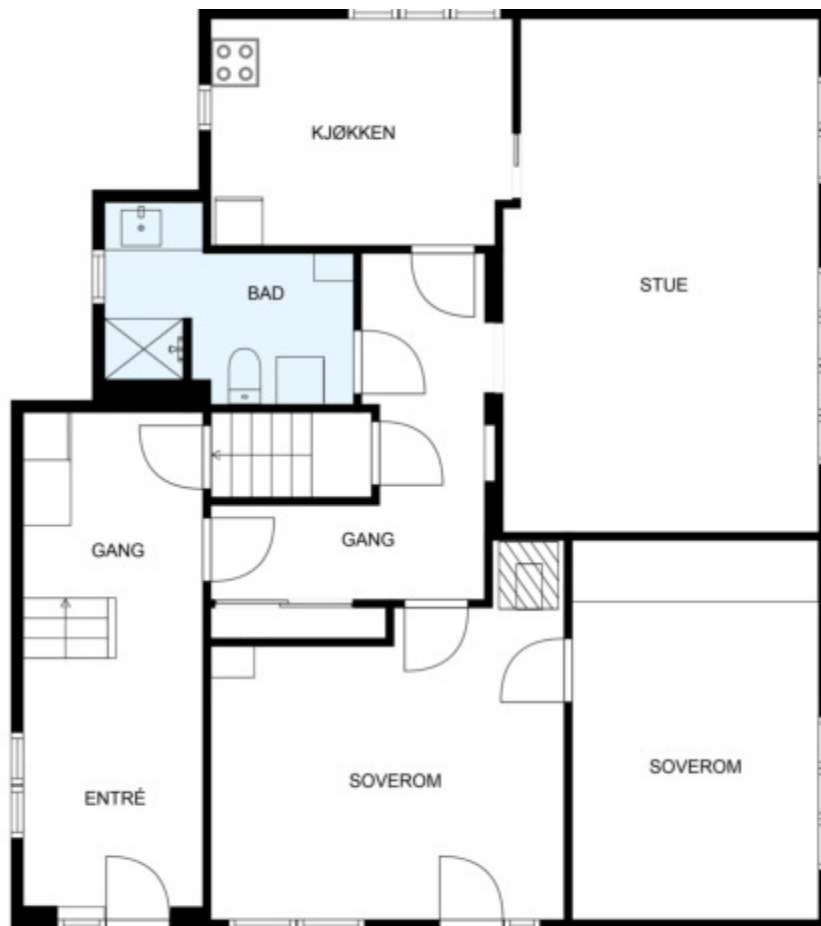
Dusjbad i boligens 1.etg



Gang



Felles entre med trappeadkomst opp til 2. etg.





Bod innredet som soverom, bruken fra sekundærrom til primærrom er ikke omsøkt



Bod innredet som soverom, bruken fra sekundærrom til primærrom er ikke omsøkt



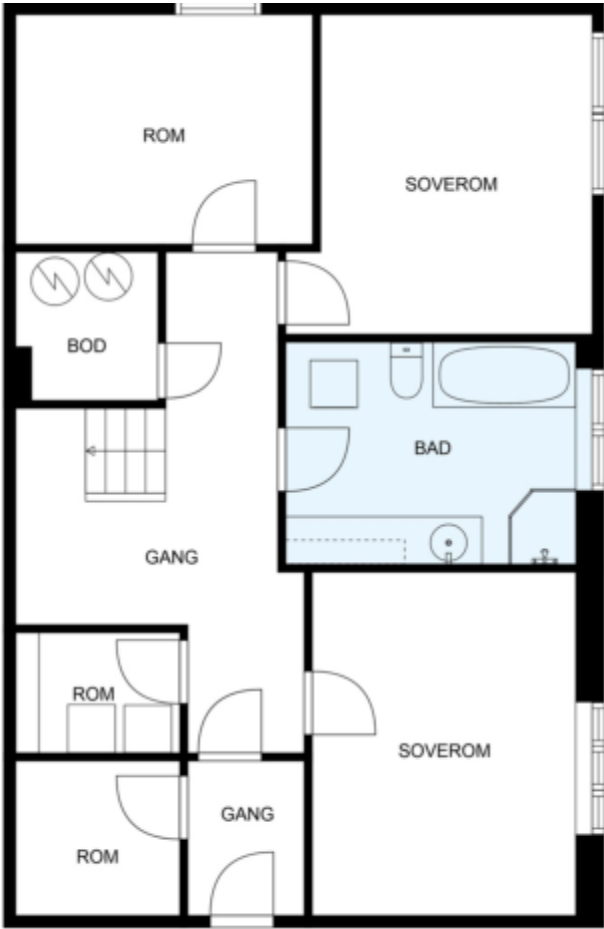
Bod innredet som soverom, bruken fra sekundærrom til primærrom er ikke omsøkt



Dusjbad i underetg.



Trappegang ned til underetg. fra 1.etg.





Kun en kort spasertur ned til ett deilig bad eller en nydelig båttur



Flere hyggelige uteplasser på eiendommen



Tinglyst rettighet til 6m strandlinje med brygge like nedenfor boligen



Prammen og hyggelige ro turer over til Frisøya medfølger!



Boligen ligger i et meget sjarmerende område, her er det stille, rolig og



Dobbel garasje med verksted og godt med biloppstillingsplass



Verksted med gode muligheter for den kreative



Tomten er pent opparbeidet



Det er begrenset med trafikk, noe som sikrer en barnevennlig og behagelig atmosfære



Kort vei til buss, båthavn og butikk. Fine tur og bademuligheter i nærområdet



Det er ca. 10 km til Arendal sentrum



Velkommen til Nils Hjelmtveits vei 9!



Hyggelig og sjønært boligområde

Tilstandsrapport

📍 Nils Hjelmtveits vei 9, 4810 EYDEHAVN

📖 ARENDAL kommune

gnr. 52, bnr. 359

Areal (BRA): Enebolig 279 m², Garasje 63 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 14.09.2023

Rapportdato: 20.09.2023

Oppdragsnr.: 20249-1396

Referansenummer: KY1230

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
20.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

A handwritten signature in grey ink, reading 'Jens Christian Edvardsen'.

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Enebolig fra 1954

Rom under terreng med fuktproblematikk som må sees i sammenheng med utvendig manglende fuktsikring, drenering, isolering av grunnmur.

Liggende bordkledning med manglende innfelte vassheller over vinduer, råteskade på bord, manglende lufting.

Saltak konstruksjon som vurderes underdimensjonert utfra dagens krav med synlige skjevheter ved besiktelse i takkonstruksjon.

Fuktmerker der eier opplyser om fått utført utbedringer med pipebeslag, videre undersøkelser må eventuelt utføres.

Kjellerdør der utbytting eller tiltak vil være påregnelig.

Etasjeskille med skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik ble registrert.

Ildsted i 1. etasje er defekt i henhold til opplysninger fra eier, pipe tildekket med tapet.

Våtrom i boligen med mangler, skader, eldre røranlegg der renovering vil være påregnelig innen rimelig tid og etter dagens bruk.

Sikringsskap der kabilinnføring ikke er tett, ingen dokumentasjon på utførelse er fremlagt.

Eldre brannslukningsapparat (over 10 år)

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	77	65	12
1. etasje	104	104	0
2. etasje	98	98	0
Sum	279	267	12
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	25	0	25
Loftsetasje	38	0	38
Sum	63	0	63
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	5	0	5
Sum	5	0	5

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje der planløsning er forandret og bruken fra sekundær rom til primær rom er ikke omsøkt.

Planløsning 1. 2. etasje der enkelte forandringer med vegger er utført i forbindelse med ombygging i henhold til planløsning datert 1998

Garasje

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

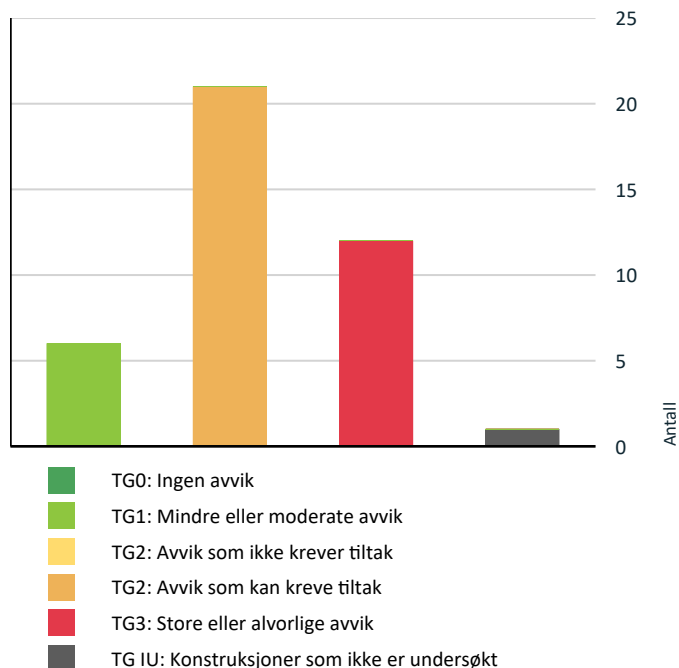
Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser om privat avtale med grunneier om tillatelse til brygge/bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avtale eller kommunale dokumenter på tiltaket.

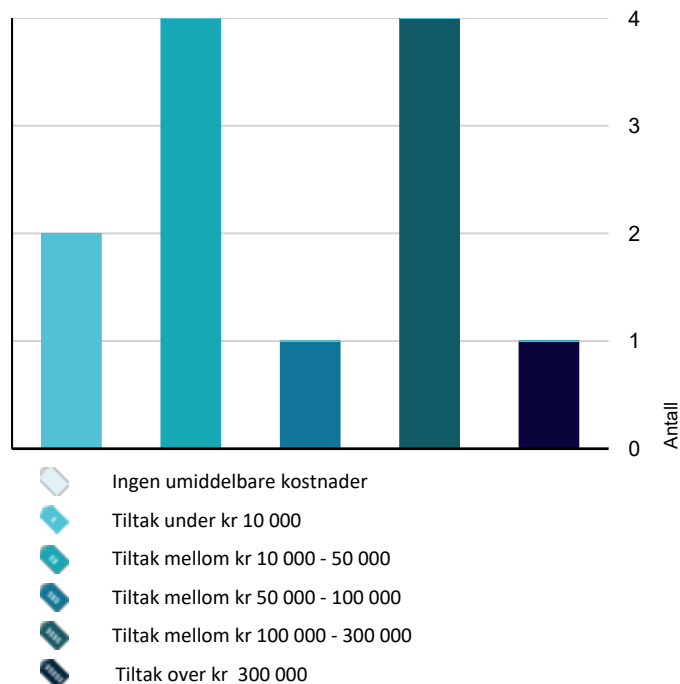
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

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

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved nivellering i underetasje ble det registrert 70 mm skjevheter
Kapillært oppsug fra grunn i såle vurderes tilstede med fuktproblematikk.
Videre skjevheter utover standardens krav til godkjent måleavvik pga. alder må påregnes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er avvik:

Eier opplyser om ildsted i underetasje ikke kan brukes og utbytting må vurderes eller renovring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

Ikke oppkant ved dør, ikke 25 mm høydeforskjell.
Eldre røranlegg.
Manglende våtsoner på vegger med panel, vindu i våtsone
Mekanisk ventilasjon anlagt i våtsone

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Utforet murvugg mot dusjnisje.
Fuktigheten som er påvist vurderes å være kapillært oppsug fra grunn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Ikke våtsoner på vegger utenom deler av dusjnisje.
Ikke oppkant eller membran på gulver utenfor dusjnisje.
Sluk i dusjnisje, ikke hjelpesluk utenfor dusjnisje og ved lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner vil vann renne ut i tilstøtende rom.
Eldre røranlegg.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken (uinnredet) [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sikringsskap med automatsikringer.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

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/bslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Konstruksjonene har skjevheter.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Underdimensjonert utfra dagens krav, skjevheter/nedbøyninger registrert

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vassheller over vinduer ikke innfelte eller anlagt beslag.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktproblematikk i underetasje der tiltak med overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner vil være påregnelig. Sprekker og løse fliser i gang 1. etasje Videre påregnelig bruksslitasje, opphengsskader der renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ikke 1:50 lokalt i dusjnisse 80 cm fra sluk.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Småskader på kjøkken etter bruk der renovering, lokal utbedring må vurderes individuelt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår er satt utfra stemplet
tegninger, ombygging utfra bygnings
tegninger i 1998

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

Vedlikehold
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger, vedlikehold,
reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 2

Utvendig taktekking med sementtakstein.
Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- 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 tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

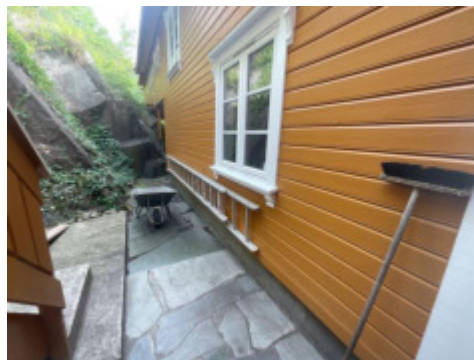
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eier opplyser om utførelse av feiing utføres i 2. etasje.

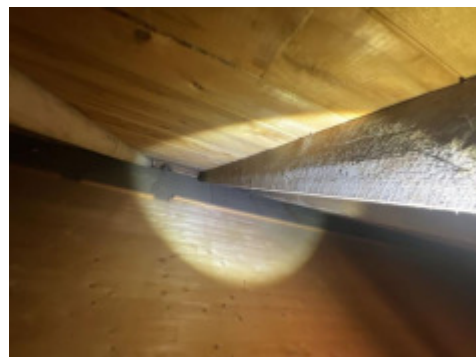
Veggkonstruksjon

1 TG 2

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Befaring er utført fra bakkenivå.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Underdimensjonert utfra dagens krav, skjevheter/nedbøyninger registrert

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med plassbebygde takstoler.



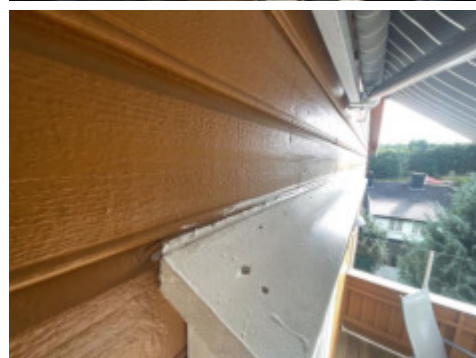
Vinduer

TG 2

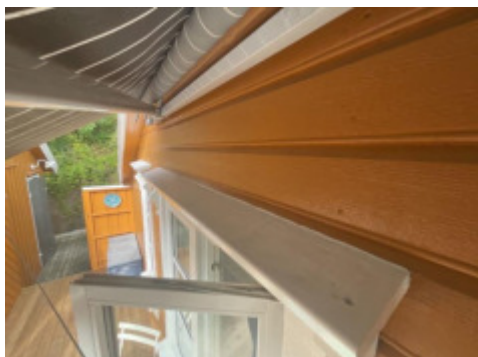
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vassheller over vinduer ikke innfelte eller anlagt beslag.

Konsekvens/tiltak

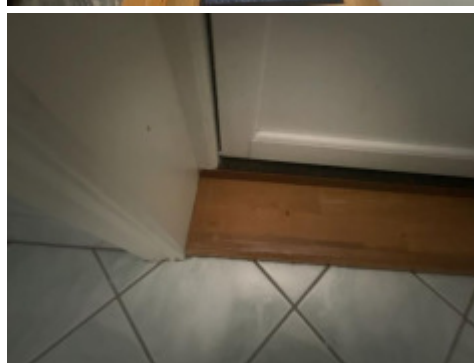
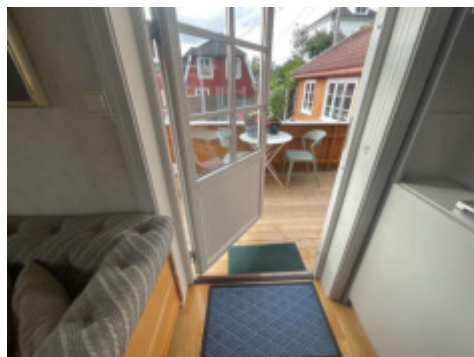
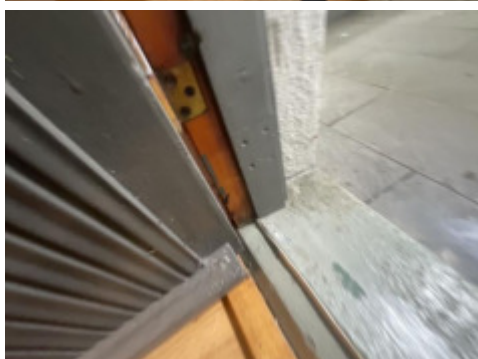
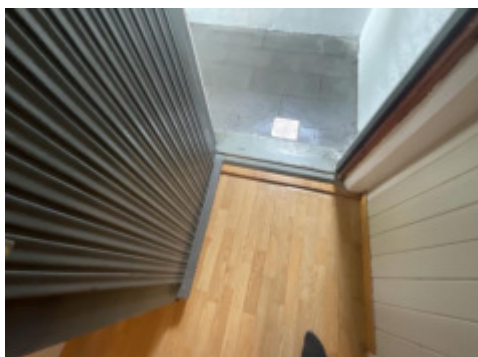
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Innfelling av beslag eller vasshellene slik at ikke bakenforliggende skader oppstår.

Dører

1 TG 2

Malt hovedytterdyr, balkongdør, enkel kjellerdør.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Terrasser, verandaer oppført i tre.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

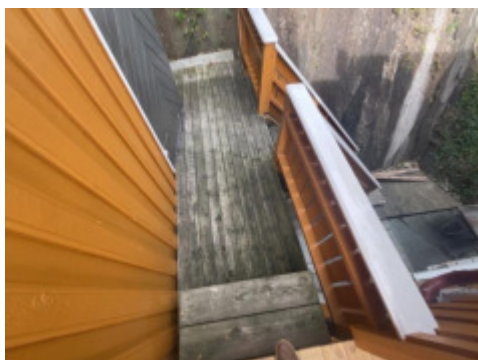
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Utvendige trapper

TG 1

Tretrapp.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert avvik utover påregnelig værslitasje.

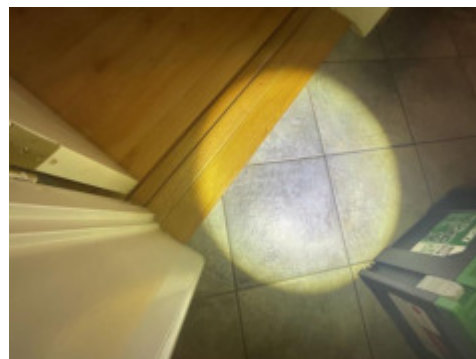


INNENDIG

Overflater

TG 2

Parkett, laminat, teppe, fliser på gulver.
Tapet, trepanel, plater på vegger.
Malte plater i himling.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktproblematikk i underetasje der tiltak med overflater for utbedring av bakenforliggende konstruksjoner vil være påregnelig.

Sprekker og løse fliser i gang 1. etasje

Videre påregnelig bruksslitasje, opphengsskader der renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Konsekvens/tiltak

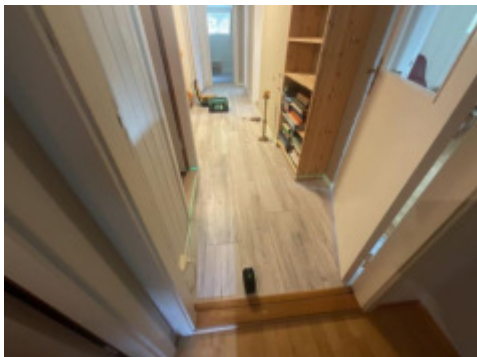
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Betongsåle underetasje med videre trebjelkelag imellom etasjene.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved nivellering i underetasje ble det registrert 70 mm skjevheter. Kapillært oppsug fra grunn i såle vurderes tilstede med fuktproblematikk. Videre skjevheter utover standardens krav til godkjent måleavvik pga. alder må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak

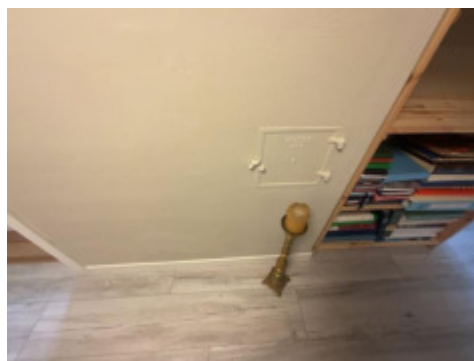
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

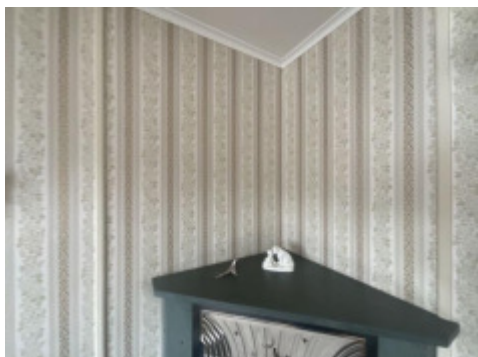
Pipe og ildsted

TG 3

Mursteinspipe med ildsted



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Eier opplyser om ildsted i underetasje ikke kan brukes og utbygging må vurderes eller renovering.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

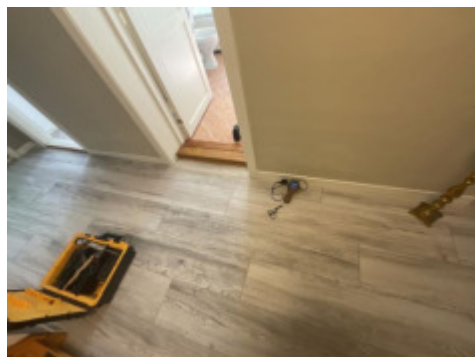
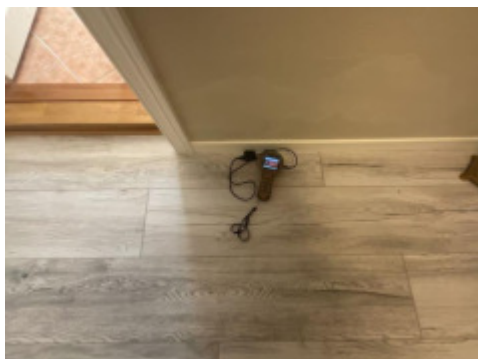
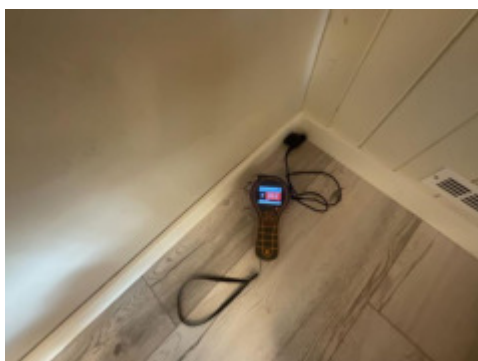
Rom Under Terreng

1 TG 3

Rom under terreng med laminat, teppe og betonggulv.

Panel, betong/mur.

Hulltagning er ikke foretatt da det er synlig åpen murkonstruksjon .



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltagning
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Påviste skader må utbedres.

Golv og vegger i en uinnredet og dårlig isolert kjeller kan avgi mye fuktighet til rommet. Dette kan skyldes at jordmassene rundt bygningen får en viss oppvarming fra bygningen. Dermed stiger damptrykket i grunnen, og drivkraften for transport av vanddamp inn i kjelleren øker. Fuktighet som suges opp i vegger fra grunnen under fundamenter, kondens og lekkasjer kan også gi et fukttillskudd til romlufta ved avdampning.

Fukt i tilfarergolv kommer vanligvis nedenfra. Fukten kan føre til at tilfarerne mugner eller råtner mot betonggolvet, at golvbord eller parkett sveller og krummer seg og at vinyl og linoleum blærer. Årsaken kan være at golvet ligger i direkte kontakt med betonggulv som på grunn av manglende drenering, kapillærbrytende sjikt og/eller fuktsperre får tilførsel av fukt fra grunnen.

Svært mange fuktproblemer i kjelleryttervegger kan avhjelpes ved utvendig etterisolering og fuktsikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

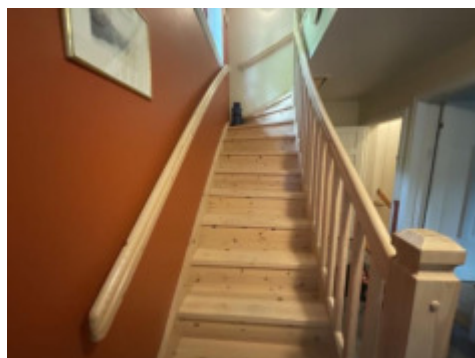
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

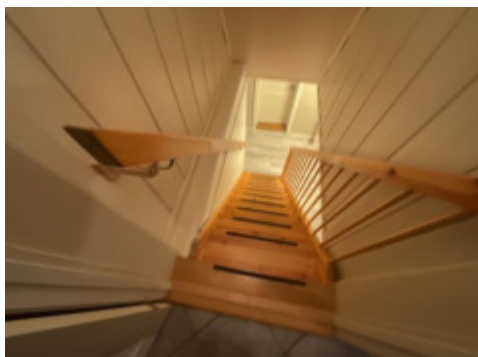
1 TG 1

Lakkert tretrapp.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje. Bratt trapp utfra dagens krav til orientering.



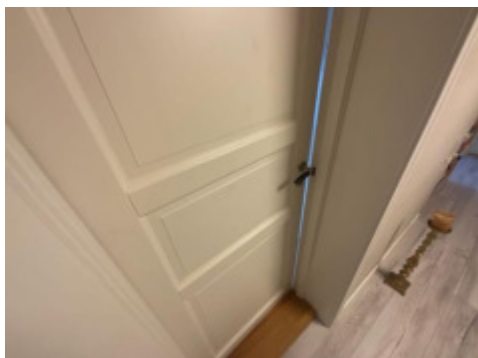
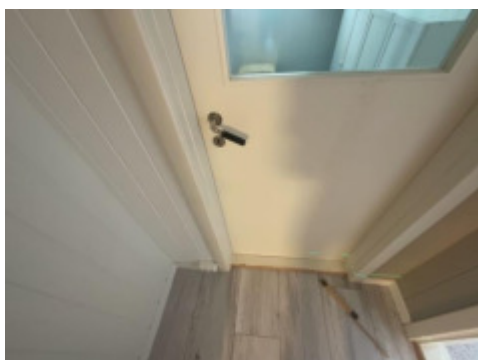
Tilstandsrapport



Innvendige dører

TG 2

Malte glatte, fyllings dører.
Enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Fliser på gulv, fliser/panel på vegger.

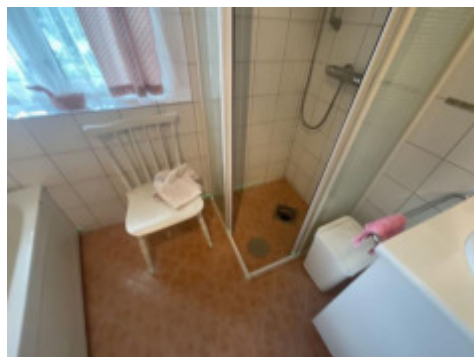
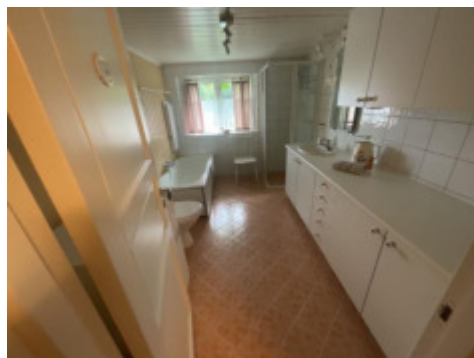
Utstyr: dusjnise, badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin, vask med innredning.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Ikke oppkant ved dør, ikke 25 mm høydeforskjell.

Eldre røranlegg.

Manglende våtsoner på vegger med panel, vindu i våtsone

Mekanisk ventilasjon anlagt i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt tilstøtende til dusjnisje.



Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Utført murvugg mot dusjnisje.

Fuktigheten som er påvist vurderes å være kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Eldre bad, ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv, plater på vegg.

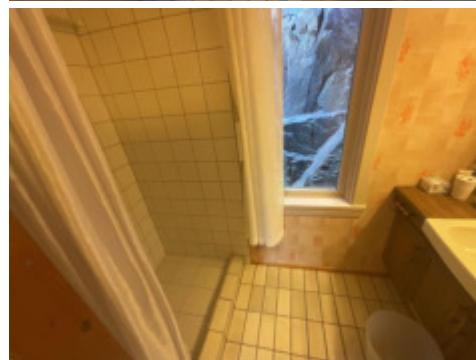
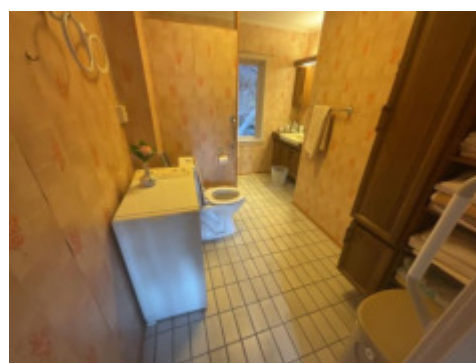
Utstyr: Toalett, vask med innredning, dusjnisje.

"Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet må påregnes renoveret.

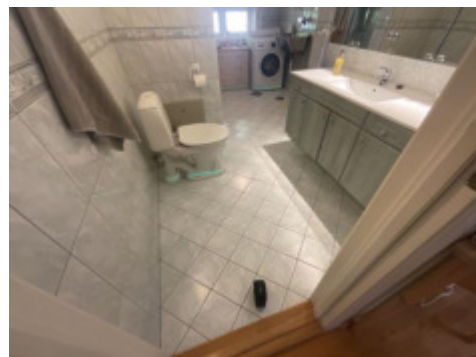
Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Ikke våtsoner på vegger utenom deler av dusjnisje.

Ikke oppkant eller membran på gulver utenfor dusjnisje.

Sluk i dusjnisje, ikke hjelpesluk utenfor dusjnisje og ved lekkasje fra øvrige vanninnstallasjoner vil vann renne ut i tilstøtende rom.

Eldre røranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltagning ble utført tilstøtende til dusjnisje uten å påvise høyere fuktverdier på befaringdagen.



Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser på vegger, takess i himling.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 2

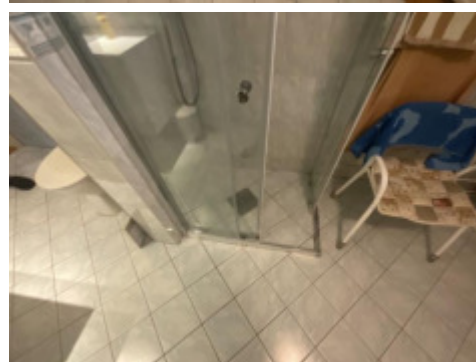
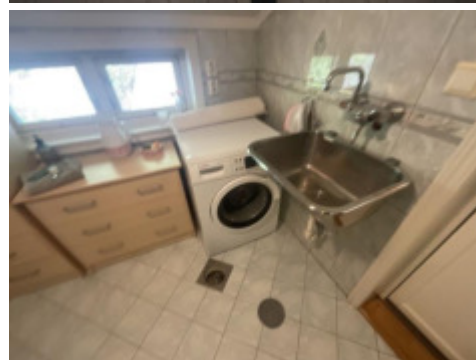
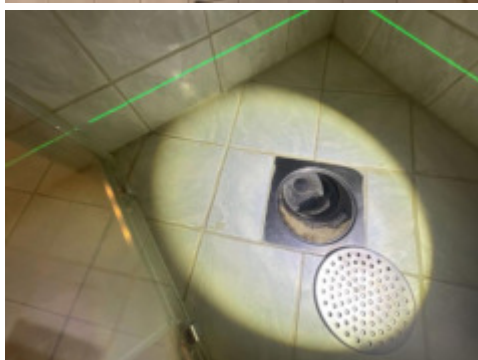
Flislagt gulv

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ifølge eier fra 1999, ingen dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Ikke 1:50 lokalt i dusjnise 80 cm fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk, belegg klemmt i klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

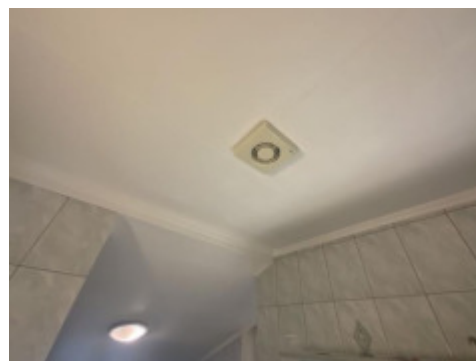
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask.

Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

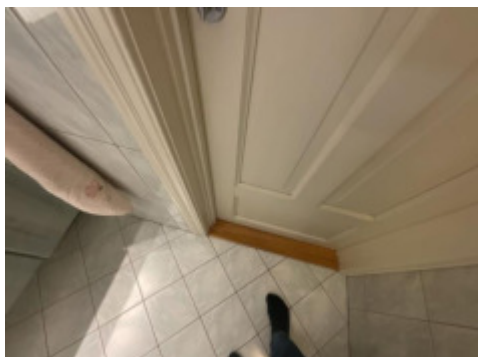
Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

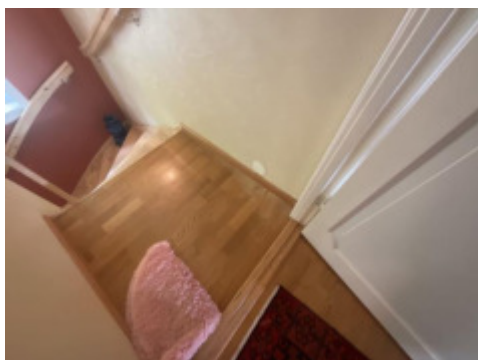
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltagning ble utført i trappoppgang uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (UINNREDET)

Overflater og innredning

TG IU

Kjøkken som er fjernet, lagt opp rør opplegg og strøm til kjøkken.
Tidligere vannskade der innredning ble fjernet og vegger, gulver ble utbedret.
Tilstandsgrad settes ikke pga. ikke innredning.

Avtrekk

TG 3

Ingen ventilering fra kjøkken.
Må etableres skulle det etableres stekesone.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Småskader på kjøkken etter bruk der renovring, lokal utbedring må vurderes individuelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen.

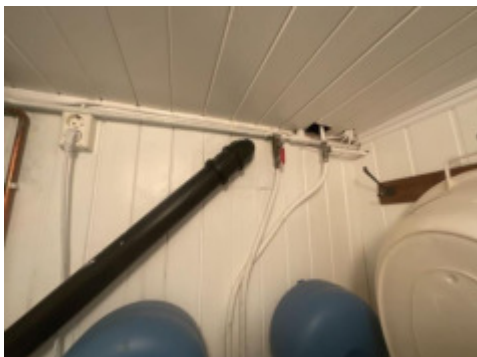


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber av forskjellige årstall.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med 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.

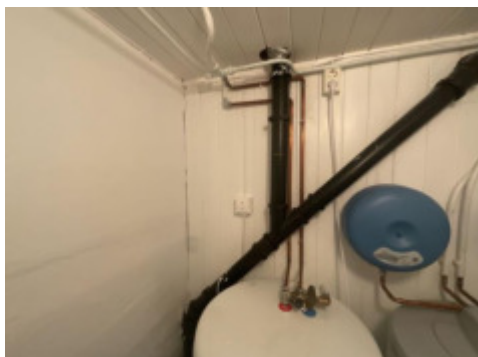
Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og støpejern



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

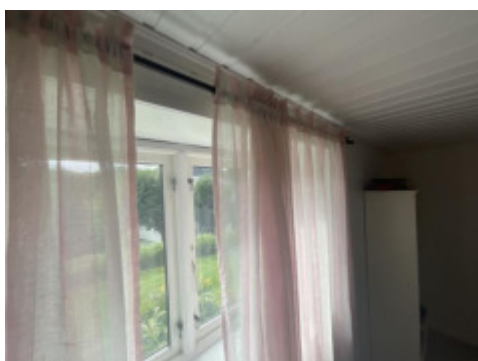
Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.

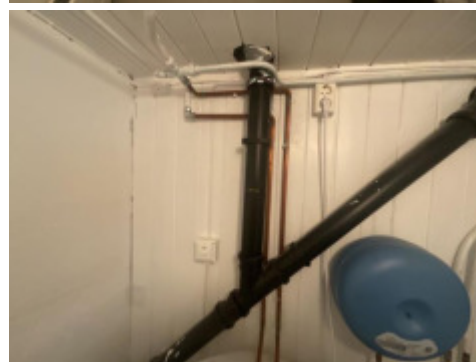
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luften spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.

Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvanns tanker av forskjellige årstall.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Anbefales anlagt vannstoppfunksjon der varmtvannsberedere settes i kar.

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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 oppdatert? (årstall)
Installert 1999 (El-Team)

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

Ja Ja, El-Team (H.installasjon), Hisøy Elektro (kjøkk. 1. etg) Caverion (Jordf. bryt.)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Usikker, men mener at kontroll utført i 2005 var siste kontroll utført av kontrollinstans. Ingen avvik funnet.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Tilstandsrapport



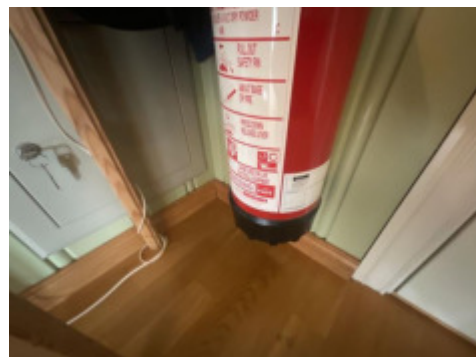
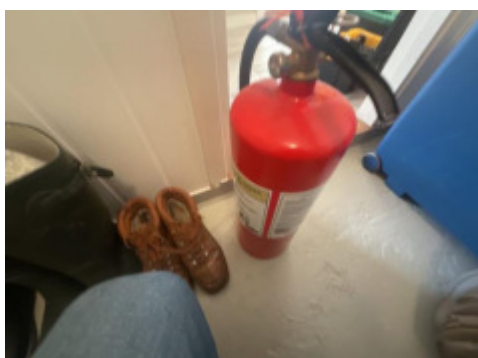
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 røykvarsler?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

Drenering

TG 3

Dreneringsmasse og eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.
Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuksikring.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.

Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

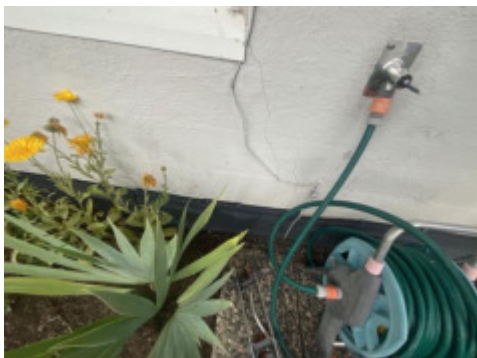
Vegger mot terreng skal utformes fuksikre. Fuksikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuksikkerhet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Betong grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 3

Natursteinsmur.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

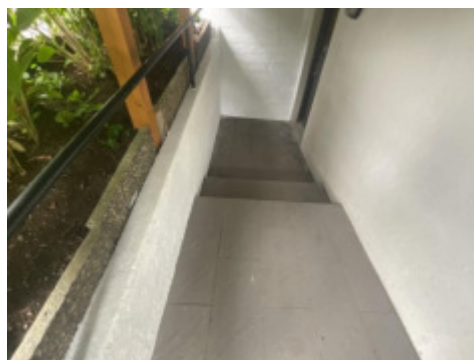
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Anbefales å fuges slik at ikke frostspreng oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 3



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger



I henhold til kommunale dokumenter er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger fra eier om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt, vurderes behov for enkelte oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse

Dobbel garasje med bod/verksted over.

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Betongsåle, betonggrunnmur.

Hellende terreng mot grunnmur i bakkant der tiltak med fuktsikring, drenering anbefales.

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning, står nærme terreng i bakkant og tiltak anbefales.

Saltakkonstruksjon med utvendig primærteking sementtakstein, manglende snøfangere på takteking.

Inngangsdør loftsetasje, manglende terskelbeslag. Vippeporter eldre men fungerende.

Helhetsvurdering av garasje som vurderes fungerende utfra bruken med behov for enkelte oppgraderinger, vedlikehold.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, det er ikke fremlagt tegninger på bod eller annen informasjon.

Standard

Enkel oppført bod oppført direkte på brygge.

Vedlikehold

Vurderes behov for vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Beskrivelse

Brygge konstruksjon med bod.

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Betongfundament i bakkant og videre stålkonstruksjon.

Synlig større rustskader på stålkonstruksjonen og tiltak anbefales med reparasjoner.

Enkel bod satt direkte på trebryggen, tresvillen er ikke fuktbeskyttet og fuktbelastning på underliggende konstruksjoner vil være tilstede.

Helhetsvurdering av brygge og bod der enkelte reparasjoner, vedlikehold anbefales utført.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	77	65	12	3 soverom , Gang , Bad/vaskerom	Boder
1. etasje	104	104	0	Gang , Trapperom , 2 soverom , Stue , Kjøkken (uinnredet), Bad/vaskerom , Entré	
2. etasje	98	98	0	Trapperom , Gang , Soverom , 2 stuer, Kjøkken , Bad/vaskerom	
Sum	279	267	12		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasje der planløsning er forandret og bruken fra sekundær rom til primær rom er ikke omsøkt.
Planløsning 1. 2. etasje der enkelte forandringer med vegger er utført i forbindelse med ombygging i henhold til planløsning datert 1998

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vurderes ikke ut fra overflater å inneha lyd/brannskille i henhold til dagens forskrifter med egne boenheter.

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: Ene soverommet i underetasje med lite vindu har ikke lysforhold eller rømning.
Lavere takhøyde i deler av underetasje pga. nedforet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	25	0	25		Dobbel garasje
Loftsetasje	38	0	38		Bod/verksted
Sum	63	0	63		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	5	0	5		Bod
Sum	5	0	5		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som P-rom eller S-rom selv om de er i strid med byggeforskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier opplyser om privat avtale med grunneier om tillatelse til brygge/bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avtale eller kommunale dokumenter på tiltaket.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Harald Bakke	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	52	359		0	611.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nils Hjelmtveits vei 9

Hjemmelshaver

Bakke Harald, Bakke Marta Maria

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
900 000	1999	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/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/KY1230>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nils Hjelmtveits vei 9, 4810 Eydehavn

17 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nils Hjelmtveits vei 9

Postadresse

Nils Hjelmtveits vei 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 1999

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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.

Eier har siden mai 1999 bodd i boligens 2. etasje og kjelleretasje.
Inntil mars 2012 disponerte eiers foreldre (tidligere eiere) 1. etasje.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Bakke, Harald

Medselger

Bakke, Marta Maria

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad 2. etasje: Løse fliser på gulv i dusjhjørne. Utbedret.

Bad 1. etasje: Fukt i vegger dusjhjørne. Utbedret.

Bad kjeller: Lekk i skjøt kobberør bak veggpanel. Utbedret.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Bad 2. etg.

2.1.2 Årstall

1999

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

snekkerarbeid, rørarbeid, sveist membran, elektro, flislegging

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svein Thorsen, P.A.Halvorsen, El-team, Tom Jensen Murmesterforretning A

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Bad kjeller

2.2.2 Årstall

1999

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørarbeid, elektro

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

P.A.Halvorsen, El-team

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Trearbeid, støpearbeid, membran, fliser



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje under luftelyre på tak. Utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Utbedring tak

4.1.2 Årstall

1998

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fornytt papp, tak opprettet, nye lekter og sløyfer, nye takstein, nye beslag og renner.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Svein Thorsen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Utbedring yttervegg

4.2.2 Årstall

1998

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reisverk utført, isolert totalt 15 cm GLAVA. Vindplater, utlekting, ny liggende kledning.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Svein Thorsen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Utbedring vinduer

4.3.2 Årstall

1998

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Samtlige vinduer i hele bygget skiftet, utenom koblet vindu i badrom 1. etg.



4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Svein Thorsen

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nye vassheller på hovedhus og bod

4.4.2 **Årstall**

2011

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornytt blikk på tak.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Kobber & Blikk AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Enkelte steder, noe fukt i grunnmur, og i bærende skillevegger i kjelleretasje. Fukten kommer til syne som saltdannelse enkelte steder på innside av grunnmur.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Drenering - Østvendt vegg

8.1.2 **Årstall**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Benyttet minigraver for forbedring av drenering lang østvendt grunnmur.



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

2. etg - Ombygging

10.1.2 Årstall

1999

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp nytt anlegg med nytt inntak og nytt sikringsskap i forbindelse med ombygging av etasjen. Varmekabler i badet. Lagt opp nye kontaktpunkter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-Team

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

1. etg - Ombygging

10.2.2 Årstall

1999

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nødvendig omlegging av kabler ifm. med ombygging i 2. etg/oppføring av tilbygg i 1. etg. Varmekabler i gang/entre 1. etg. Nytt sikringsskap.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-Team

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Kjeller - Ombygging

10.3.2 Årstall

2000

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp nye kontaktpunkter, og installert varmekabler i badet. El anlegget i denne etasjen ble styrt av sikringsskapet i andre etasje på dette tidspunktet.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-Team



10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

2. etg - Jordfeilbryter

10.4.2 **Årstall**

2014

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet jordfeilbryter.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**

3-fase - Utvendig snekkerverksted

10.5.2 **Årstall**

2003

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Anslått årstall. Lagt opp til 3fase inn til utvendig snekkerbod. Ny sikringsboks installert i kjeller, knyttet opp mot kjelleretasje og utvendig snekkerbod. Sikringsboksen i denne etasjen er koblet mot sikringsskapet i 2. etasje.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**

1. etg - Klargjøring for ny kjøkkeninstallasjon

10.6.2 **Årstall**

2020

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forberedelse til ny kjøkkeninnredning. Dette var kun en klargjøring, og tilkoblingen er ikke utført pt, da kjøkkenet ennå ikke er installert. Her blir det lagt opp til fremtidig kurs for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og lys på kjøkken. Automatsikringer montert.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hisøy Elektro

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.7.1 **Navn på arbeid**

Periodisk kontroll

10.7.2 **Årstall**

2005



10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ingen feil eller mangler ble avdekket ved kontrollen.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Agder Energi

10.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett soil-rør i vegg fra andre etasje medførte lekkasje i kjøkken 1. etasje og soverom kjeller. Skaden utbedret av ansvarlig foretak Polygon ved Forsikrings oppgjør.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Bad, kjeller - Nytt avløpsrør

13.1.2 **Årstall**

2000

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp til nye avløpsrør (toalett, dusj, vask) tilkoblet eksisterende avløpsrør i bad, kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

P.A. Halvorsen & Sønn AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Installasjon - Vannmåler - Kjeller

13.2.2 **Årstall**

2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert vannmåler ved inntak- bad,kjeller.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Carlsen VVS



13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Utskifting av soilrør mellom øverste og nederste plan

13.3.2 **Årstall**

2020

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm forsikringssak ble det bestemt å skifte ut eksisterende Soilrør mellom øverste og nederste etasje. Dette var arbeid utover forsikringsoppgjøret.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Bringsverd efft. VVS AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Synlig sprekk i grunnmur, syd, omtrent midt på grunnmurens lengde. Oppdaget første gang cirka 2018.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Oljebrenner i kamin, første etasje, demontert 2012. Ildstedet har ikke vært i bruk etter dette. Ildstedet kan ikke benyttes. Dagtank og rør opplegg fjernet.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Små forekomster av sølvkre på badetrom. Ikke observert siste tre år.
Forekomster av skruketroll i vindfang kjeller.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte i ett kledningsbord, øst vegg. Utbedret.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

I forbindelse med ombygging av bolig i år 2000 ble to boder omgjort til soverom i kjelleren. Disse ble ikke innsøkt til kommune.
Østvendt terrasse forlenget, ca. 15 kvm, 2005. Tiltaket ikke innsøkt til kommune.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Bruksendring boder til soverom

25.1.2 Årstall

2000

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg til nye kontaktpunkter og brytere.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-Team

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Omgjort boder til soverom i kjeller. Lagt inn ekstra isolasjon i nye soverom, og tilrettelagt for lydisolasjon i



himling.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

3 vinduer skiftet i utvendig bod, 2016. Bryggeanlegg med naust innsøkt til kommune og godkjent, 2003. Loft i hovedhus etterisolert over himling i 2. etasje, og nytt lagringsgulv ble lagt på loft, utført cirka 2010. Nytt terrasse gulv på vestvendt terrasse, 2023.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92884219

Egenerklæringsskjema

Name

Bakke, Harald

Date

2023-09-17

Name

Bakke, Marta Maria

Date

2023-09-17

Identification

 Bakke, Harald

Identification

 Bakke, Marta Maria



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bakke, Harald

Bakke, Marta Maria

17/09-2023

16:28:36

17/09-2023

16:30:06

BANKID

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

 MTB.1
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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Øm ønskelig kan flg. medfølge:

2. etg. Vitrineskap hvitmalt, skrivestatoll, Stagen terrasse-
møbler m/puter

1. etg. Vaskemaskin, grå bekk og garderobeskap i gang

Underetg. Sov. dst: Køyseng, skap, småmøbler, gardiner

— i — i Garderobeskap "losped

Bod : 1 oljeovn, 1 luftavfukter

— i — : Gram kjøleskap

Sov. vest: Garderobeskap

Ute: Batteri plenklipper, kantklipper, 2 hagebenter

Verksted: Hovelbeak, dreiebent, sirkelsag, Dewalt gjørsag
m/stativ. Div. verktøy etter avtale

Eidehaon, 28/9 - 2023

Sted/dato

Herald Bakk

Selgers signatur

Marta Maria Bakke

Selgers signatur



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

52

Bruksnummer:

359

Utskriftsdato / klokkeslett: 13.09.2023 kl. 15:04

Produsert av:

Mette Olsen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	NYBO		
Etableringsdato:	03.11.1949		
Skyld:	0,01		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 52 / 359	611,8 m2	

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150246	BAKKE HARALD	H0101	NILS HJELMTVEITS VEI 9 4810 EYDEHAVN	1 / 2
Hjemmelshaver		170746	BAKKE MARTA MARIA	H0101	NILS HJELMTVEITS VEI 9 4810 EYDEHAVN	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6484051	492109		611,8 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 52/359		
		Omnummerert fra:	0906 - 52/359		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Sammenstående av matrikkelenheter					
Sammenstående					
21.12.1998					
Rolle					
Matrikkelenhet					
Arealendring					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					
0					

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Nils Hjelmtveits vei	Kildekode 13436	Koord.syst. Nord 9	Øst Grunnkrets 1302 Nes Stemmekrets: 1 Saltrød Kirkesokn: 05070404 Moland Postnr.område: 4810 EYDEHAVN Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 916 895	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	279	Ant. etasjer:	3	Rammeinstallatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6484044 Øst: 492103	Bruksareal totalt:	279	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	101	0	101	0	0	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0	0	0
U01	1	76	0	76	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13436 Nils Hjelmtveits vei 9	H0101	Bolig	177	0	Kjøkken	0	0	52/359
13436 Nils Hjelmtveits vei 9	U0101	Bolig	102	0		0	0	52/359

Bygningsnr:

166 916 895

Løpenr:

1

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484044 Øst: 492103

Bygningsendringskode:

Påbygg

Bygningstype:

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

11

0

11

0

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

0

1

0

11

0

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

02.12.1998

20.12.2000

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	11	0	11	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse				Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
13436 Nils Hjelmtveits vei 9					Unummerert bruksenhet	0	0	0	52/359

Kontaktpersoner

Rolle

Føds.dato/org.nr

Navn

Tiltakshaver

BAKKE HARRY

Bygningsnr:

166 916 909

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484044 Øst: 492089

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

0

76

76

0

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

0

2

0

0

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	37	37	0	0	0	0	0
U01	0	0	39	39	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse				Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
				H0101	Annet enn bolig	59	0	0	52/359

13.09.2023 15:04

Side 5 av 9

Bygningsnr:

166 916 909

Løpenr:

1

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6484044 Øst: 492089

Bygningsendringskode:

Påbygg

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk
Annen oppvarming

Bebyggd areal:

Bruksareal bolig:
Bruksareal annet:
Bruksareal totalt:
Bruttoareal bolig:
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt:
Alternativt areal:
Alternativt areal 2:

0
0
48
48
0
0
0
0

Ant. boliger:
Ant. etasjer:
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis:

0
2

Nei

Datoer

Rammeinstallatelse:
Igangsettingsinstallatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

02.12.1998

20.12.2000

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	39	39	0	0	0	0	0
U01	0	0	9	9	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13436 Nils Hjelmtveits vei 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	52/359

Kontaktpersoner

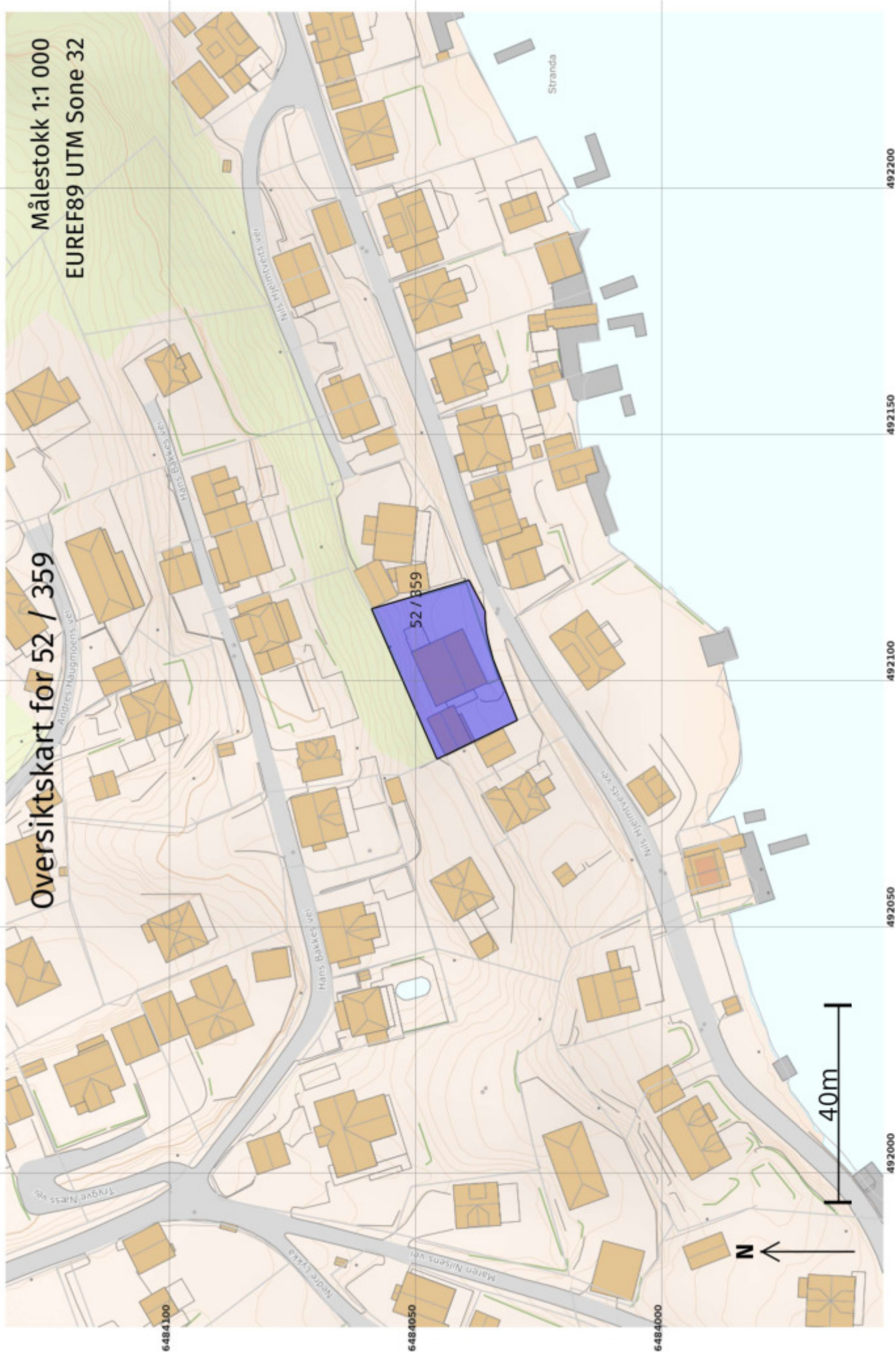
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BAKKE HARRY		

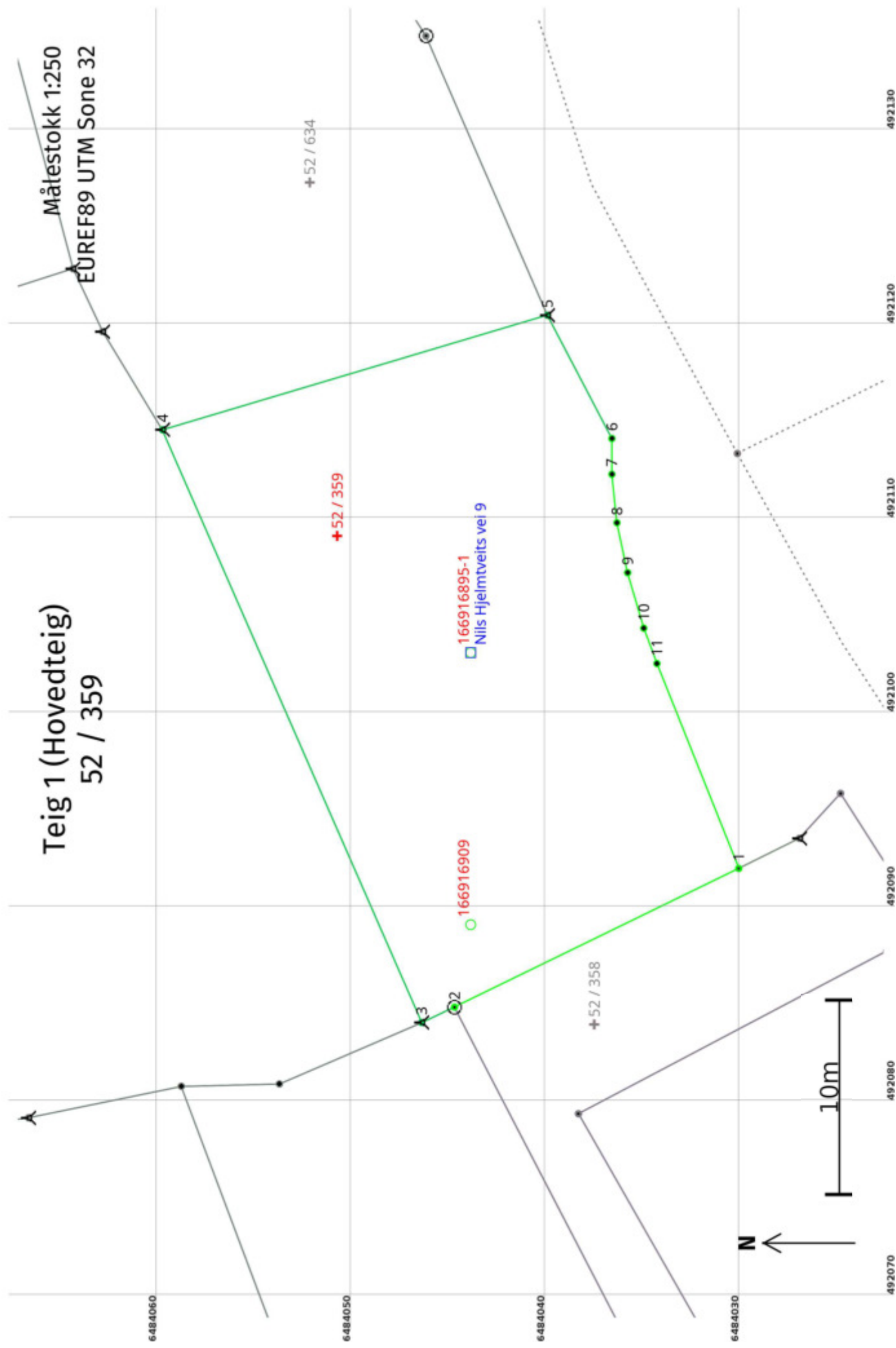
13.09.2023 15:04

Side 6 av 9

Oversiktskart for 52 / 359

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 611,8

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Representasjonspunkt: Nord: 6484051 Øst: 492109

Grensepunkt / Grenselinje

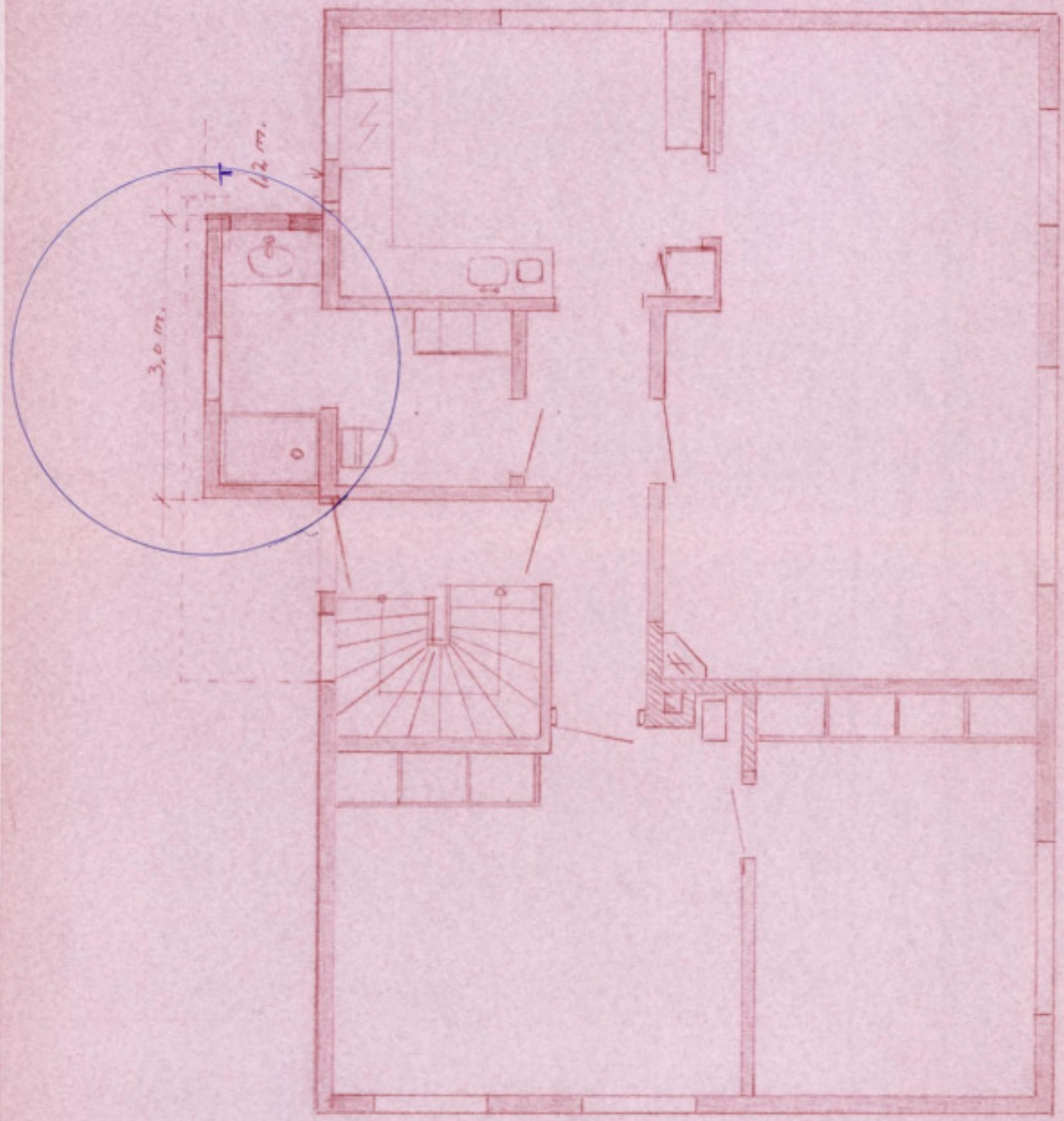
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6484030,21	492091,89	16,27	Asfaltspiker	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6484044,84	492084,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6484046,53	492083,97	1,87	Bolt	10 Terrengmålt	14	
4	6484059,87	492114,45	33,27	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6484040,06	492120,34	20,67	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6484036,74	492114,00	7,16	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
7	6484036,74	492112,16	1,84	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
8	6484036,48	492109,67	2,50	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
9	6484035,93	492107,10	2,63	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6484035,10	492104,25	2,97	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
11	6484034,42	492102,43	1,94	Annen terrengdetalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			11,35				

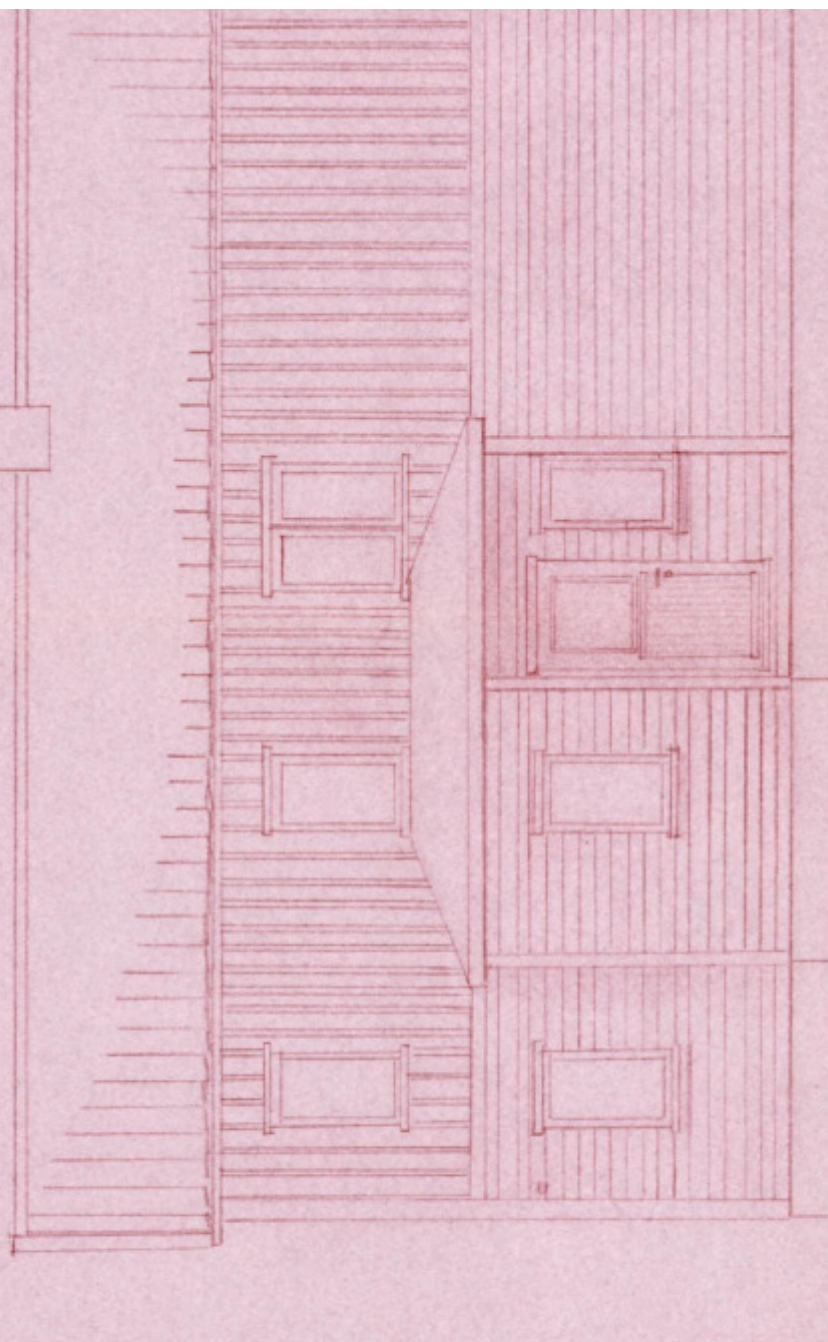


Moland Byggningsråd

Godkjent... 12/10... 1982



NYDDO GUR 52 B.WR 359
15-4-82 H. Bakke
Plan 1 etg.

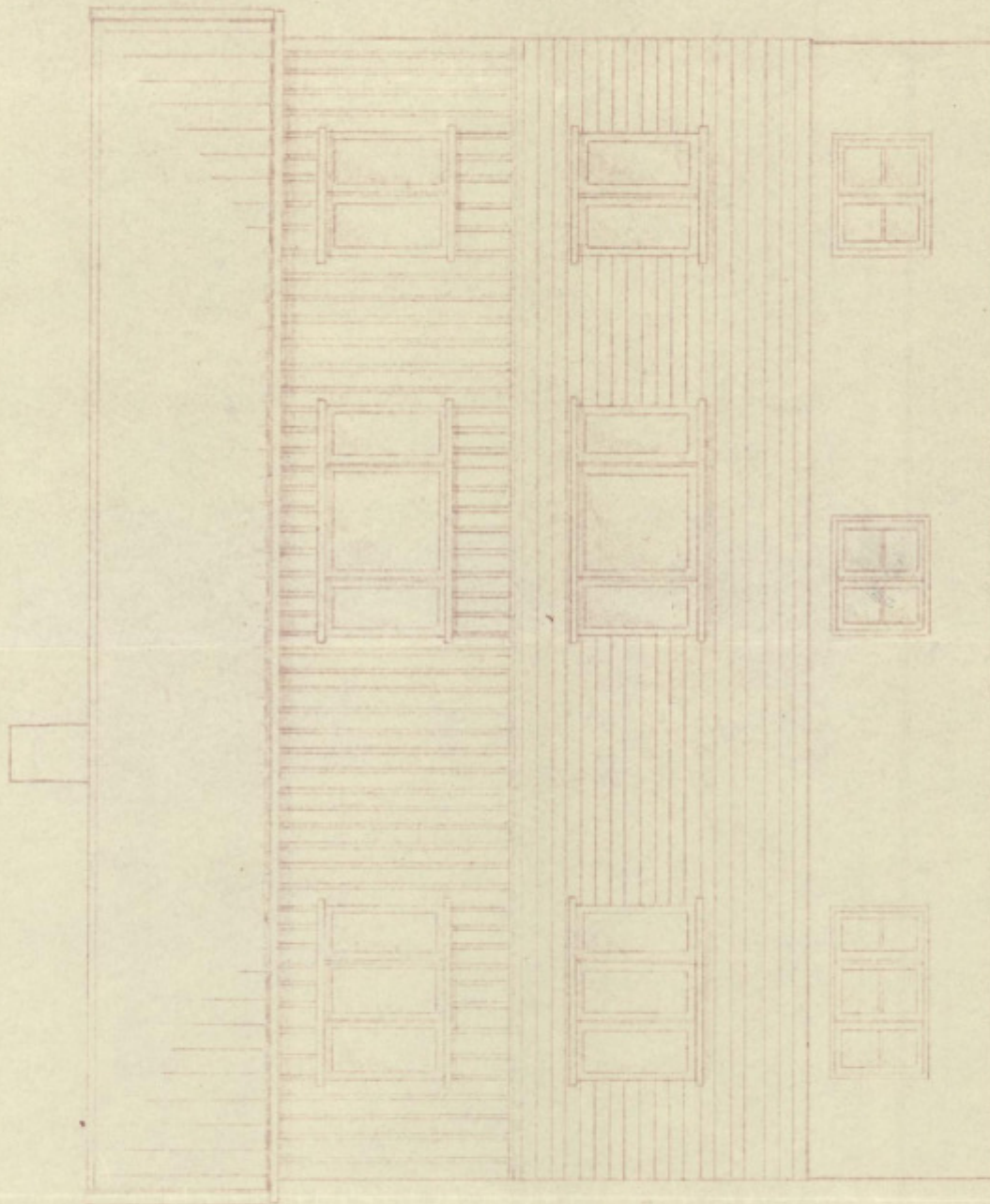


Hydro Opus. 5th. Mar 3
184-82
Tibby's windmill
at the end of the
road not road



D 074 V / 21844285

82359

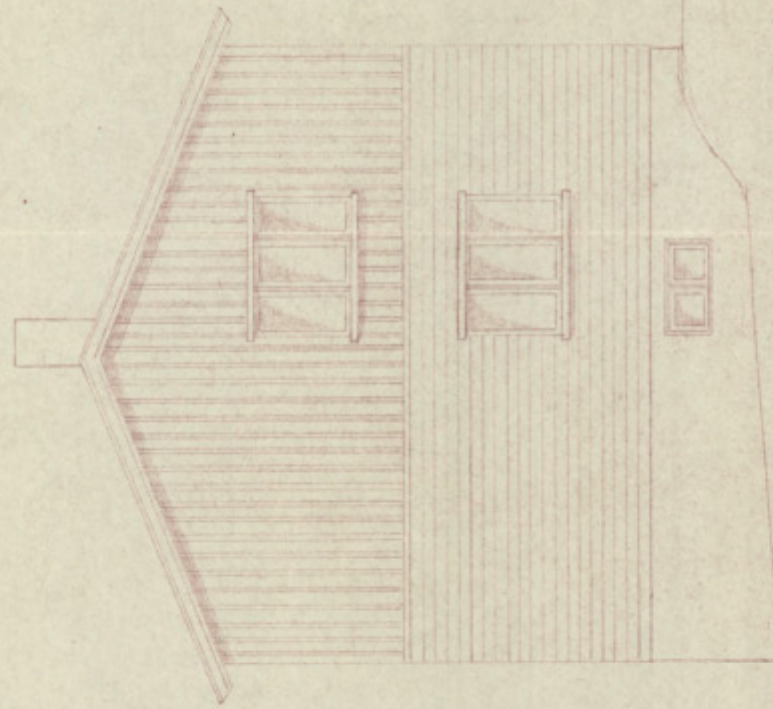


Eydehemns Bygningsråd 18-84

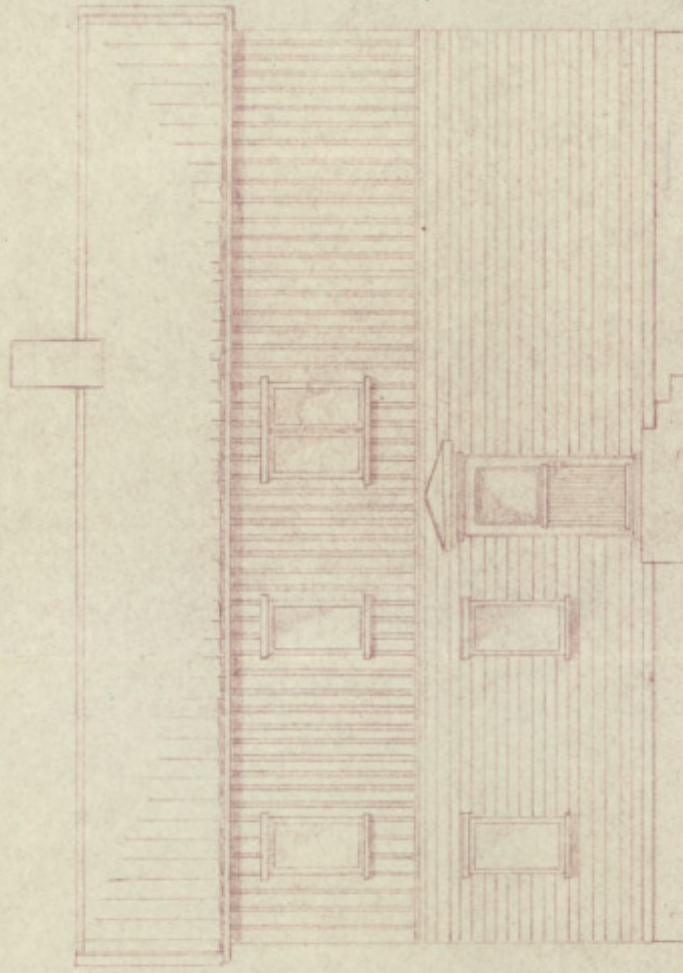
L. Høyen
form.

FASADE MOT SYD

MÅL 1:50	2. MÅNEDS BOLLIG	FOR
28-11-1953	HARRY OG JOHN BAKKE	
H. B.	STRANNA EYDEHAMN.	



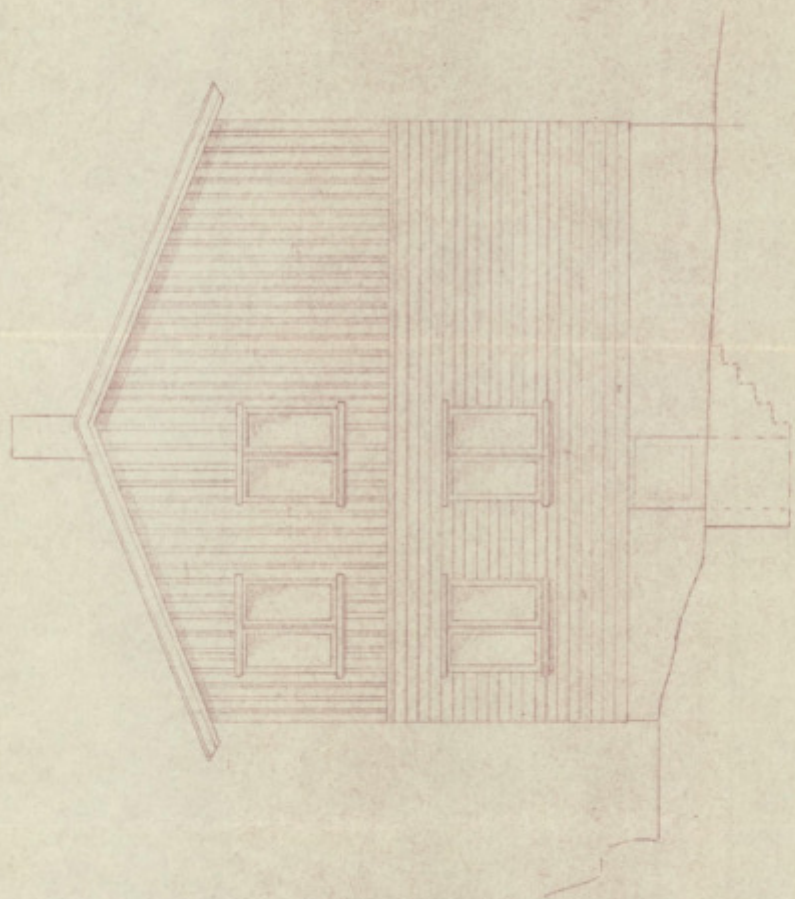
GAVL MOT ØST.



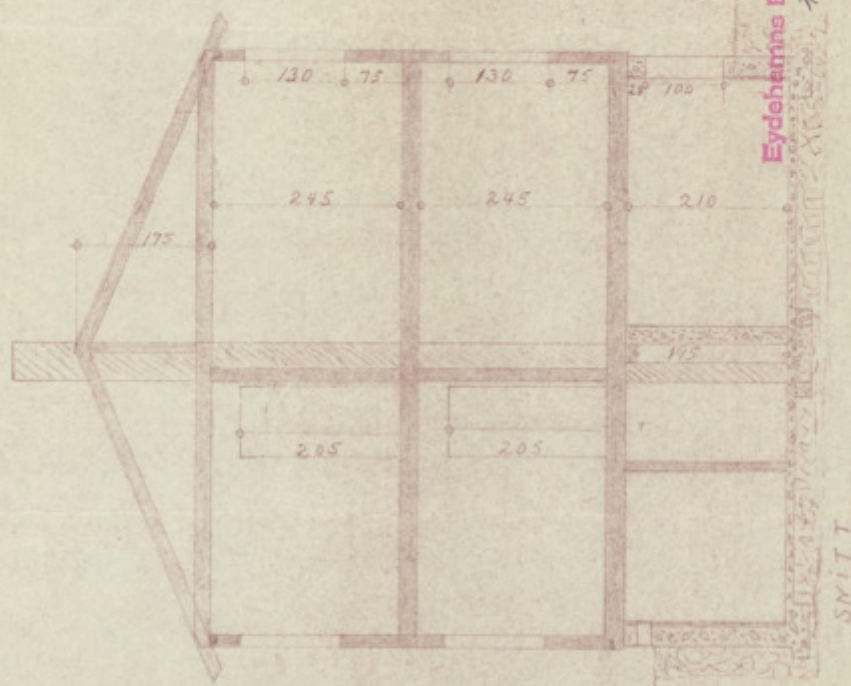
FASADE MOT NORD

Eydehemns Bygningsråd 1935
 af Højgaard
 Jensen.

MÅL 1:50	2 MANNES BOLIG	FOR
28.11.1935	HARRY OG JOHN BAKKE	
28.11.	STRANDEN EYDEHAMN.	



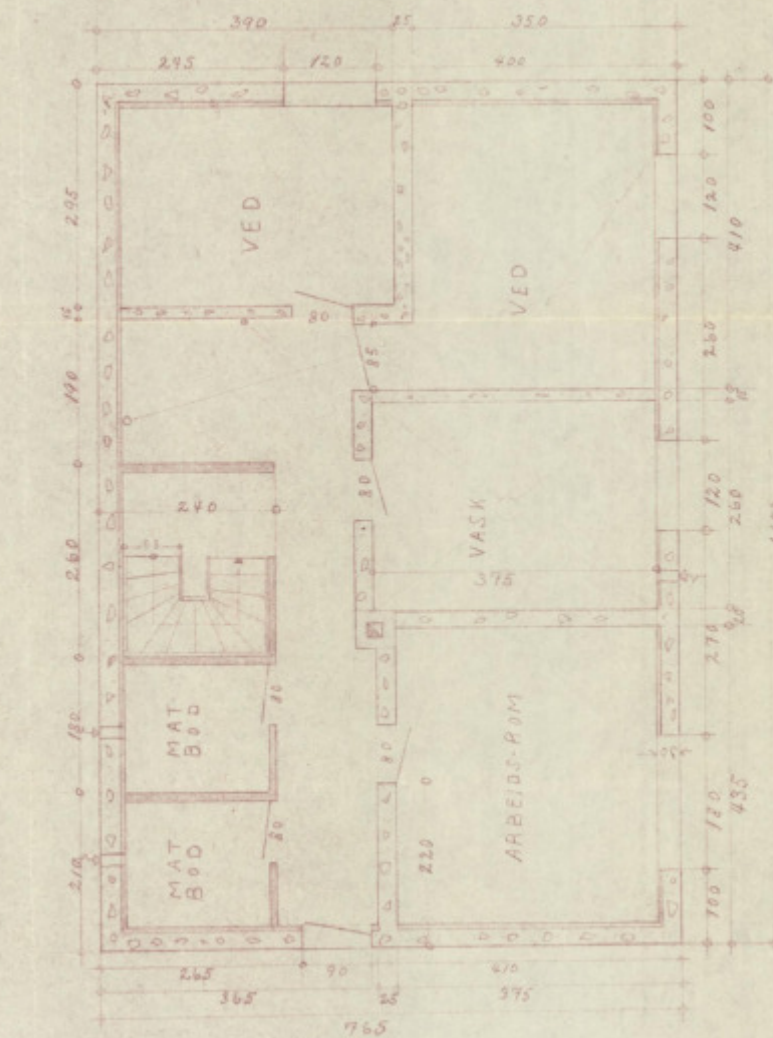
GAVL MOT VEST



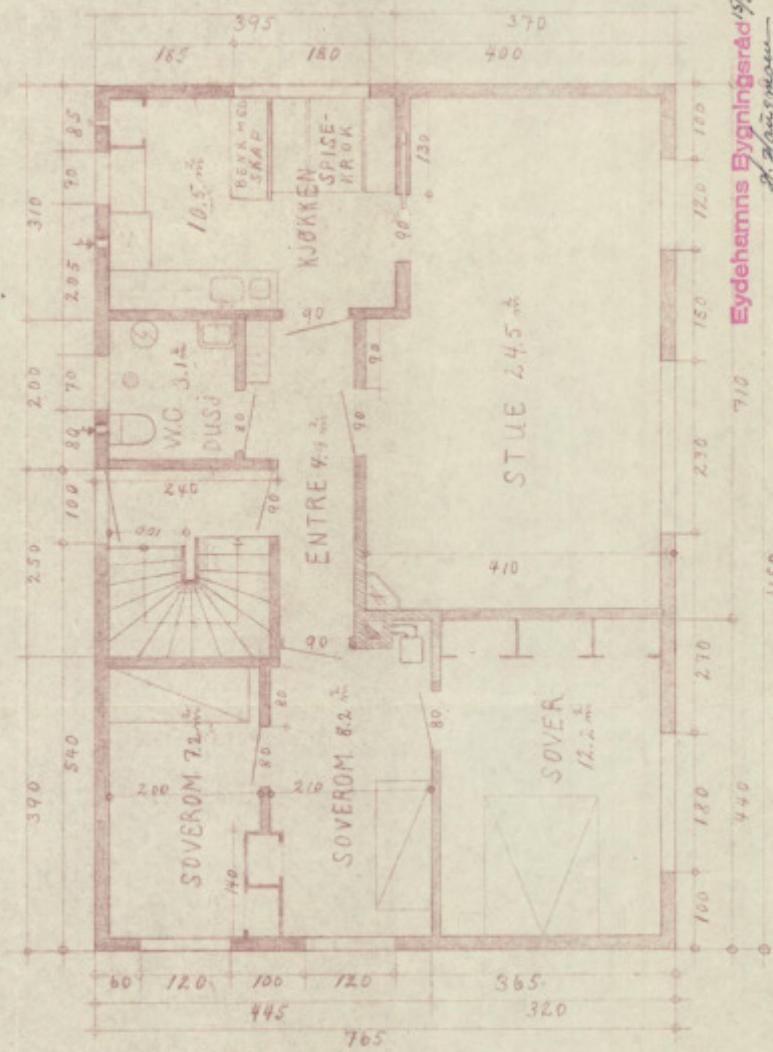
SNITT

Eydehemne Bygninger 188-89
Havnevej

Mål. 1:50	2. MAJ 1889	FOR
28/11/89	HARRY OG JOHN BAAKE	
1889	STRANNA EYDEHJEM	



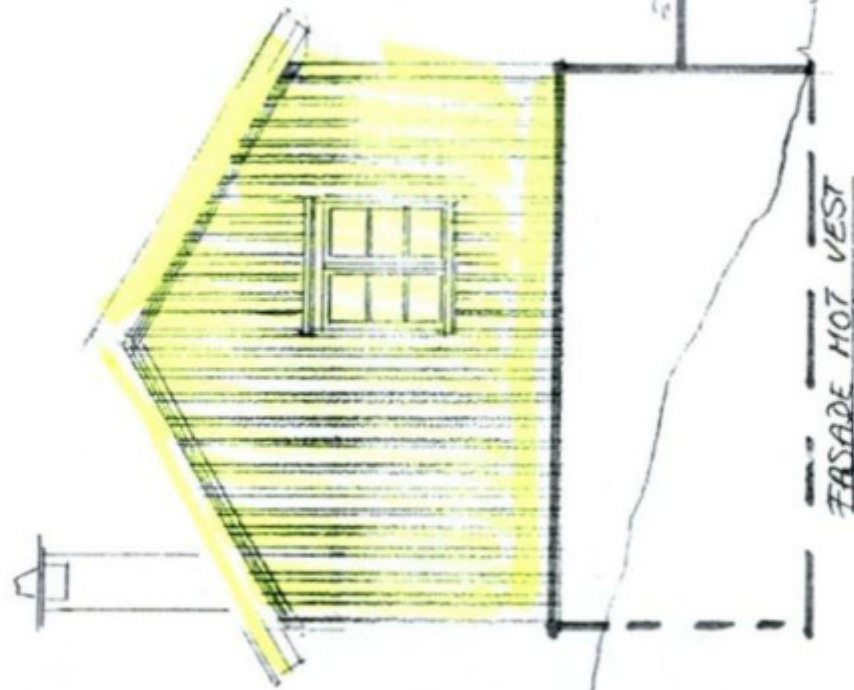
TYKKELSE AV MUR 25 cm + 5 cm TRESKITT OG PÅSS.



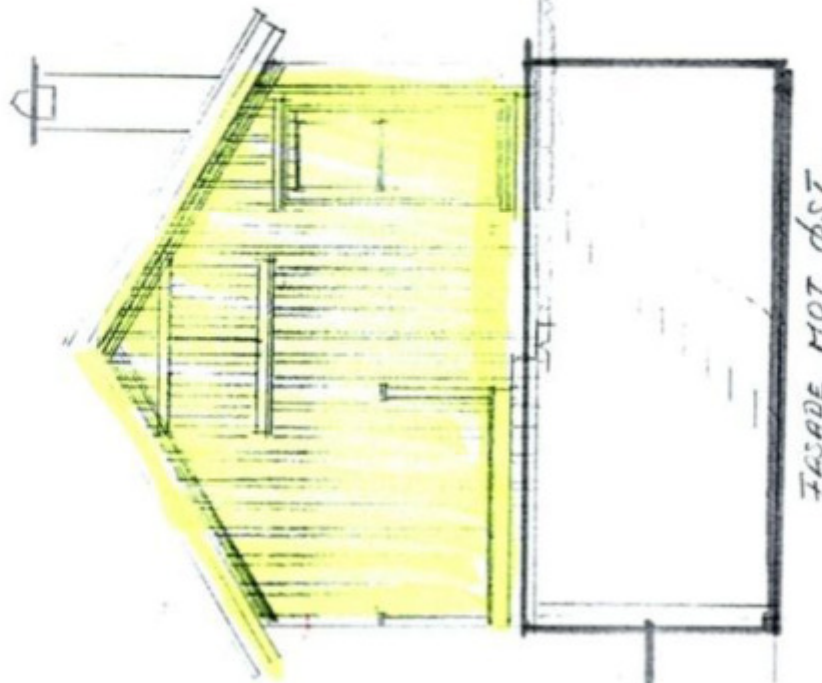
Eye dehamns Bygningsskild 193-38
af Højgaard
form.

MÅL 150 2. MÅNNE-BOLEK FOR
28.11.1932 HARRY OG JOHN BAKKE
K&S STRANNA EYDEHAMN

BOD OVER GARAGE



REAR GARAGE



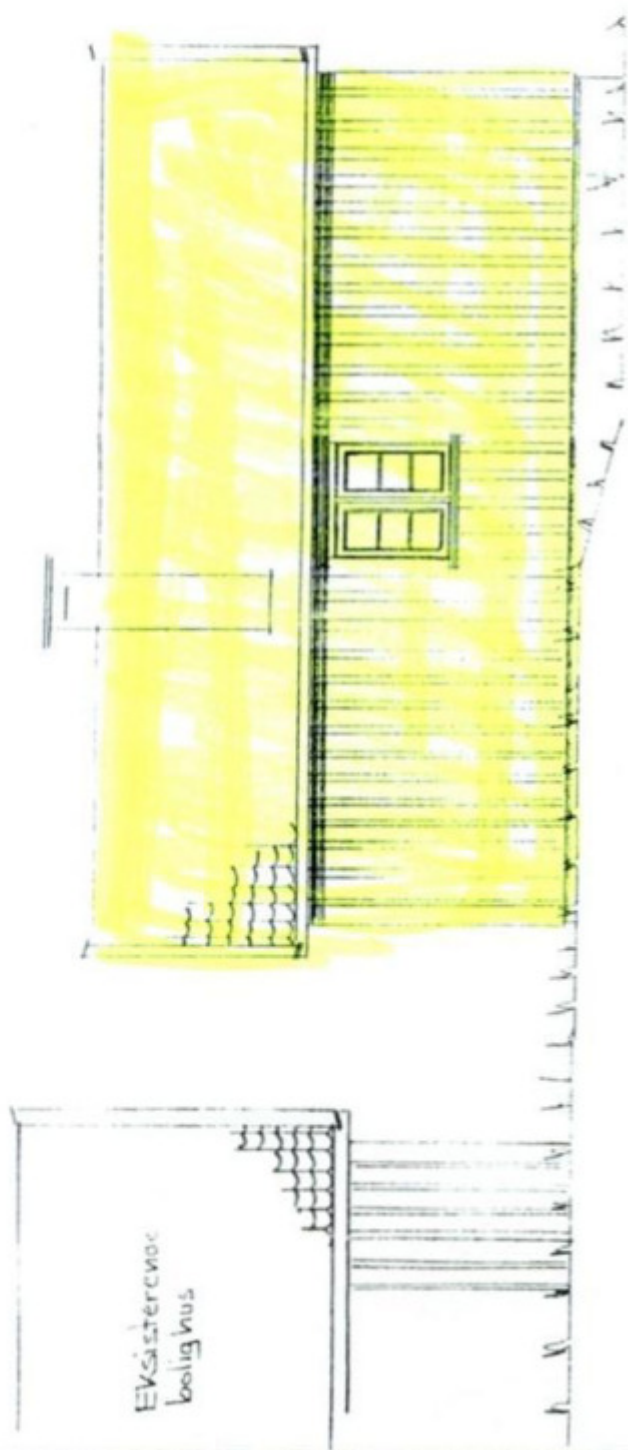
D074Z/21844259
52/359

Geomatics

Jnr: 98052640

Dato	Konst / Tegnet	Godekjent	Målestokk	Erstatning for	Erstatning av
02.05.15	H. Bakke		1:50		
BOD - FASADE					
FAM. BAKKE					
Hverving			Beregning		

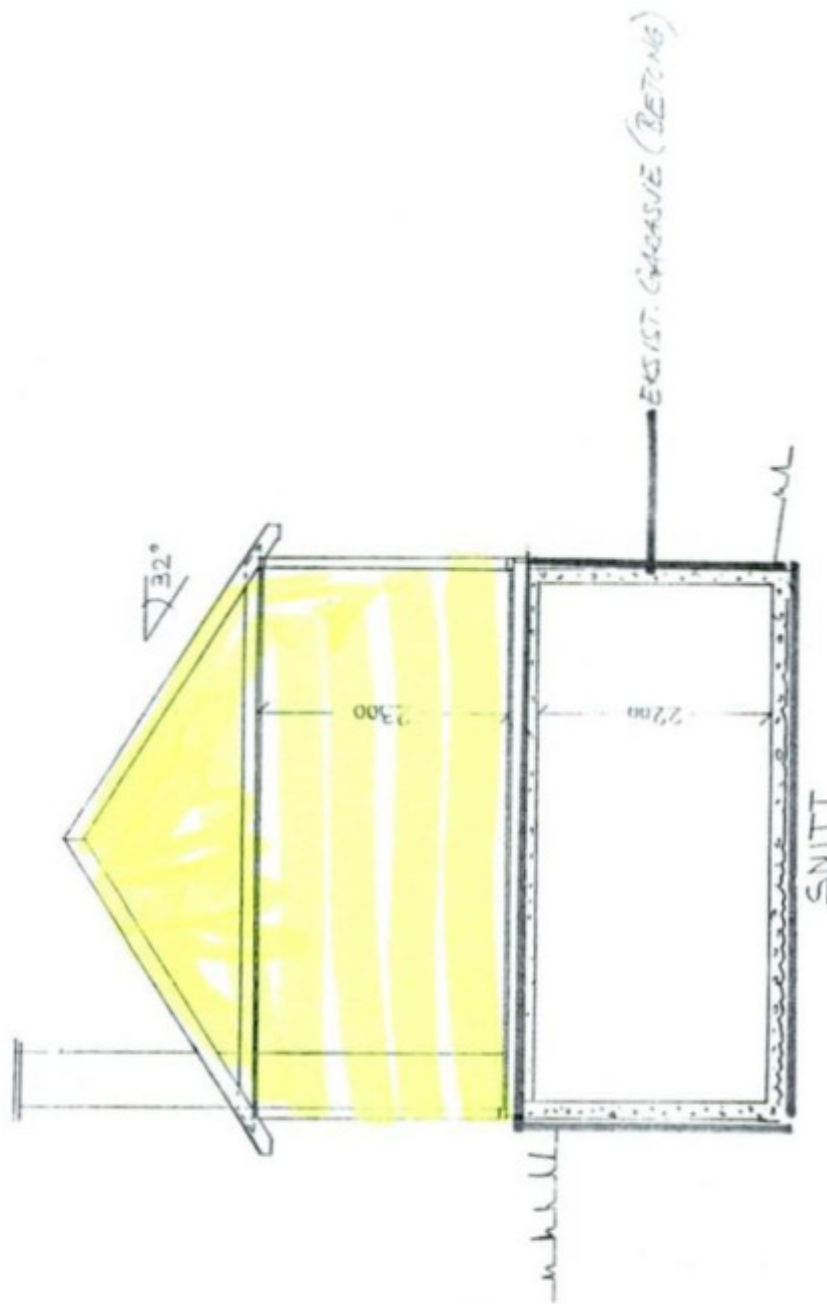
VIEWEGG NR 17



EXISTEREND
bolighus

FASADE NOT NOK

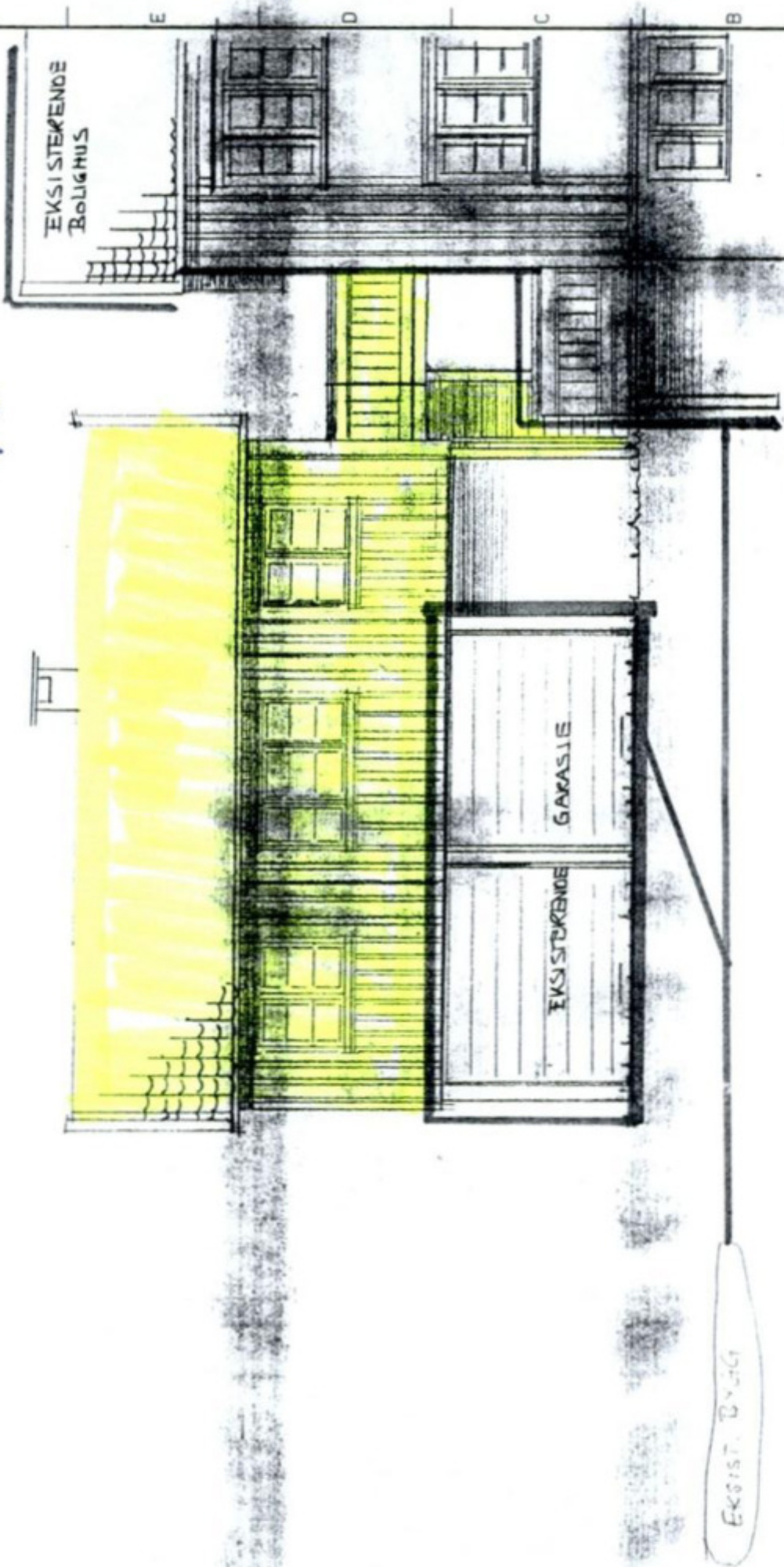
DATE 15.06.75	REPORT REQUEST G. M. H. H. H. H.	SCALE 1:50	FASADE
BOD OVER EXISTERENDE GARAGE FOR FAMILIE, ZAKKE			Engaging for 23 JUNI 1998 Inv. 98034399
REMARKS Berekening			



1:2 DKT. 1958
Jw. 98052640

Date 18.05.58		Konstr./Projekt K. N. 505/58	Geodet 1:20	Målestokk 1:20	SNITT	
BOD OVER EKSISTERENDE GARASJE FOR FAMILIEN BAKKE				Erstatning for		Erstatet av
Hverving				Beregning		

under + 200cm



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Enhet	Enhet
08.05.98	Harald Bakke		1:50		
BOD OVER EKSIST. DOBBEL- GARASJE					
FAM. BAKKE. FASADE MOT SØR					
Hverving					
Beregning					

VEDLEGG NR 12



glest



A

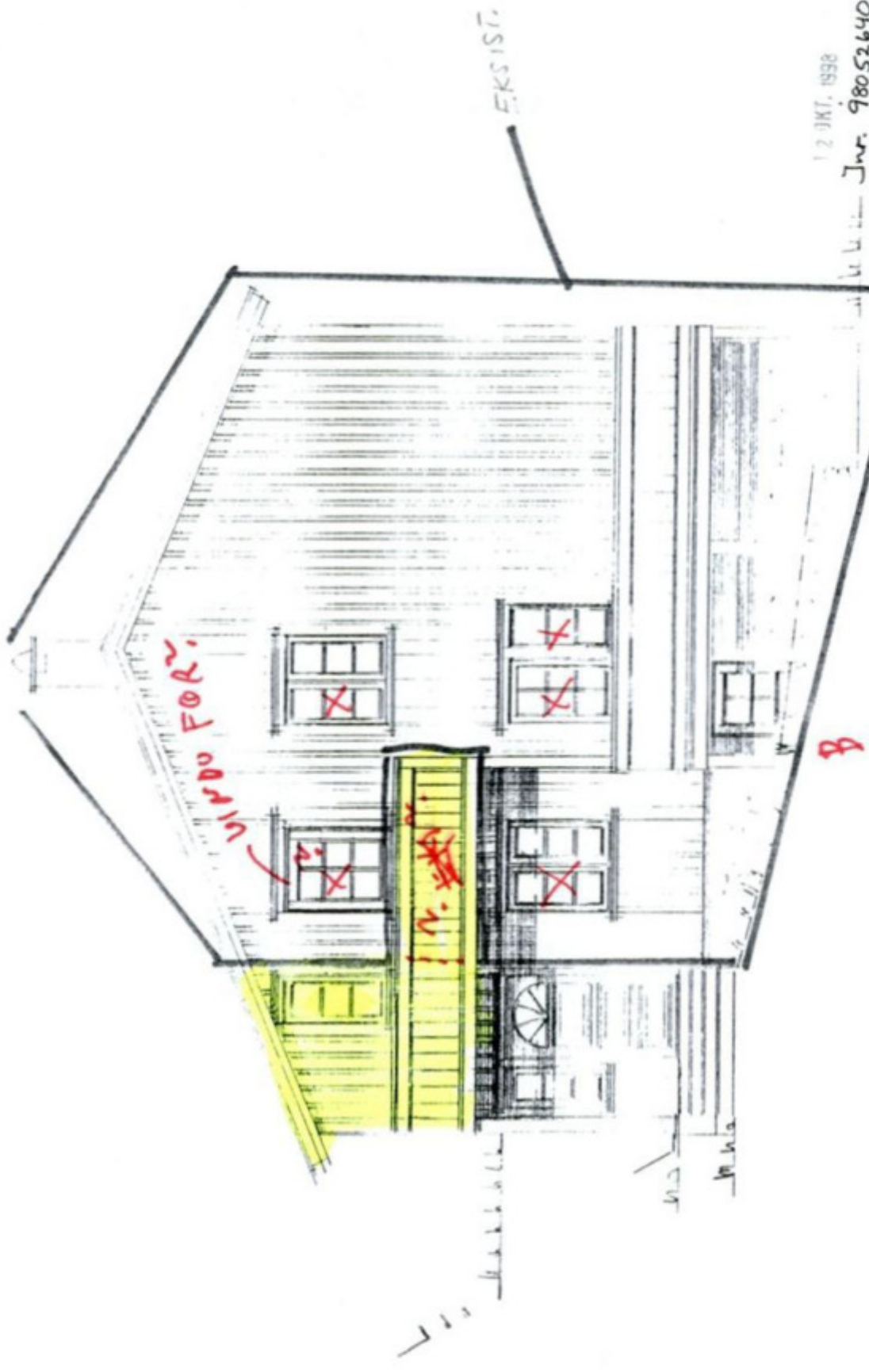
Dato	Konst. Tegner	Godkjent	Målestokk
12-01-1995	SEMMER		1:50
TOMANNES			
FOS FAMILIEN			
FASADE MOT SØR			

Erstattet for

Erstattet av

29 JUNI 1995

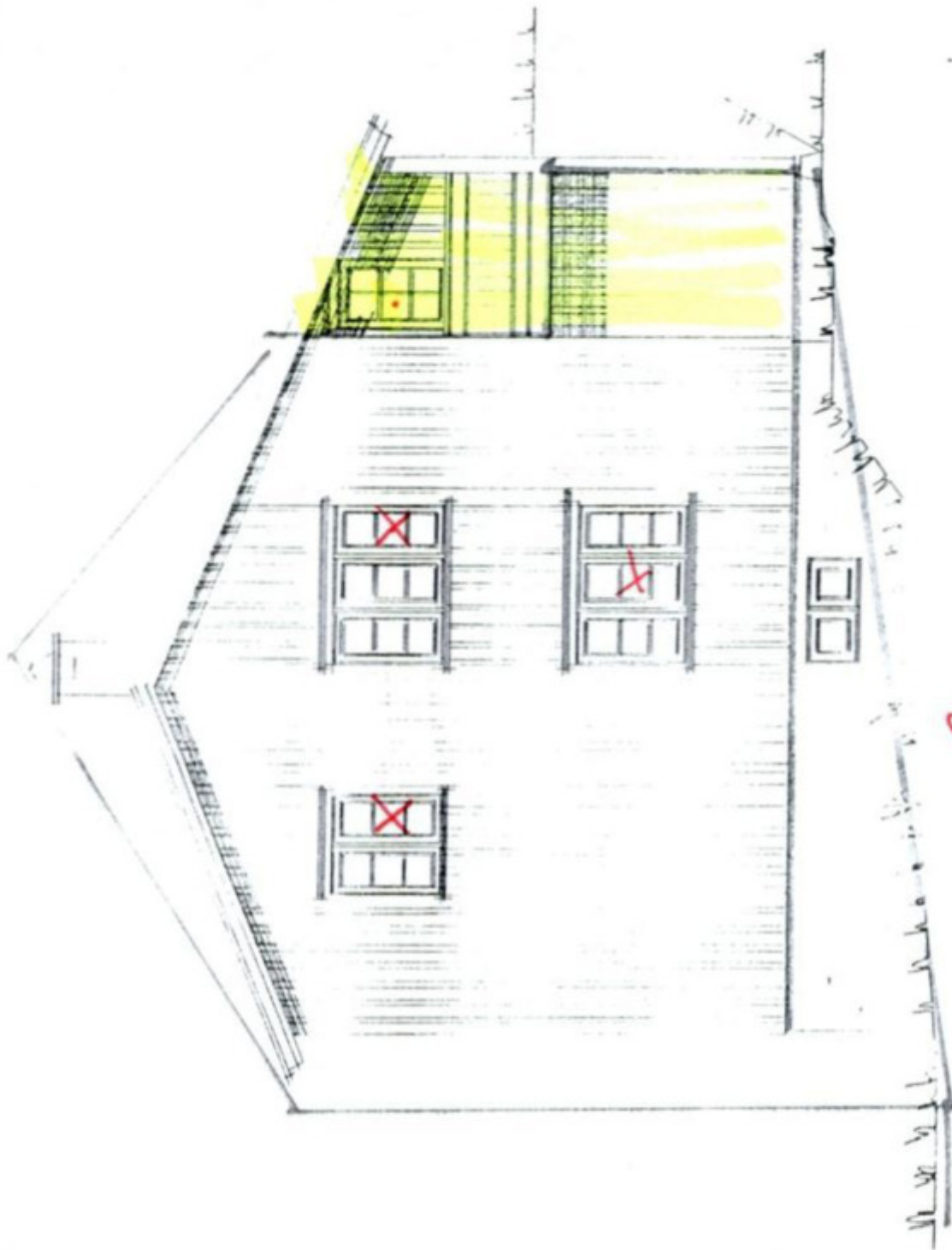
Jnr. 98034399



12 OKT. 1938
Jnr. 98052640

Date		Konst. Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbehør	
12.10.38		Stenmark		1:50	Tilbehør 55	
TOMANSEN 3				Eier for		
FOR FAMILIEN BØVDE				Eier for		
FASALE VO VUE				Eier for		
Husnr. 10				Beregning		

gult:
NYT-1



Inv. 98052640

Serie	Adress / Page	Objekt	Wissens	Erstellung	Erstellt am
13.4.1988	STRAßE 100/1		100		
TOWANNSBOLIS					
FRAUEN MO: 021					
Berechnung					



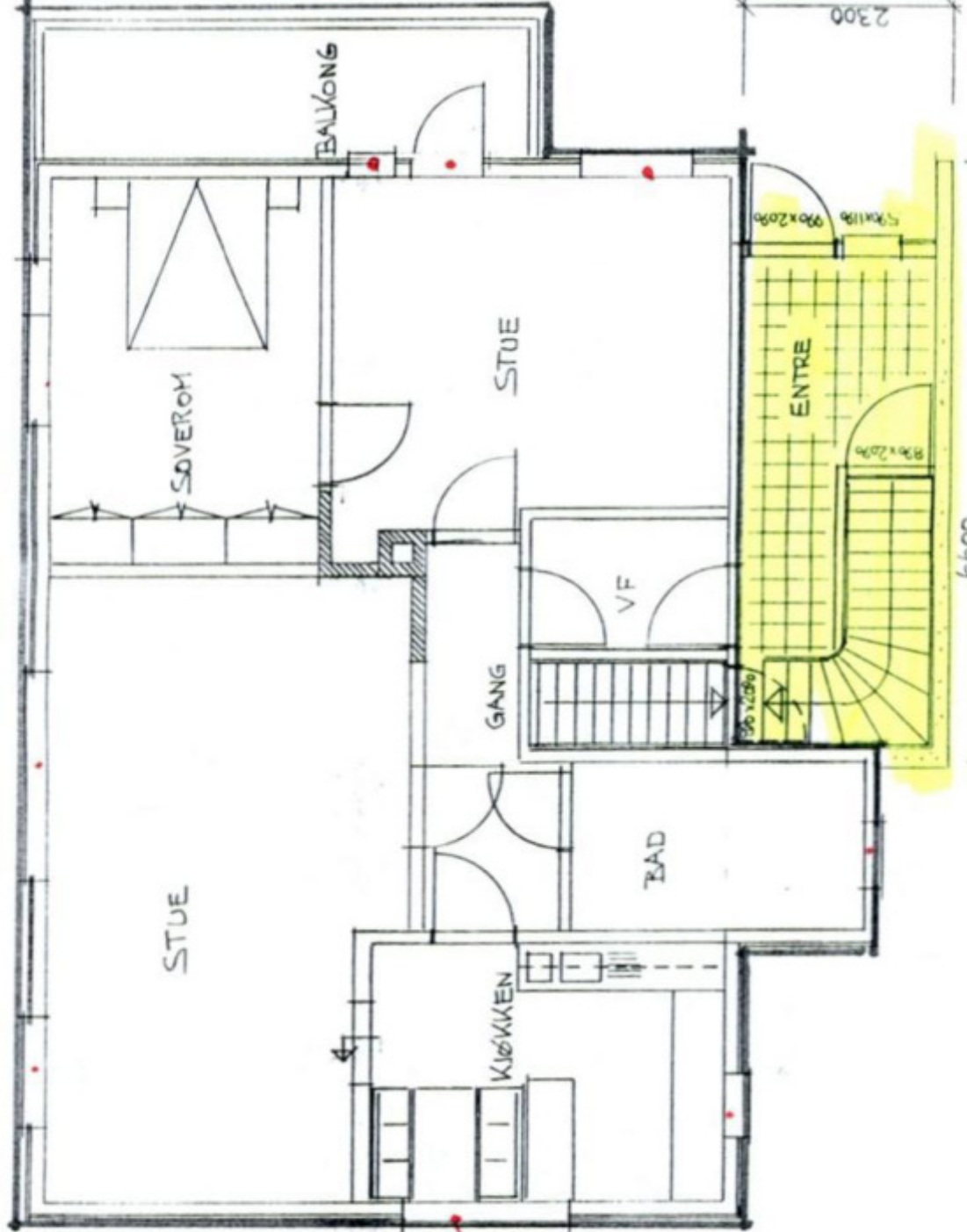
12.08.99
In: 98052640

Dato	Konsep / Tegning	Geddyent	Målestokk	Erstatning for	Erstatning av
13.04.1998	STENING / INNHOLP		1:50		A
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN ZAKKE FASADE MOT NORD					
Beregning					

ENGST BGG

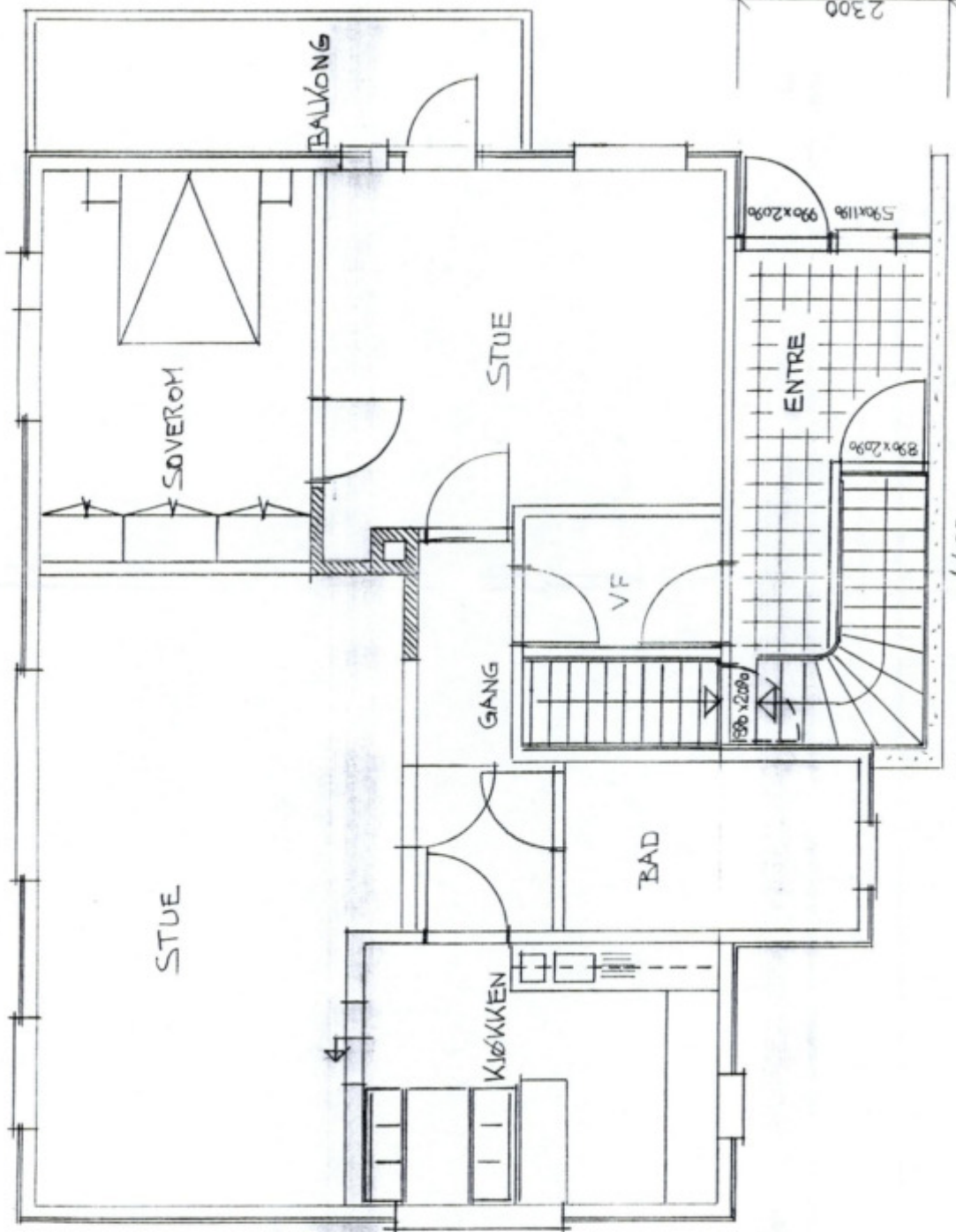
2. OKT. 1938

Jnr. 98052640



Dato	Kontor/Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for		Erstatnet av
26.04.92	STENNE HANSEN		1:50	1. ETG.		
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE						
PLAN 1. ETASJE						
Hensikts		Beregning				

Vedlegg: nr 7

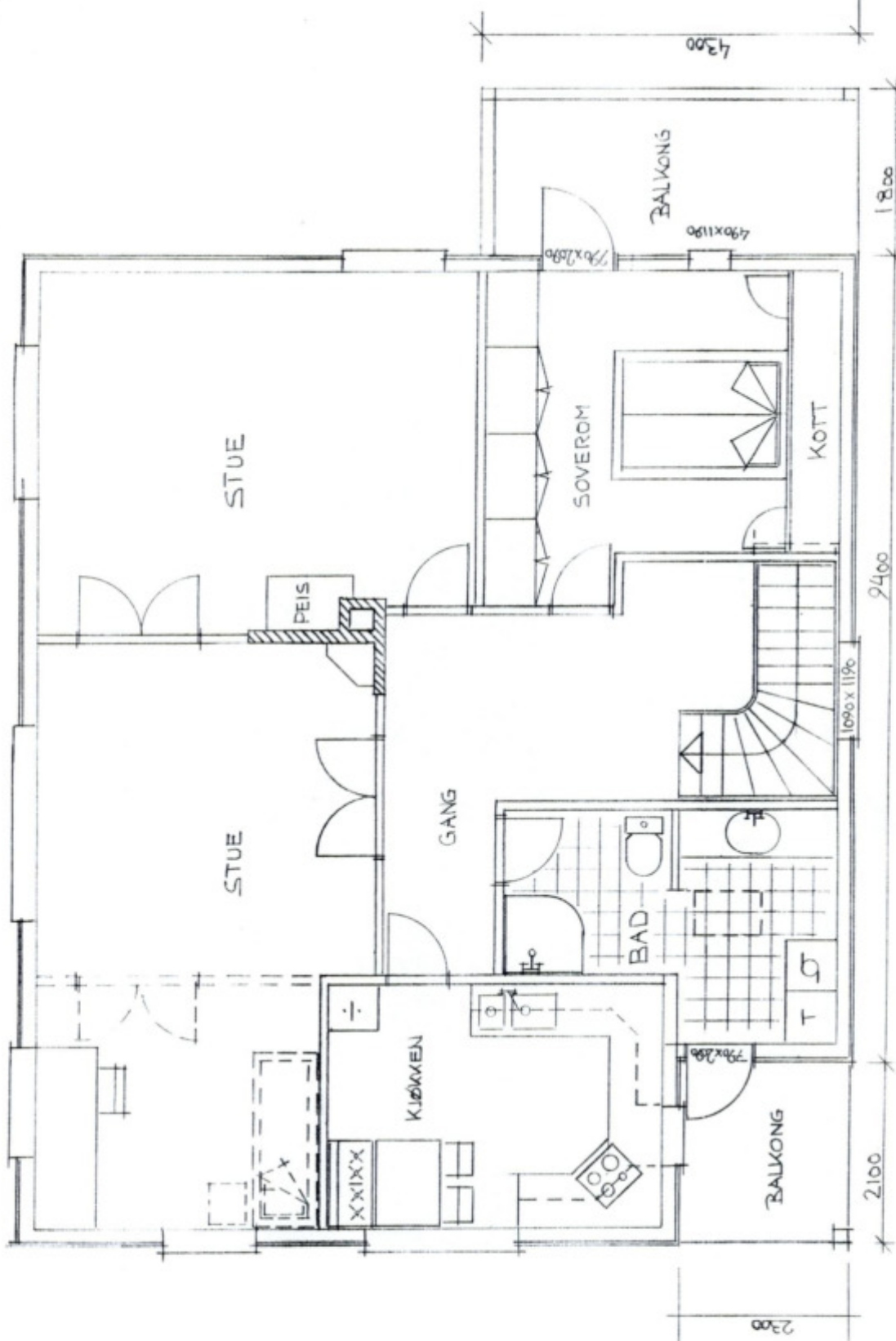


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatlet av:
26.04.98	STENNE ANDRUK		1:50		
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE					
PLAN 1. ETASJE					
Henvising:			Beregning:		

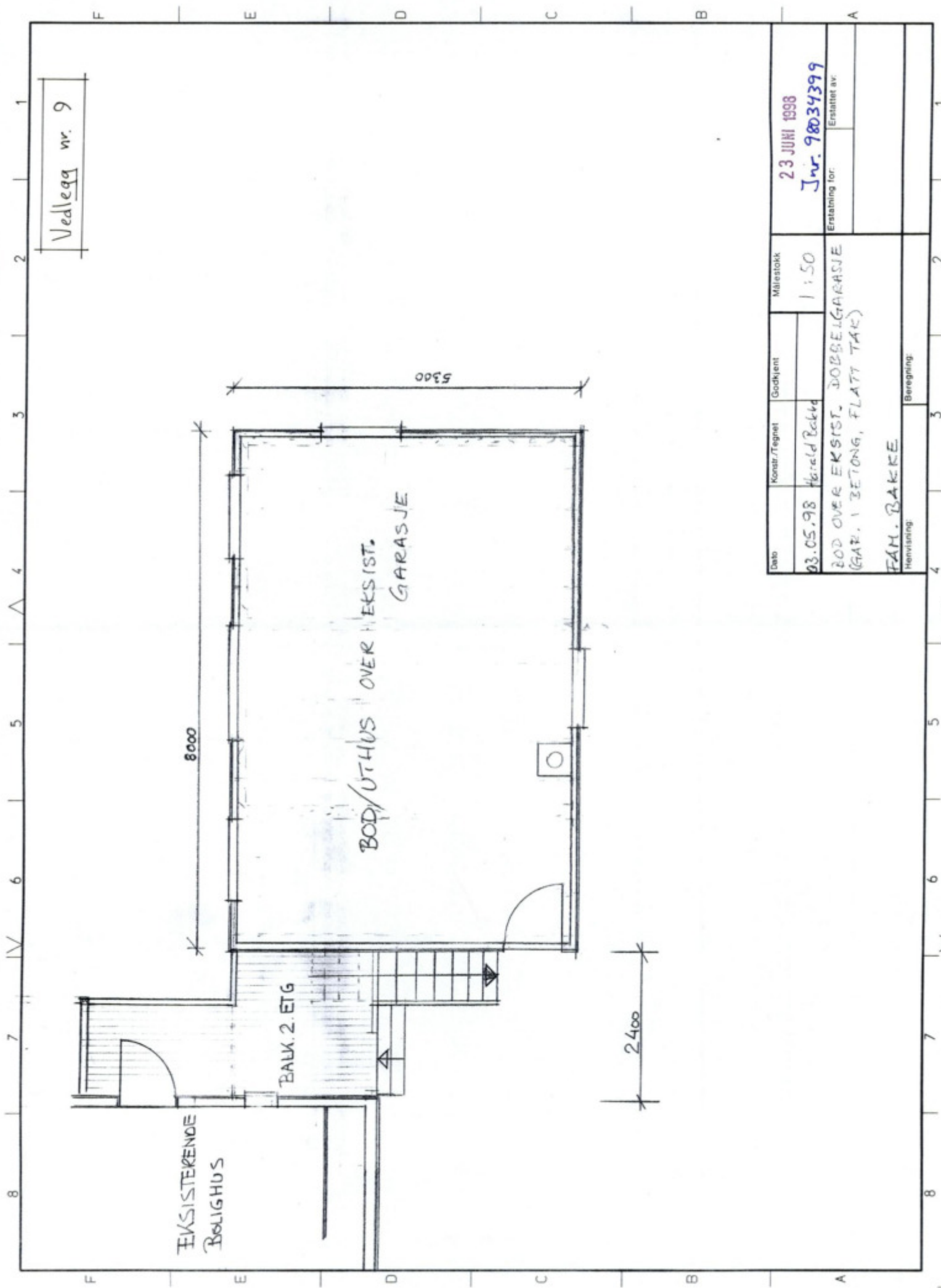


D 0 7 6 0 / 21844280 52369

Vedlegg : nr 8

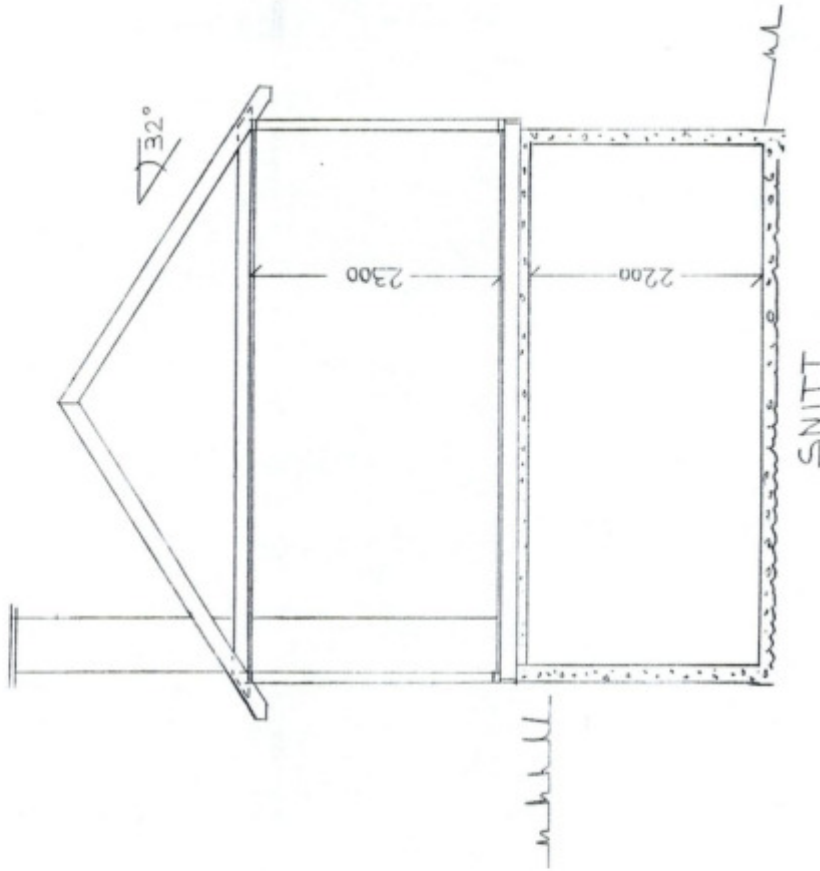


Dato	13.04.1998	Konstr./Tegnet	STENNAK ANDVILL	Godkjent	Målestokk	1:50
Erstatning for:	23 JUNI 1998	Jnr. 98034399	Erstatet av:			
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE PLAN 2. ETASJE						
Henvising						



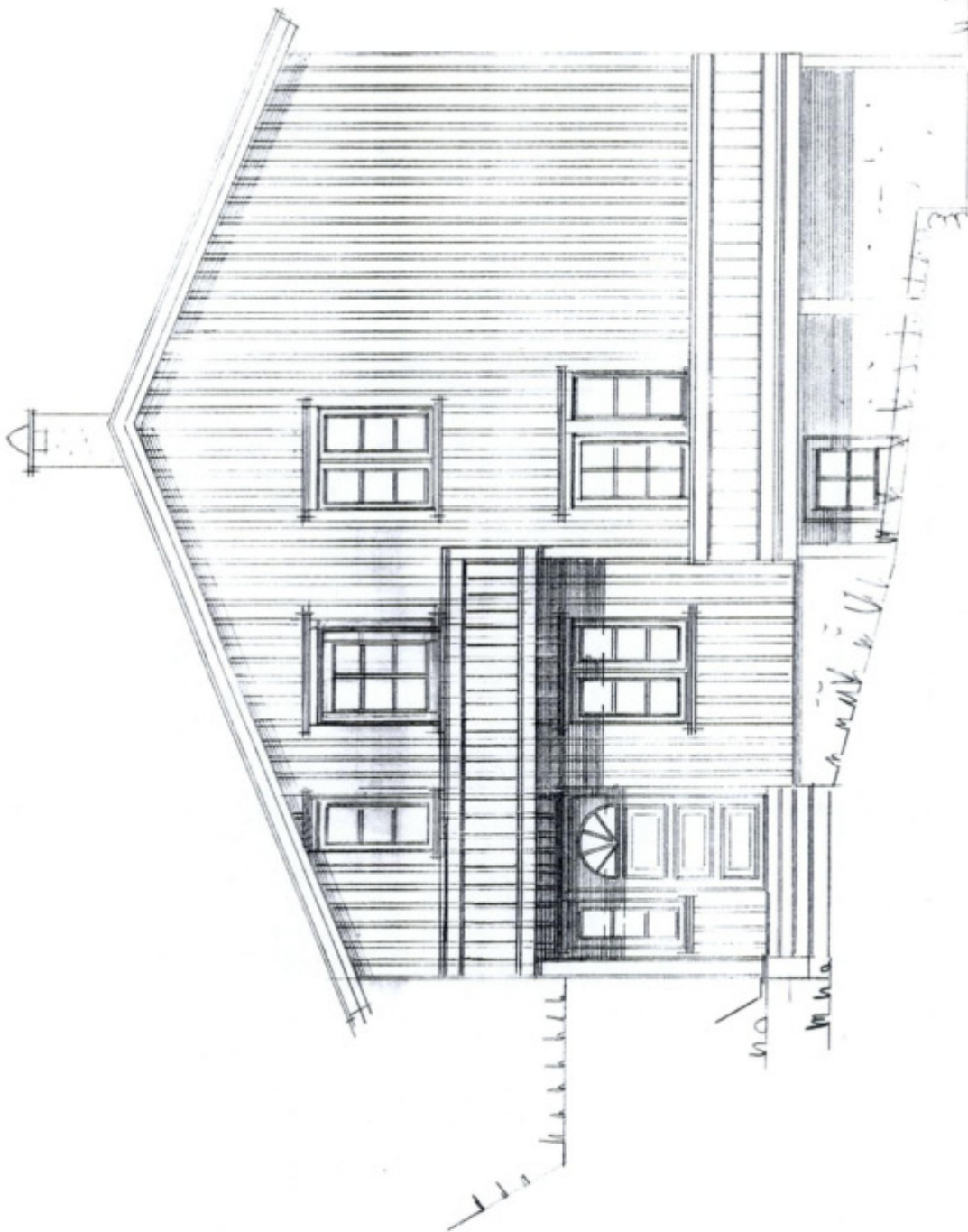
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	23 JUNI 1998	
03.05.98	Håvard Bakke		1:50	Inv. 98034399	
BOD OVER EKST. DOBBELGARASJE (GAR. I BETONG, FLATT TAK)			Erstatning for:	Erstattet av:	
FAM. BAKKE					
Hensiktsing:		Beregning:			

VEDLEGG NR 10



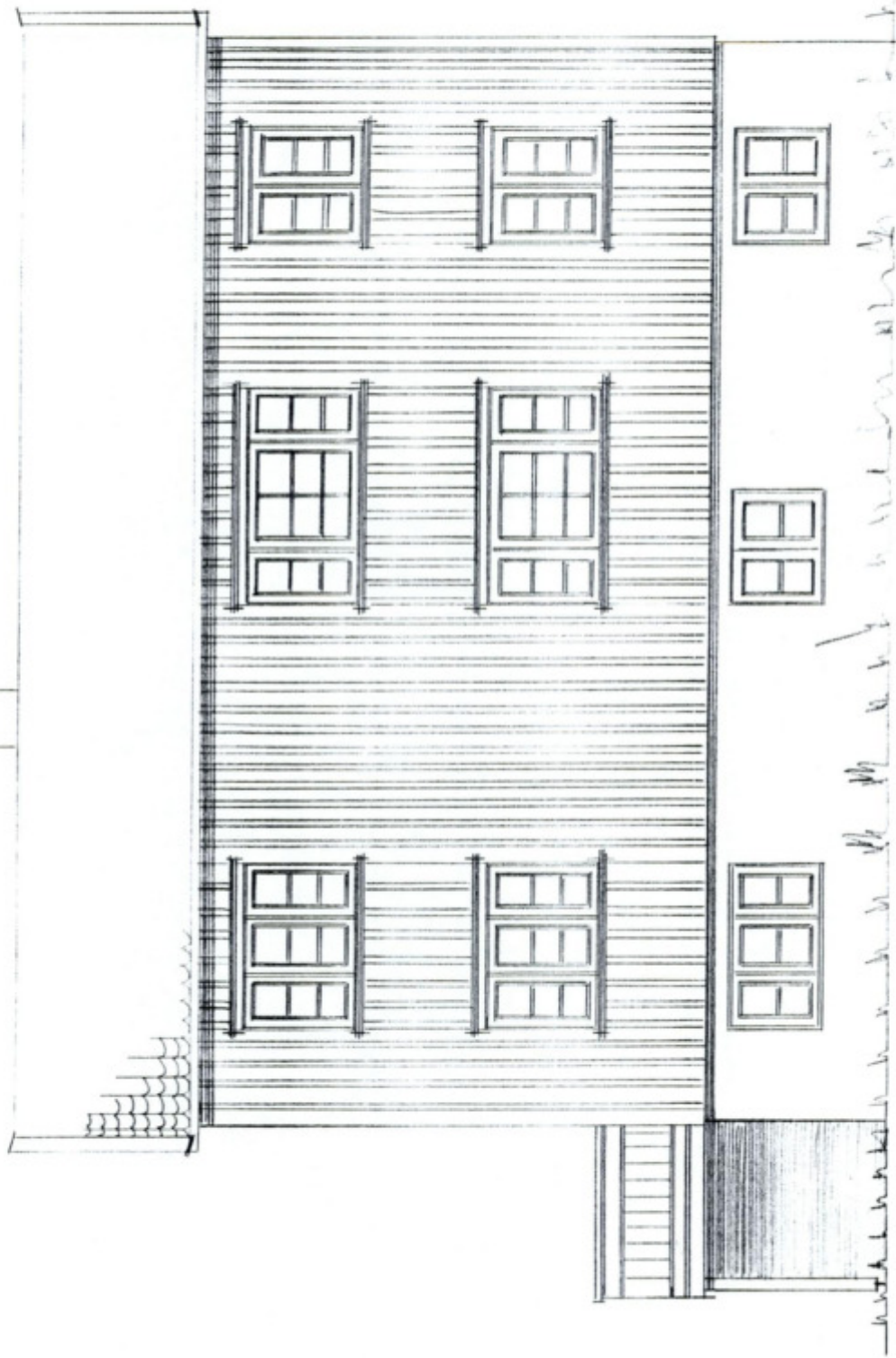
Dato 18.05.98		Konstr./Tegnet Stenly H. H. H.	Godkjent	Målestokk 1:50	SNITT	
BOD OVER EKSISTERENDE GARASJE FOR FAMILIEN BAKKE				Erstatning for: Erstatet av:		
Henvisning:				23 JUNI 1998 Jnr: 98034399		
Beregning:						

VEDLEGG NR 11



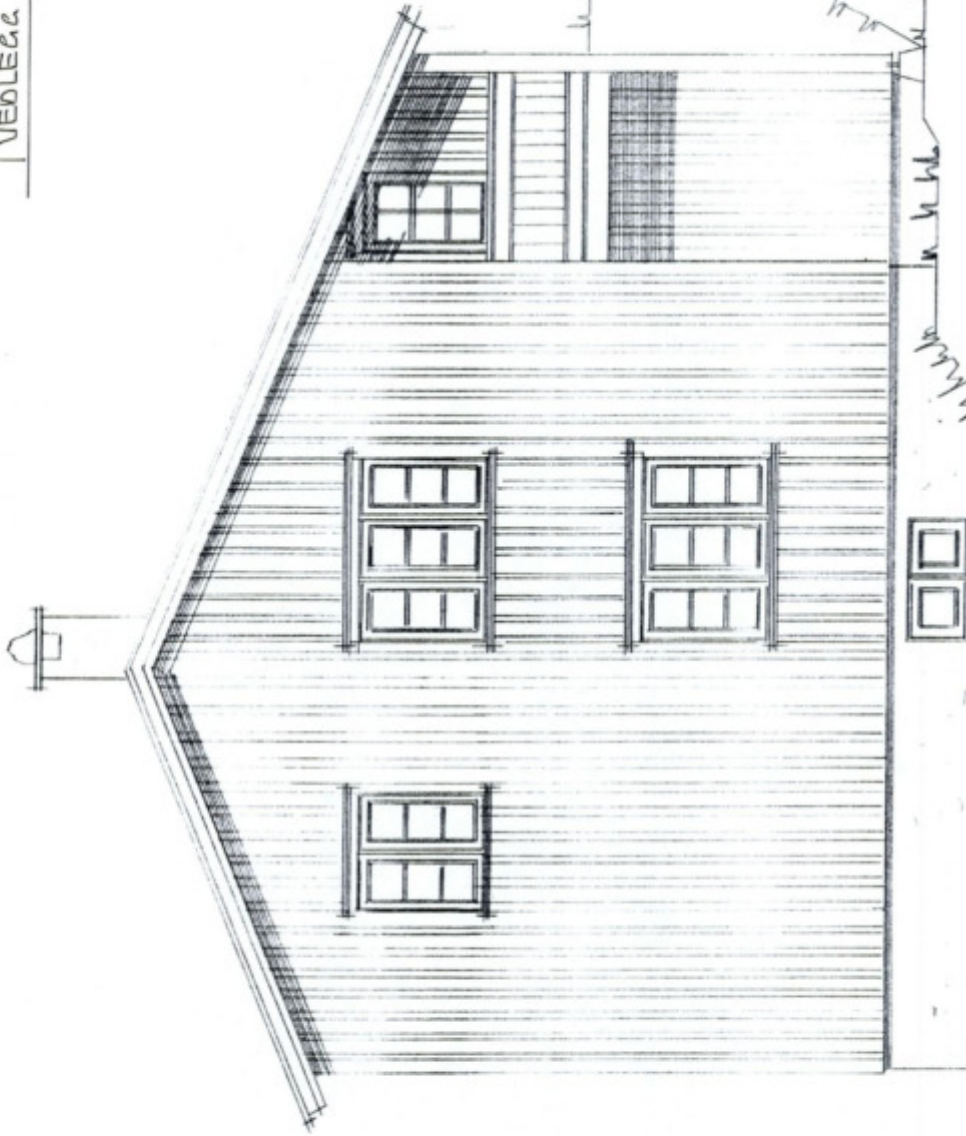
Dato		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	TILBYGG	
13.04.1998		STENNA-ANDVIA		1:50	Erløst for: Erløst av:	
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE FASADE MOT VEST				23 JUNI 1998 Jnr. 98034399		
Henvielse:		Beregning:				

VEDLEGG NR 12



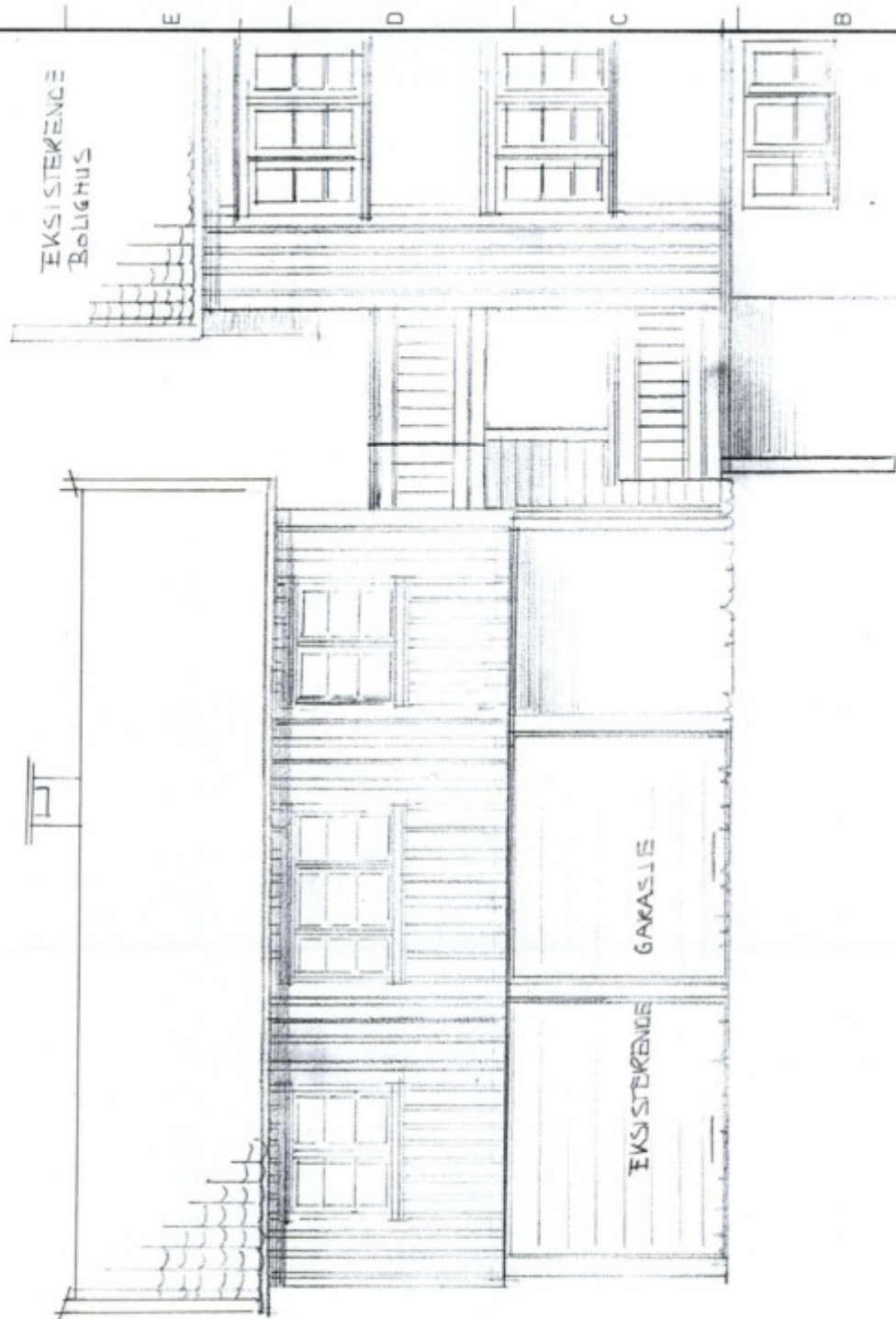
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
13.04.1999	STEINAR ANDVUK		1:50	23 JUNI 1998	Jnr: 98034399
TOMANNSTOLIG FOR FAMILIEN BAKKE FASADE MOT SØR					
Henvielse			Beregning		

VEOLOEGE NR 13

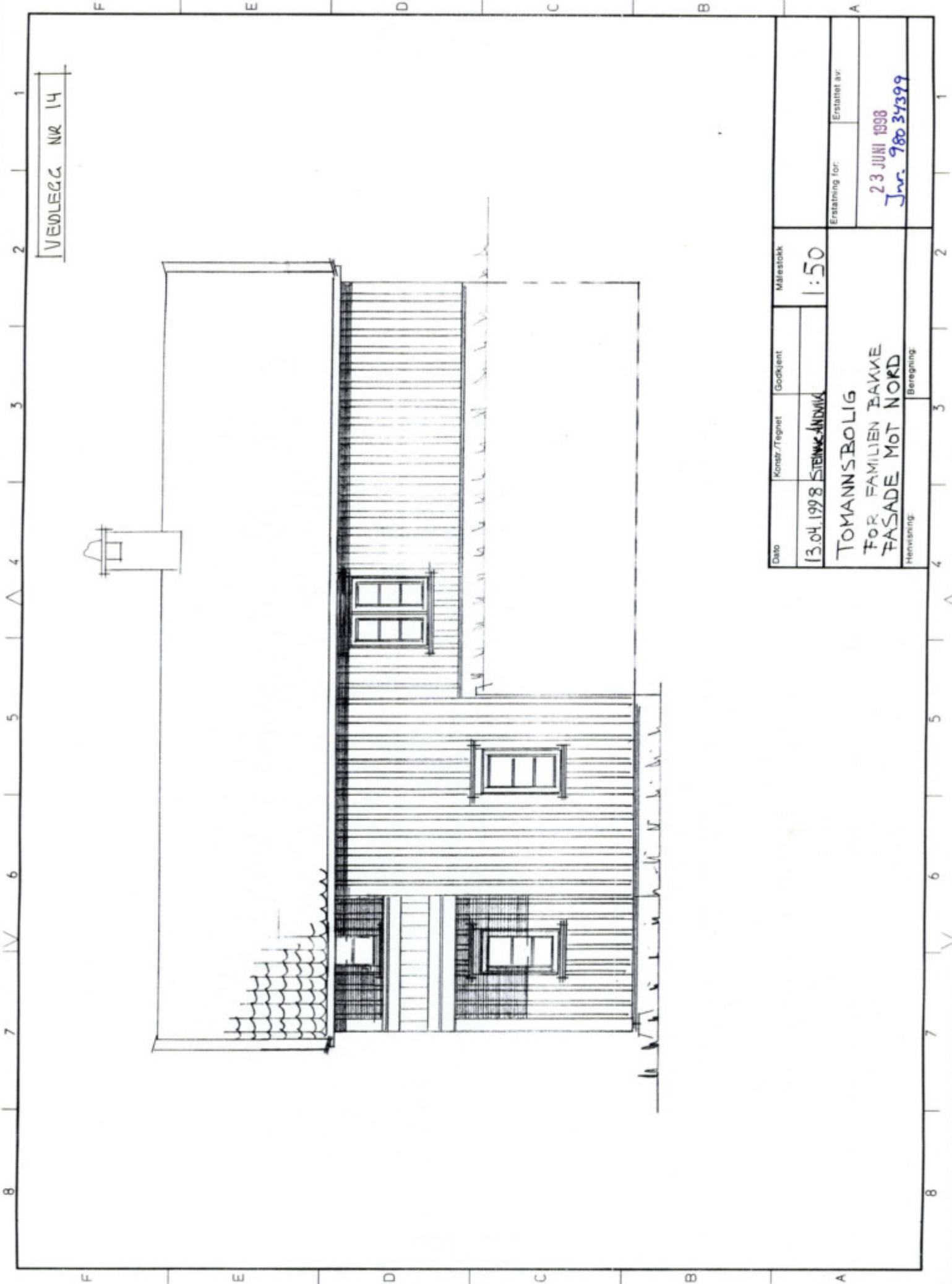


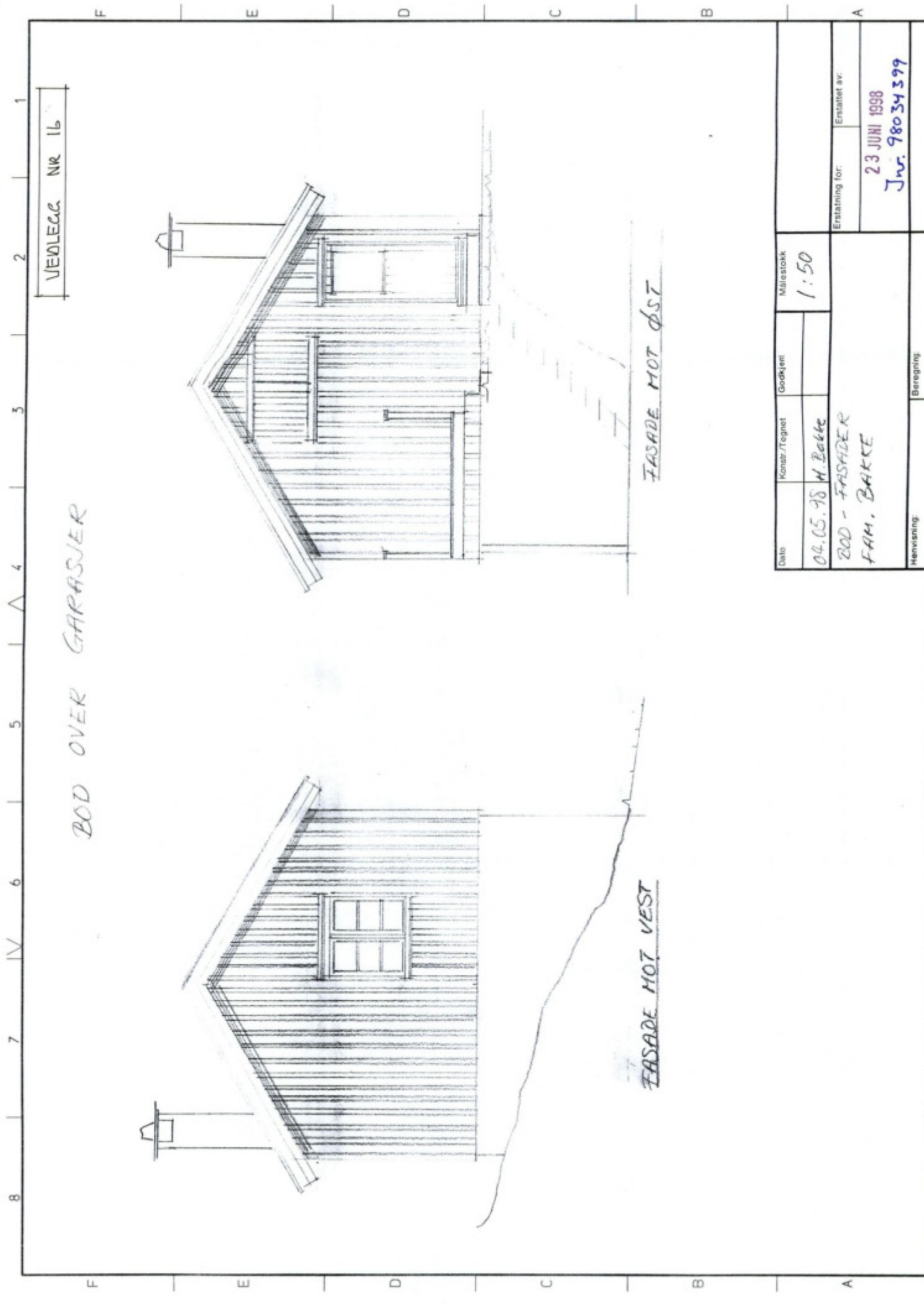
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:		Erstatet av:
13.04.1998	STENNA ANDVILL		1:50			
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN EAKKE FASADE MOT ØST			23 JUNI 1998 Jnr. 98034399			
Henvissing			Beregning			

VEDLEGG NR 15



Data		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for		Erstatlet av
03.05.98		Harald Bokke		1:50			
BOD OVER EKSIST. DOBBEL- GARASJE					23 JUNI 1998		
TAM. BAKKE. FASADE MOT SPØ					Jnr. 98034399		
Henvisning:		Beregning:					





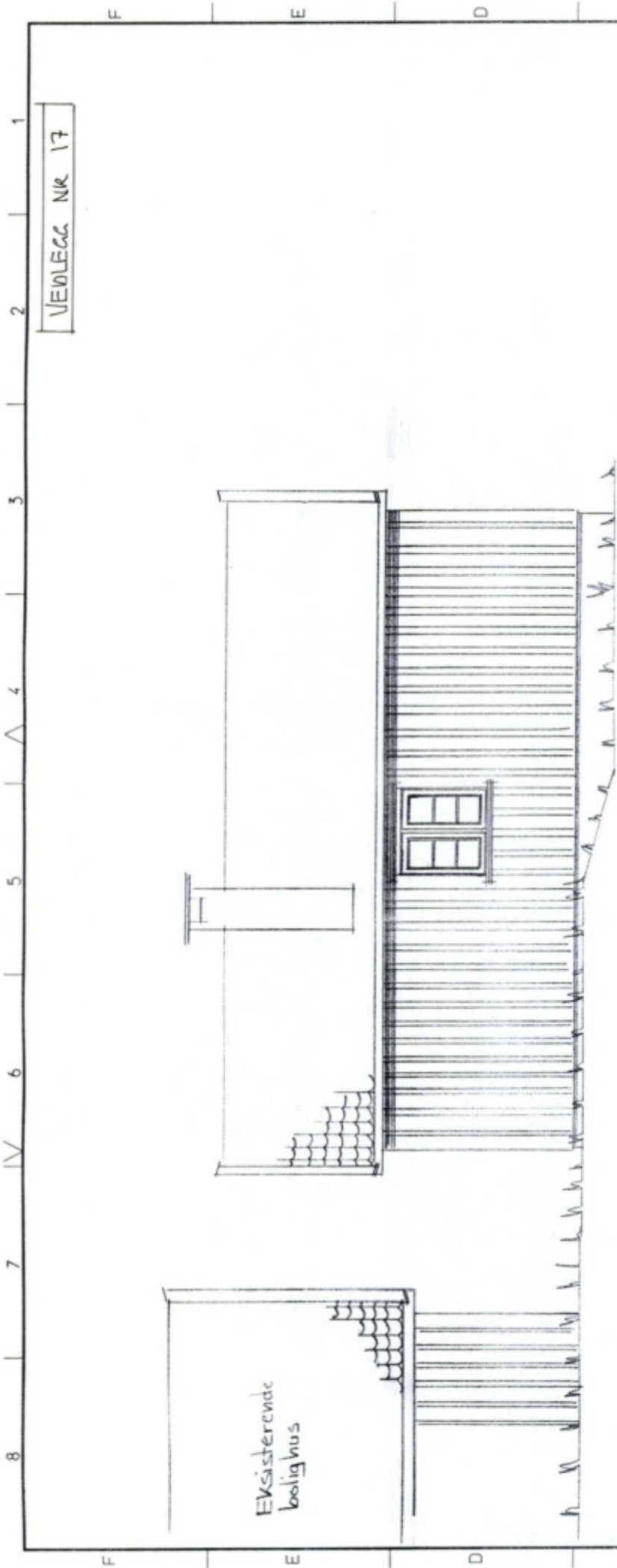
VEDLEGG NR 16

BOD OVER GARASJER

FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

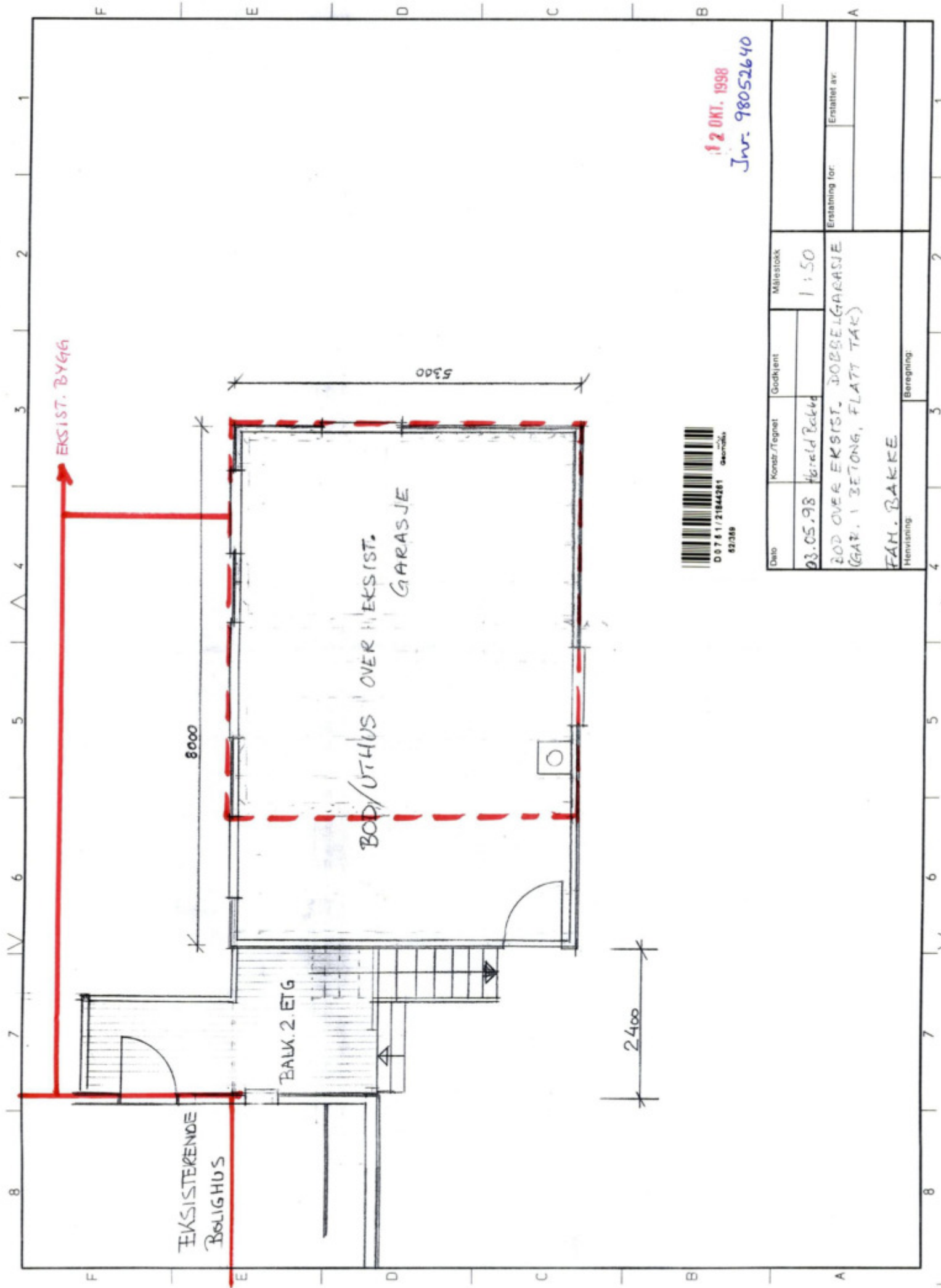
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Ertattning for:	Erstattet av:
04.05.98	M. Bakke		1:50		
BOD - FASADER			23 JUNI 1998		
FAM. BAKKE			Jnr. 98034399		
Hensiktsing	Beregning				



FASADE MOT NORD

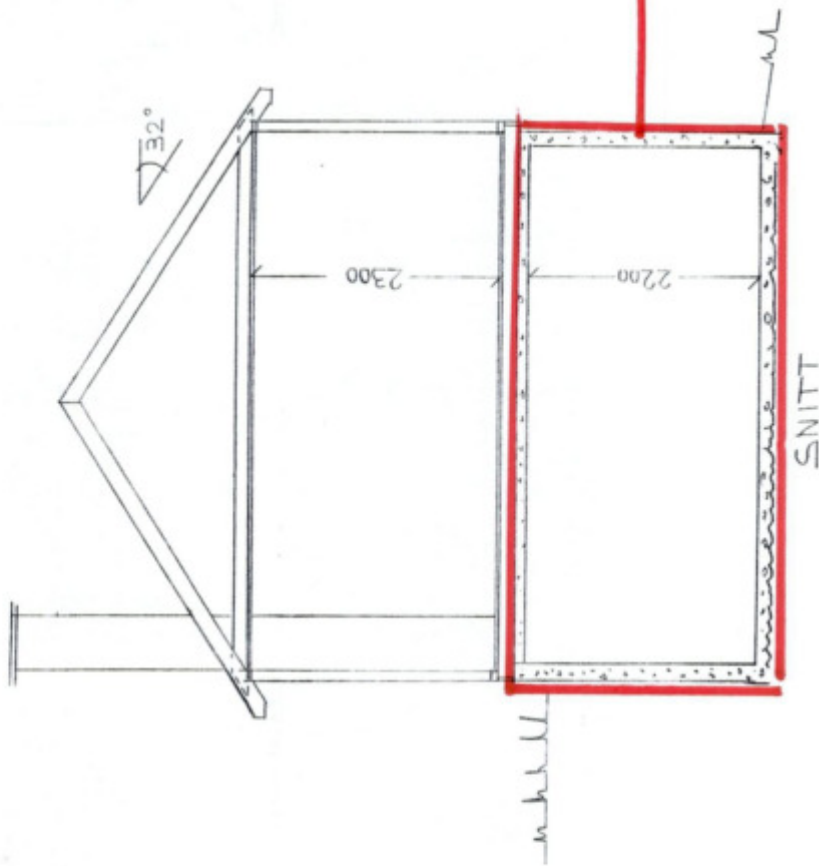
VEJLEGG NR 17

Dato 18.05.98		Kopier/Tegnet S. H. A. A. A.	Gedkjent	Målestokk 1:50	FASADE	
BOD OVER EKSISTERENDE GARASJE FOR FAMILIEN BAKKE				Erlatning for:		Erlatet av:
Henvising:				23 JUNI 1998		
				Int. 78034399		



12 OKT. 1998
Jnr: 98052640

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatlet av:
03.05.98	Herald Bakke		1:50		
BOD OVER EKSIST. JOBBELGARASJE (GAR. I BETONG, FLATT TAK)					
FAM. BAKKE					
Henvising:			Beregning:		



12 OKT. 1998
Jnr. 98052640

Dato 18.05.98	Konstr./Tegnet S. K. / J. K.	Godkjent	Målestokk 1:50	SNITT	
BOD OVER EKSISTERENDE GARASJE FOR FAMILIEN BAKKE				Ertattning for:	Ertattlet av:
Hensiktsang:				Beregning:	

EKSISTERENDE
BOLIGHUS

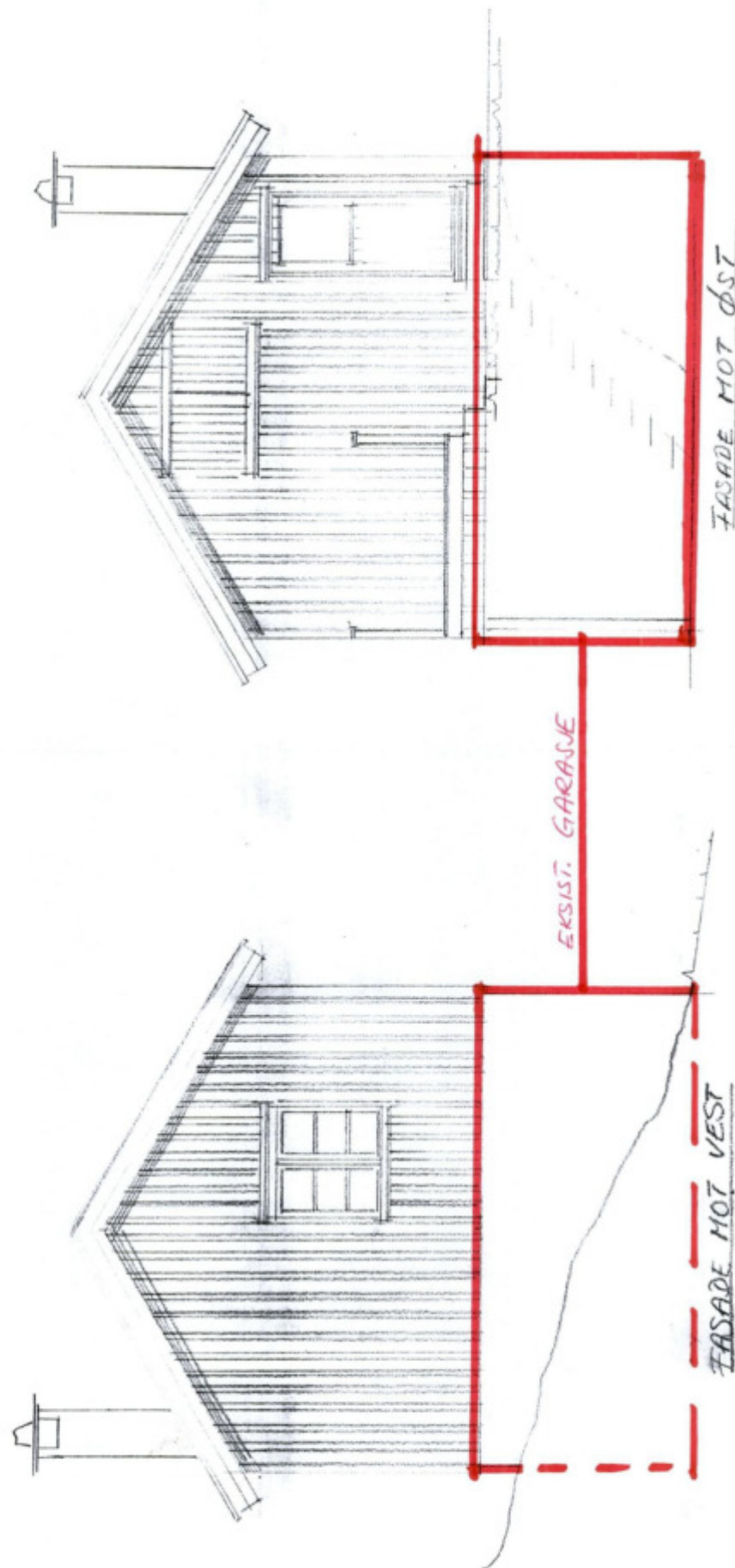
GARASJE

EKSISTERENDE

EKSIST. BYGG

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatlet av:
08.05.98	Harald Botke		1:50		
BOD OVER EKSIST. DOBBEL- GARASJE				12 OKT. 1998	
FAH. BAKKE. FASADE MOT SØR				Jnr. 98052640	
Henvielse:			Beregning:		

BOD OVER GARASJER



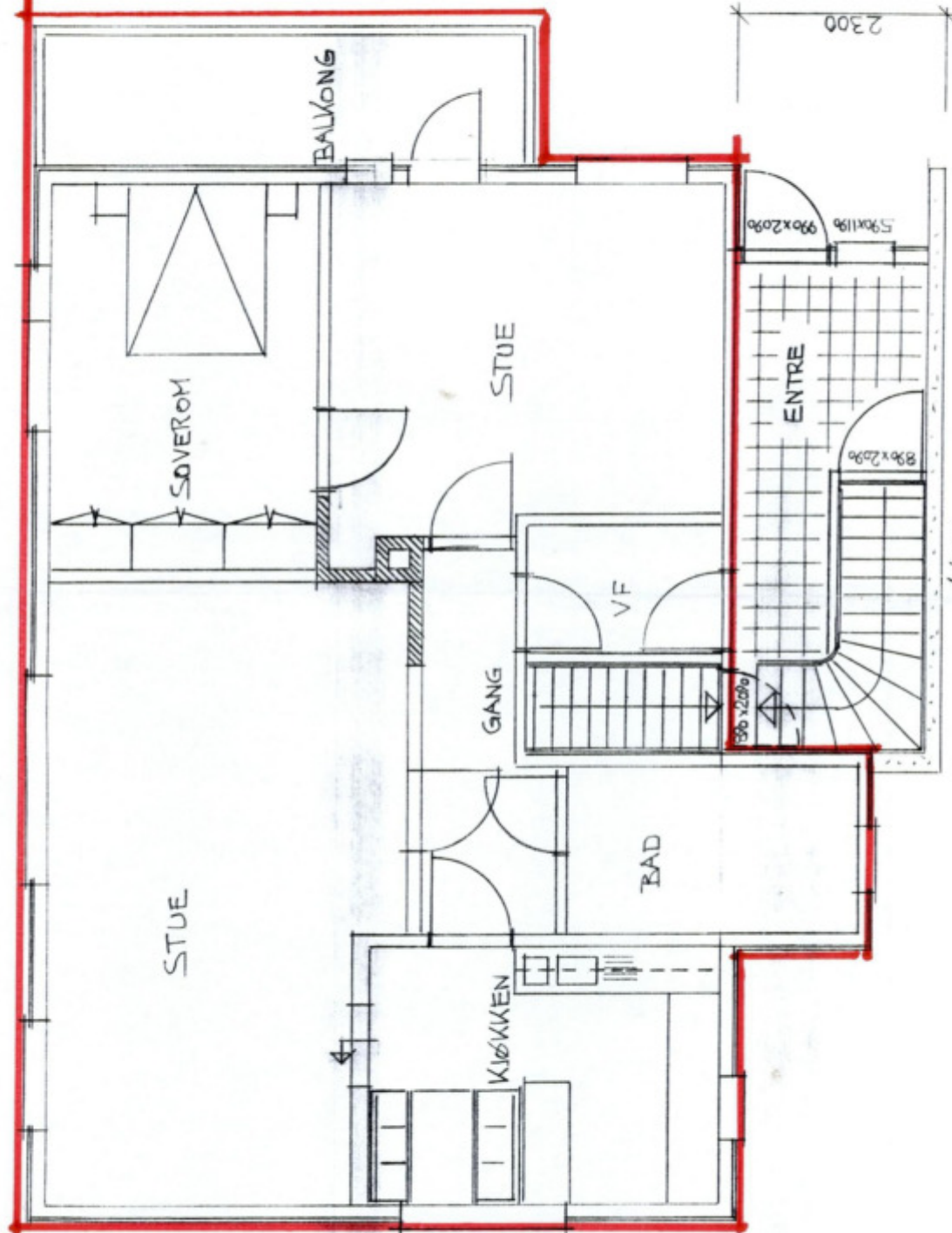
12 OKT. 1998
Jnr. 98052640

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstattet av:
04.05.98	H. Bakke		1:50		
BOD - FASJER FAM. BAKKE					
Henvisning:			Beregning:		

EKST. BYGG

12 OKT. 1998

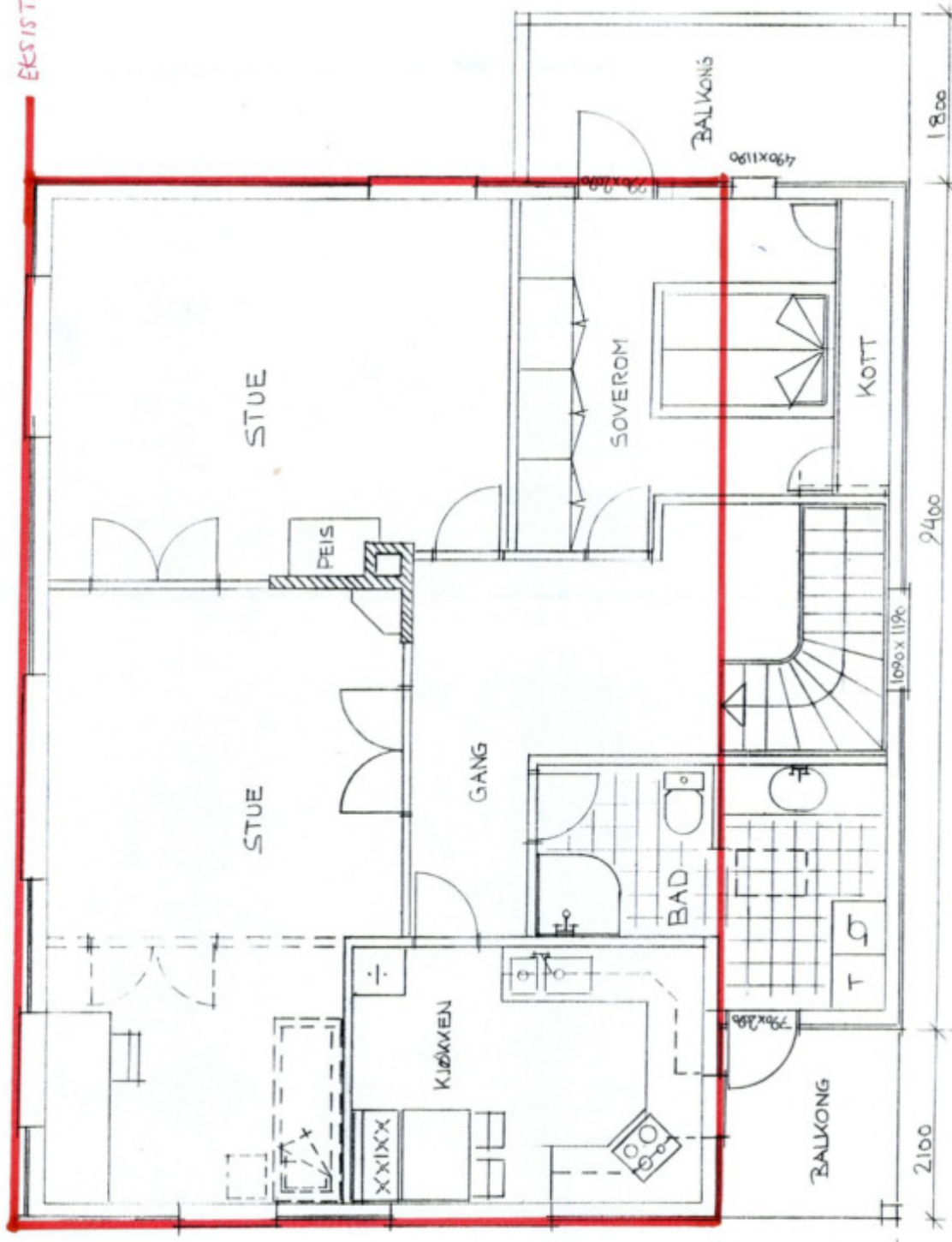
Jnr. 98052640



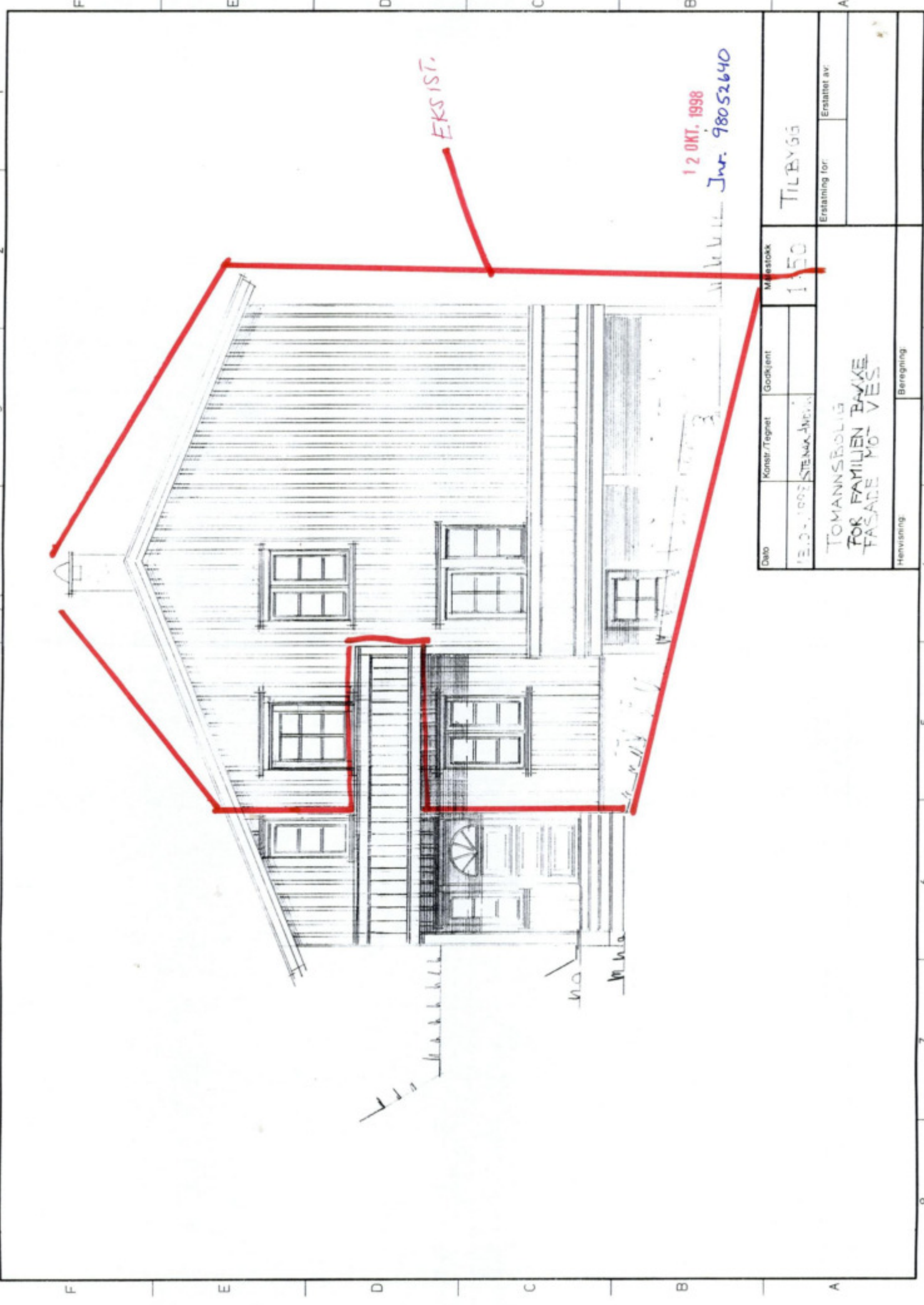
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatet av:
26.04.98	STENNE ANDRUK		1:50		
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE					
PLAN 1. ETASJE					
Henvising:			Beregning:		

EKSIST. BYGG

12 OKT. 1998
Jnr. 98052640



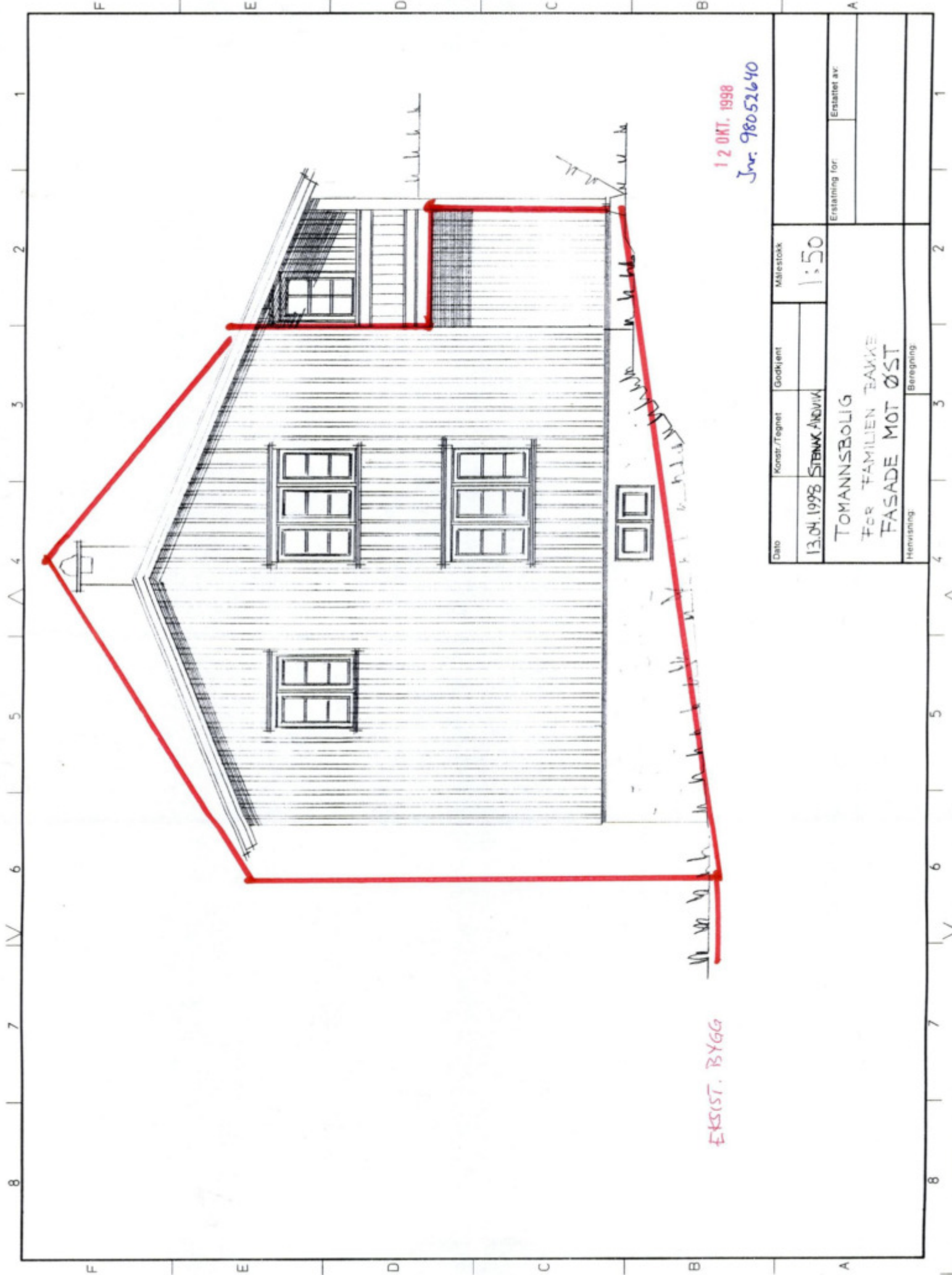
Dato		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstattet av:	
13.04.1998		STEINAR ANDVILK		1:50		
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE PLAN 2. ETASJE						
Henvisning:			Beregning:			



EKSIST.

12 OKT. 1998
Inv. 98052640

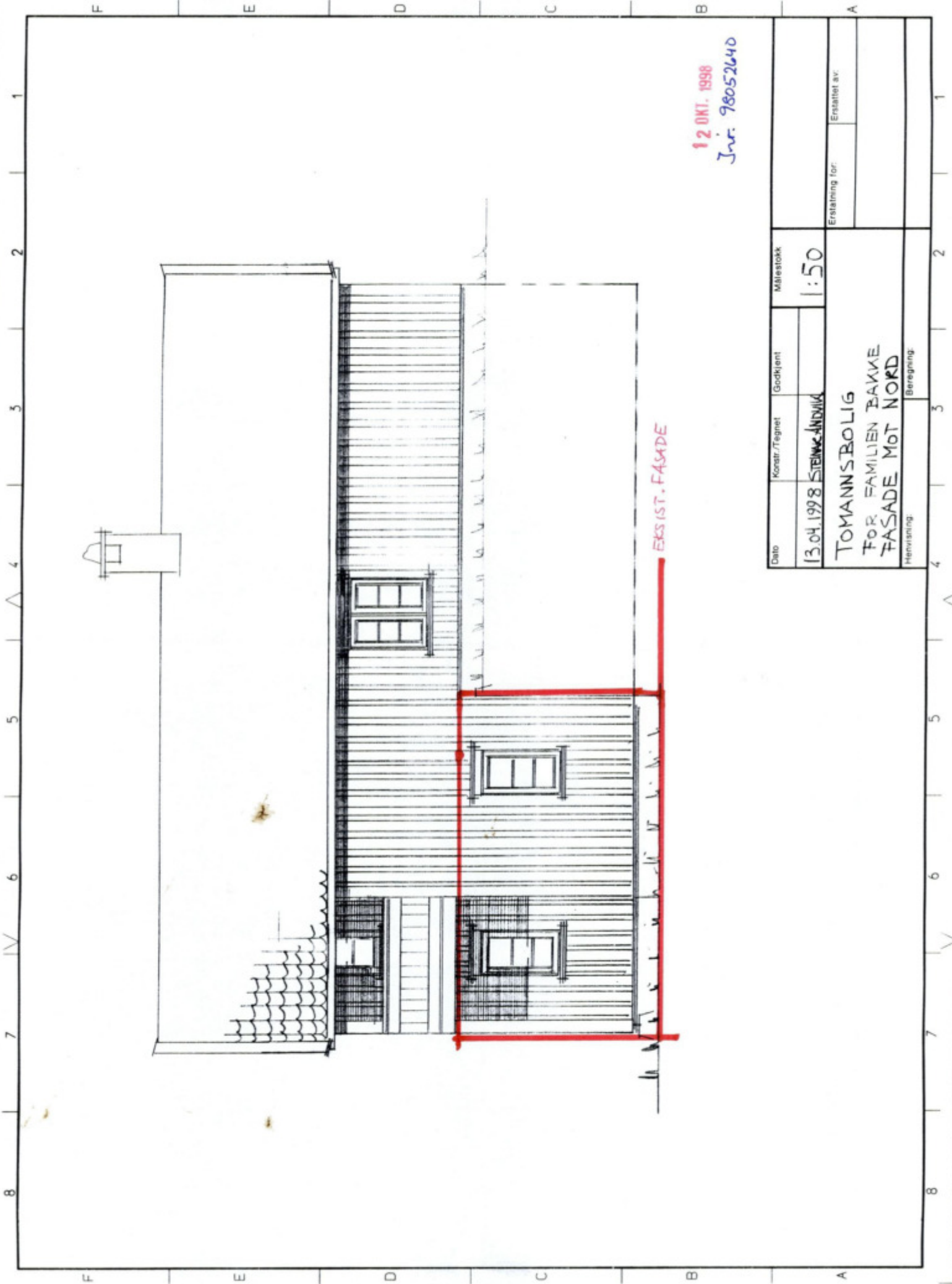
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Tilbygg	
12.10.1998	STENGA-ANDERSEN		1:50		
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE FASADE NO- VES				Erstatning for:	
				Erstatet av:	
Henvisning				Beregning	



EXIST. BYGG

12 OKT. 1998
Jnr. 98052640

Dato		Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:		Erstatet av:	
13.04.1998		STENNA ANDVIA		1:50				
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN TRAKKE FASADE MOT ØST								
Henvisning:			Beregning:					



12 OKT. 1998
Jnr. 98052640

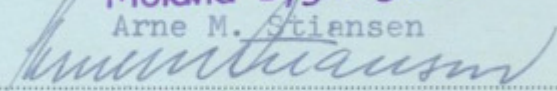
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	
13.04.1998	STEINW. ANDVIL		1:50	Erstatet av:	A
TOMANNSBOLIG FOR FAMILIEN BAKKE FASADE MOT NORD				Beregning	
Hemvisning					

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Stranda, Eydehavn		52/359		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Vån.hus	21.9.82	12.10.82	123/82-B
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Harry Bakke	4810 EYDEHAVN			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Eydehavn, 18.10.82	Moland Bygningsråd Arne M. Stiansen  Underskrift

Sendes til			
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet



D 0 7 4 S / 21844282

52/369

geomatikk

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Moland	Bygningssjefen	Moland Rådhus	12.10.82

Sak nr.

Sak nr. 123/82-B

Harry Bakke
4810 EYDEHAVN

Tilbygg til våningshus på gnr. 52 bnr. 359.

Byggeanmeldelse dat. 21.9.82.

Tegninger dat. 15.4.82.

Nabovarsel sendt: Arne Ljøstad

Oskar Abusland

Arendal Smelteverk A/S

Tilbygget får en grunnflate på 3,30 m² og skal inneholde bad og vindfang.

Ved fristens utløp har ingen av de varslede naboer hatt noe å bemerke til det anmeldte bygg.

VEDTAK:

Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes på vanlige vilkår.

Sign.

Utskrift sendt til

Sak nr. 123/82-B

Vedtaket er fattet med hjemmel i myndighet overført fra bygningsrådet til bygningssjefen ved kommunestyrevedtak av 24/6-1980.

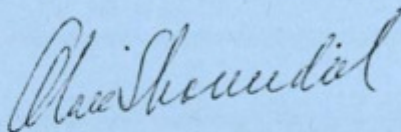
Dette vedtak kan påklages av sakens parter til Moland bygningsråd innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt, jfr. forvaltningslovens §§ 28.

Klagen skal sendes bygningssjefen i Moland, være undertegnet, angi det vedtak det klages over og den eller de endringer i vedtaket som ønskes. Klagen bør være begrunnet.

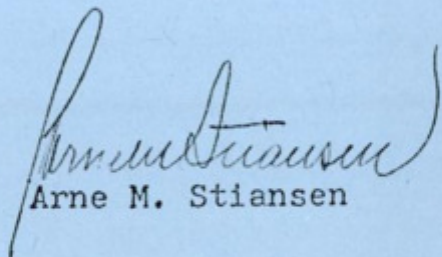
Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Klageren bør derfor i tilfelle gi opplysning om hvorfor han ikke kan lastes for forsinkelsen.

Bygningssjefen plikter å gi veiledning i saksbehandlingsreglene i klagesak.

Eydehavn, den 12.10.82



Olav Skomedal



Arne M. Stiansen

Kopi sendt: Moland bygningsråd
Harry Bakke

AVTALE

Det er i dag inngått følgende avtale mellom

Helge Olai Jensen, som eier av Gnr. 52 Bnr. 354, Nils Hjelmtveitsvei 3, Arendal

heretter benevnt Jensen

og

Harald Bakke, som eier av Gnr. 52 Bnr. 359, Nils Hjelmtveitsvei 9, Arendal

heretter benevnt Bakke

I fellesskap benevnt Partene

Partene er forent om at den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359 i Arendal kommune, skal ha varig og eksklusiv bruksrett til 6 meter strandlinje på Gnr. 52 Bnr. 354 i Arendal kommune, som anvist (skravert) på kart, vedlagt som vedlegg 1. Arealet skal benyttes til grunn for brygge m.v. for den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359.

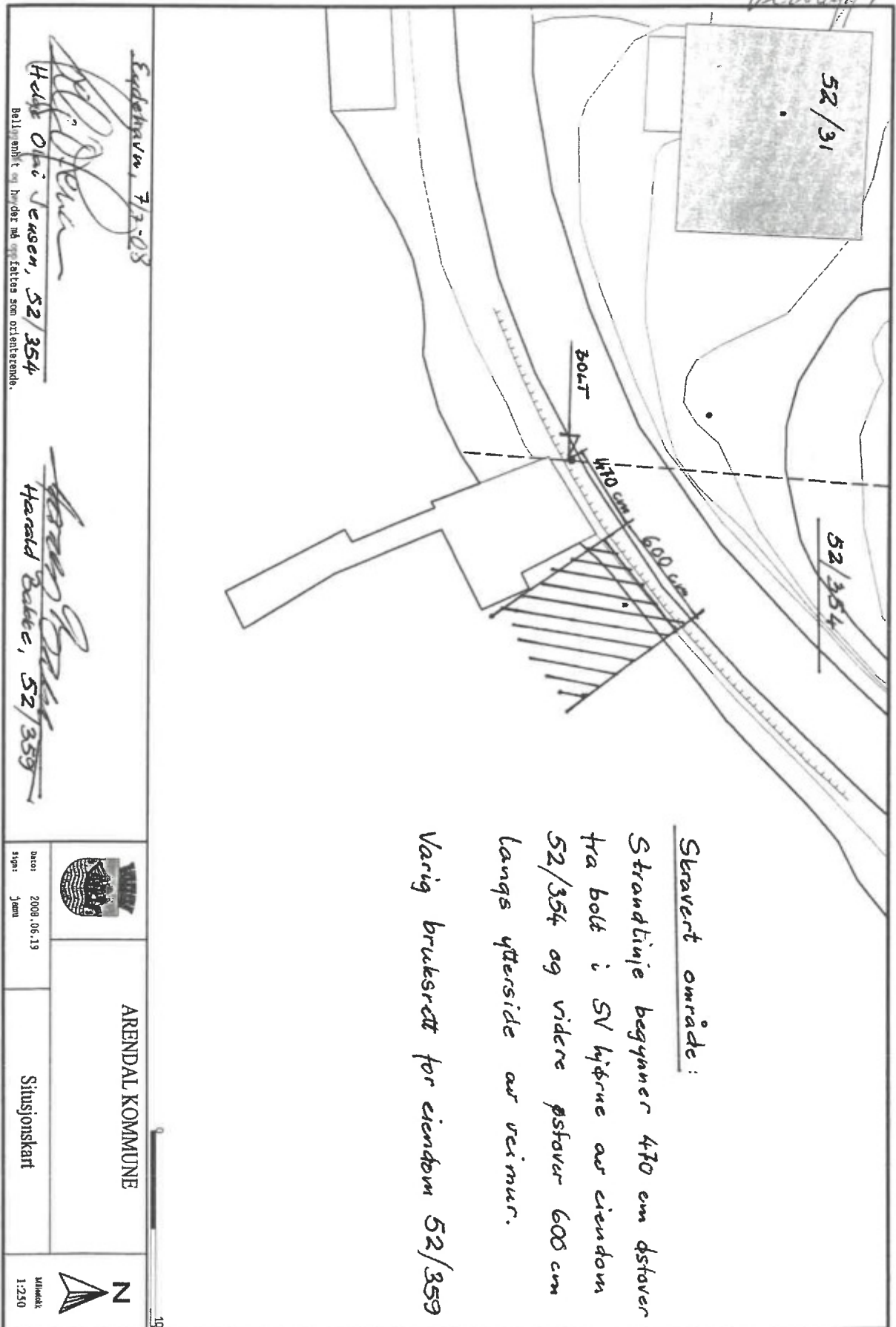
Den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359 kan når som helst, og uten å svare ytterligere vederlag til den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 354, kreve arealet fradelt og overskjøttet til seg. Eier av Gnr. 52 Bnr. 359 dekker omkostningene ved en slik eventuell overdragelse (gebyrer m.v.).

Denne avtale skal den til enhver tid eier av Gnr. 52 Bnr. 359, være berettiget til å tinglyse på Gnr. 52 Bnr. 354 i Arendal kommune.

Denne avtale er på en side og er utarbeidet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Arendal 09. juni ~~2008~~ 2008


Helge Olai Jensen
Harald Bakke





Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Harald Bakke
Nils Hjelmtveisvei 9

4810 EYDEHAVN

Dato: 02.06.04

Vår ref:
L.nr: 020213/04
Arkivsaksnr: 04/03717
Arkivkode: BS 52/354
Saksbeh: Roger Lieng
Saksbeh.tlf: 37013777
Deres ref:

SVAR PÅ MELDING

Gjelder:	Nybygg. Sjøbu
Areal:	Bebygd areal: 6 m ² , bruksareal: 5 m ²
Gnr/Bnr:	52/354
Byggested:	Nils Hjelmtveisvei 9 4810 Eydehavn
Tiltakshaver:	Harald Bakke

Melding er mottatt her 30.04.04.

Det meldes om oppføring av sjøbu.

Naboer samtykker til tiltaket.

Planstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen er regulert til friområde i reguleringsplanen Eydehavn. I bestemmelsenes punkt 8 står det at det i område H7 er tillatt med oppføring av småbåtbrygger og båthus.

Bygningens bruttoareal overstiger ikke 70 m².

Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er oppfylt.

Tiltaket aksepteres i samsvar med tegninger mottatt her 30.04.04.

Behandlingsgebyr med kr. 1 575,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med hilsen


Roger Lieng
overingeniør



Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Aspholms Bygghjelp
G. Fløistadsvei 5

4815 SALTRØD

Dato: 24.02.03

Vår ref:
L.nr: 007052/03
Arkivsaksnr: 02/06678

Arkivkode: BS 52/354
Saksbeh: Astrid Hedvig Sørum
Saksbeh.tlf: 37013759
Deres ref:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gjelder:
Byggested:
Gnr/Bnr.:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Nybygg:
Nils Hjelmteitsvei, 4810 Eydehavn
52/354
Harald Bakke
Aspholms Bygghjelp

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det foreligger søknad, mottatt her 09.01.03, om rammetillatelse til tiltak på eiendommen gnr. 52, bnr. 354 og 664. Søknaden gjelder oppføring av brygge på ca 20 m² med uteligger.

Ansvarlig søker, Aspholms bygghjelp, fremmer samtidig søknad om ansvarsrett/lokal foretaksgodkjenning for søker og prosjekteringsfunksjonene.

Arendal Havnevesen har, ved brev av 27.01.03, ingen merknader til at omsøkte brygge oppføres.

Planrettslig situasjon:

Den aktuelle eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for Eydehavn, vedtatt den 03.01.1983 og er på plankartet regulert til friområde.

Ifølge reguleringsbestemmelsene som er knyttet til planen, pkt. 8 kan det innenfor dette området oppføres småbåtbrygger og båthus.

VURDERING:

Vedr. omsøkte ansvarsrett:

Aspholms bygghjelp er tidligere gitt lokal foretaksgodkjenning som dekker omsøkte ansvarsområder og tiltaksklasser. Ansvarsrett er innvilget som omsøkt.

Kommunen har ellers ingen merknader til søknaden. Det omsøkte anleggstillaket samsvarer med reguleringsplanen.

Det fattes slikt.....

VEDTAK: (saksnr DRI 03 0147/03)

Kommunen innvilger rammetillatelse for oppføring av brygge på eiendommen gnr. 52, bnr. 354 som omsøkt.

Supplerende opplysninger:

Behandlingsgebyr kr. 1.600,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ingen arbeider kan igangsettes før det foreligger en igangsettingstillatelse.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom det ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Med vennlig hilsen


Astrid Hedvig Sørum
avdelingsingeniør

Kopi til:
Arendal Havnevesen, HER,
Harald Bakke, Nils Hjelmtveitsvei 9, 4810 EYDEHAVN (+ gebyr)



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	52	Bnr.:	359	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nils Hjelmtveits vei 9					Dato:	11.09.2023 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2721r2	Eydehavn <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	03.01.1983

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒	NEI	☐	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPPLAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

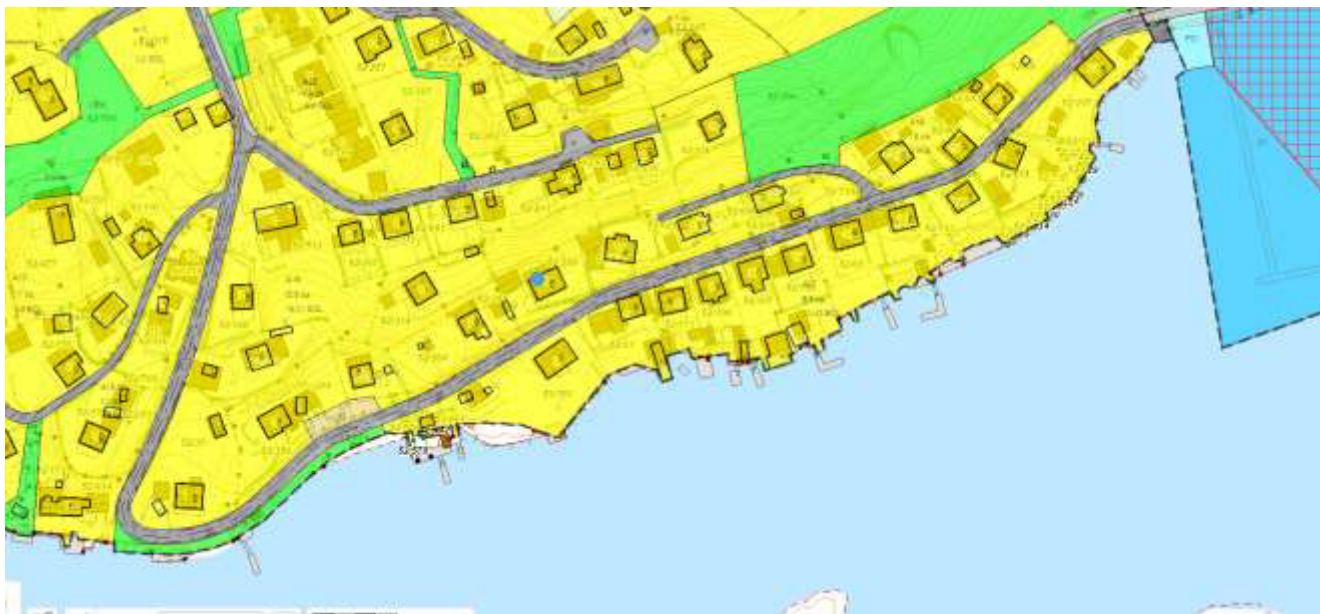


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

009FE
52/359 Delingssak Søk

Finansdepartementets formular

Avskrift

til innføring i grunnboken.

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Kart dag den 31/10 1949 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Nes gr.nr. 52 br.nr. 2

av skyld mark 1.65 i Hokken herred

Forretningen er forlangt av 1/2 Neudal Imulheduk

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administreres av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

H. Tengelbakk - H. P. Hønsen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har begge gitt forsikring som skjønsmenn.³⁾

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Selger: 1/2 Neudal Imulheduk

Kjøper: Harry Bakke

Av naboer: H. Tengelbakk og fru Ljos Fad

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Fra delbott 1 i borkens sydvestre hjørne
ved vi, går grensen langs den til H. Tugge-
sen skilte del parcell i 13.25 m. til bott 2,
så i øst langs fra Hjørstads bott i
33.60 m. til bott 3, går så langs
selvrens eiendom i 20.80 m. til bott 4
på fjell ved Steadveien, følger så
langs den og langs mår for gårds-
vi i 30.50 m. tilbake til utgangs-
punkt.

Parsellen skal anvendes til:¹⁾

Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1.64 Den fraskilte del er gitt

bruksnavn.²⁾ Nybo.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

A. Baugmann

H. Tuggebusen

H. T. Clausen.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

A. Baugmann
opm. chef.

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 7/2 1923 nr. 2 § 21).

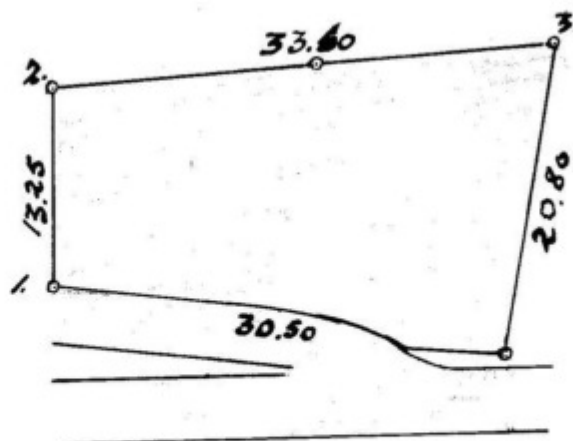
Kart

over parsel nr. NYBO av gr.nr. 52. br.nr. 2.

NES i STOKKEN HERRED.
(eiendommens navn).

M = 1:500

BR. N^o 359



545.-m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De..... fraskilte del..... har fått gr.nr..... br.nr. 359.

Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring

For saker etter matrikkeloven (ml) som ikke krever tillatelse etter plan- og bygningsloven

Vedlegg til søknad om seksjonering eller reseksjonering jf. matrikkelforskriften (mf) § 23 (2)

Kommunens sak- / journalnr.

Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet(er) (eiendom(er))*

Kommunenr. 0906	Gnr. 52	Bnr. 359	Fnr.	Snr.	Kommune Arendal
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Kommune

* Ved grensejustering skal det oppgis informasjon om begge de involverte matrikkelenhetene

2. Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon (se veiledning side 2)**2.a Rekvirentens hjemmel for rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a-h***

- ☒ Den som har grunnbokshjemmel som eier, ml § 9 a
- ☐ Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester, ml § 9 b
- ☐ Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon, ml § 9 c
- ☐ Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn, ml § 9 d
- ☐ Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne, ml § 9 e
- ☐ Staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål, ml § 9 f
- ☐ Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense, ml § 9 g
- ☐ Den som har innløst festgrunn etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, ml § 9 h

2.b Matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festgrunn jf. matrikkeloven § 13 andre ledd

- ☐ Den som har sannsynliggjort eierskap, festerett, eller del i grunneiendom eller festgrunn (ml § 9 andre ledd, bokstav a)
- ☐ Staten, fylkeskommune eller kommune (ml § 9 andre ledd, bokstav b)

2.c Klarlegging av eksisterende grenser jf. matrikkeloven § 17

- ☐ Den som har grunnbokshjemmel som eier eller fester til den aktuelle matrikkelenheten (ml § 17 andre ledd, bokstav a)
- ☐ Staten, statsforetak, fylkeskommune eller kommune (ml § 17 andre ledd, bokstav b)

* Rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for hjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype

- ☐ 3.1 Grensejustering (ml § 16, mf § 34 og § 23 (6))
- ☒ 3.2 Klarlegging av eksisterende grense (ml § 17, mf § 36), gjelder også nymerking av eksisterende grensepunkt tidligere fastsatt i oppmålingsforretning / tilsvarende forretning
- ☐ 3.3 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunneiendom (ml § 13, mf § 31)
- ☐ 3.4 Matrikulering av eksisterende umatrikulert festgrunn (ml § 13, mf § 31)
- ☐ 3.5 Registrering av uregistrert jordsameie (ml § 14, mf § 32)
- ☐ 3.6 Oppmålingsforretning som faller inn under forskrift om byggesak (SAK 10) § 4-3, og mf § 27 (4)
- ☐ 3.7 Uteareal til eierseksjon (eierseksjonsloven § 11 andre ledd d, matrikkeloven § 6, matrikkelforskriften § 35)

4. Vedlegg til sakstypene		
Vedlegg:	Aktuelt for sakstype(r):	Vedlegg nr.
Kart som viser matrikkelenheten(e) som det rekvireres oppmålingsforretning for	3.1 - 3.7	
Partsliste, opplysninger om nabomatrikkelenheter og eventuelle rettigheter som blir påvirket	3.1 - 3.4 og 3.7	
Fullmakt til å rekvirere dersom dette er aktuelt	3.1 - 3.7	
Dokument som omtaler/etablerer grensen(e)	3.2.	
Dokumentasjon av eiendomsrett	3.3.	
Dokumentasjon av festerett	3.4.	
Dokumentasjon på at eier ikke har innvendinger om den uregistrerte festegrunnen	3.4.	
Dokumentasjon som godtgjør at det dreier seg om et faktisk jordsameie	3.5.	
Liste over eiendommer som en regner med har eierpart i jordsameiet, og deres eierandel	3.5.	
Dokumentasjon for hjemmel jf. ml § 9 bokstav b-h	3.1 - 3.7	
Annen aktuell dokumentasjon	3.1 - 3.7	

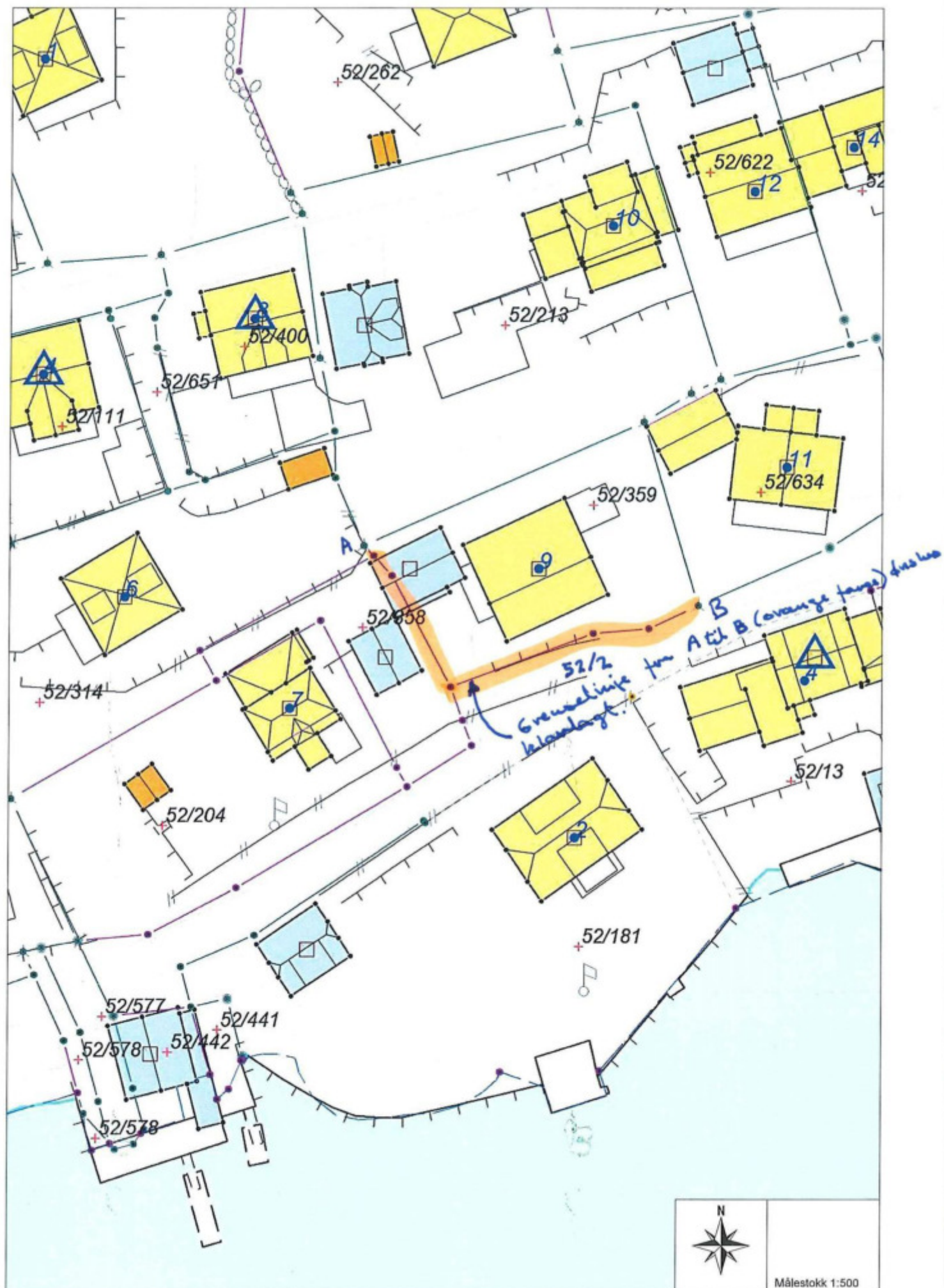
5. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvirenten, eller dersom det er flere rekvirenter)			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr.
Harald Balke		Nils Hjeltnesveit 9	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
4810	Eydehavn	harald.balke2@gmail.com	

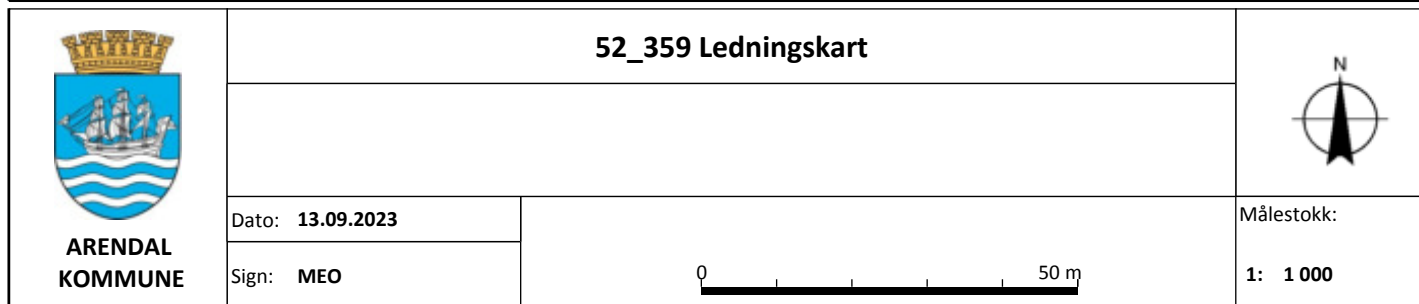
6. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet(er) som får endret grense			
Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester

7. Rekvirenten(e)s navn og underskrift*			
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Harald Balke		Nils Hjeltnesveit 9	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
4810	Eydehavn		99420964
Dato	Signatur	Evt. organisasjonsnr.	
5/9-19	Harald Balke		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
Dato	Signatur	Evt. organisasjonsnr.	

* Dersom det er flere rekvirenter benyttes eget ark

Veiledning
Veiledning til felt 2.b og 2.c:
Det skal krysses av for hjemmel for rekvisisjon enten i felt 2.a, felt 2.b eller felt 2.c. Det skal krysses av i felt 2.b eller 2.c dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for enten matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrunn, eller for klarlegging av eksisterende grense. Disse to sakstypene har egne bestemmelser i matrikkelloven om hvem som kan rekvirere og kreve matrikkelføring. Dersom det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring for disse sakstypene skal det ikke krysses av for hjemmel for rekvisisjon i felt 2.a.
Veiledning til felt 3.7:
Dette rekvisisjonsskjema benyttes ved endring eller konstatering av eksisterende matrikkelenhet. Slik endring eller konstatering krever ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven, og denne rekvisisjonen er derfor ikke vedlegg til en søknad om tiltak. Unntaket er uteareal til eierseksjon, som likevel krever søknad om seksjonering eller reseksjonering etter lov om eierseksjoner § 11 senest samtidig med at det rekvireres oppmålingsforretning og matrikkelføring. At det kreves oppmålingsforretning for sakstypene i dette skjema følger ellers av ml § 6 første ledd bokstav b-e.
Veiledning til felt 4:
For de ulike sakstypene vil det være ulike krav til hvilke vedlegg som skal følge med rekvisisjonen. Det skal krysses av for hvilke vedlegg som følger rekvisisjonen, basert på sakstypen som det rekvireres oppmålingsforretning for. Denne lista er ikke uttømmende, og dersom det legges ved andre typer vedlegg enn de som er nevnt her skal det krysses av for "annen aktuell dokumentasjon".

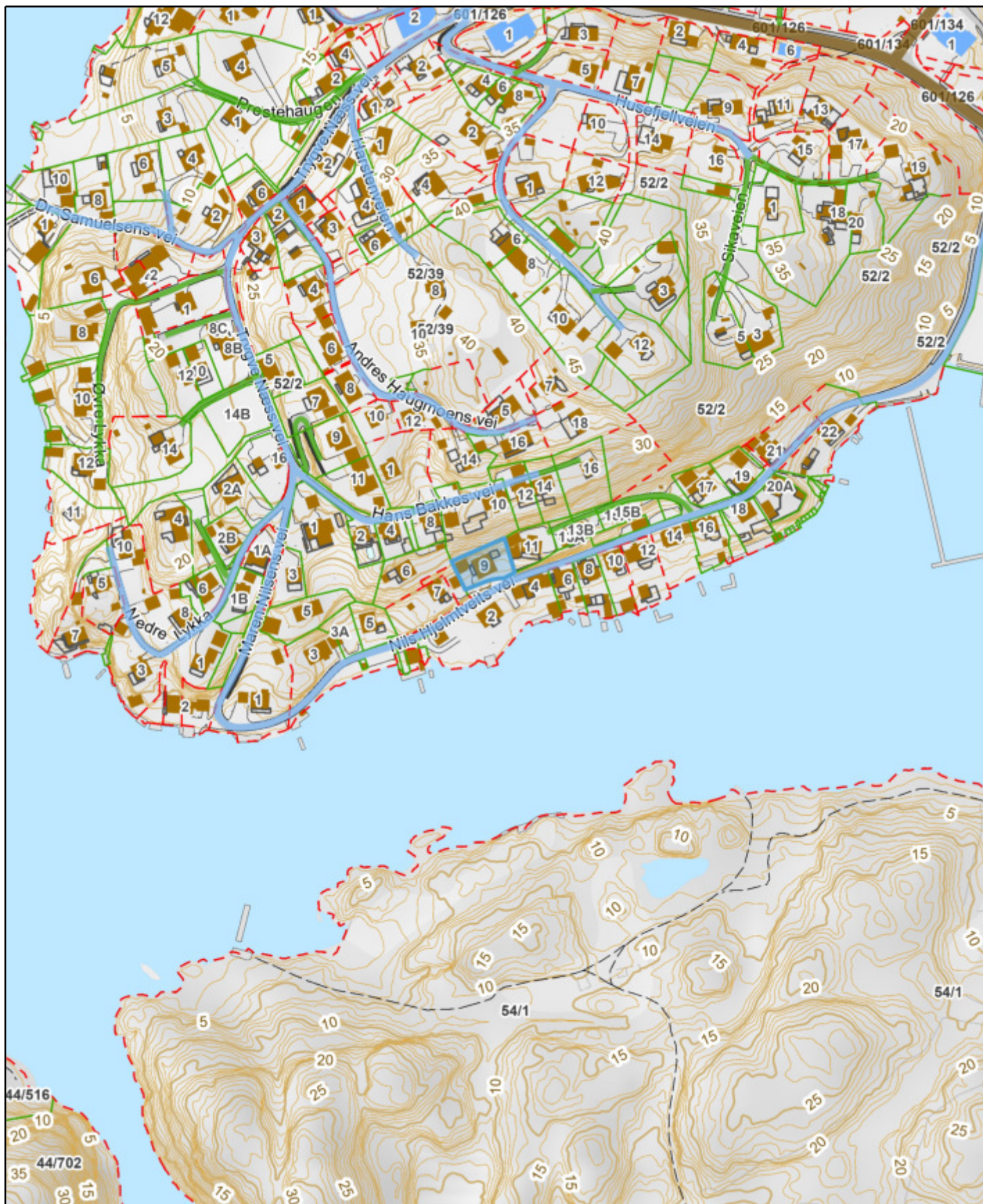




Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	Høydekurve, Fullt ut synlig/
Adressenr_linje	FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>	Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Tekstlinje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Tekstpunkt	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	Terrenglinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
Innmålt	ParkeringsområdeAvgrensn	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Usikker	Sti	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
<all other values>	Sykkelfelt	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
Eiendomsgrenser	Trafikkøykant	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Innmålt	Traktorveg	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
Usikker	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/	
FiktivEiendomsgrenser	Vegdekkekant	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Eiendom	VeggrøftÅpen	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	VegkantAnnetVegareal	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Riving	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Middels synlig i f	
TiltakLinje_0_6000	Vegsperring	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
TiltakFlate	Veiflate_0_12000	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
StolperOgMaster_0_1500	Veg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Nettstasjon	GangSykkelveg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Belysningspunkt	Parkeringsområde	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Mast	Trafikkøy	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Skap	Traktorveg	KanalGrøft, Middels synlig i	
LedningerILuft_0_3000	<all other values>	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
InnmaltTre	Tunnel_0_5000	Kystkontur, <Null>, <Null>	
HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
Stor stein	BautaStatue	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
BygningsLinjer	Flaggstang	Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsavgrensningTiltak	Alle andre punkt, bygningsr	KystkonturTekniskeAnlegg, :	
Fasadeliv	BygningsmessigeAnleggLinje_	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
Grunnmur	AnnetGjerde	terrengt, <Null>	
<all other values>	BeskrivendeHjelpelinjeAnle		
BygningsvedhengLinje_0_300	Idrettsanlegg		
Bygg	Kulvert, tunnelportal		
Bolig	MurFrittstående		
Fritidsbolig	MurLoddrett		
Annen næring	Rørgate		
<all other values>	Skjerm, båtslipp		
TakFlate_0_6000	Steingjerde		
AnnenBygning	Stikkrenne		
Takoverbygg	VeggFrittstående		
Bygninger_punkt	Voll		
Jernbane	Annet		
Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Spormidt	Bru		
Plattformkant	Svømmebasseng		
Trafikksignal_0_1250	Pipe		
Traktorveg_Sti	Tank, tårn o.l.		
Sti	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		



 ARENDAL KOMMUNE	52_359 Vegstatus		
	Dato: 13.09.2023 Sign: MEO		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Bilveg		Jernbane		ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
	Europaveg		Spormidt, tunnel	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	
	Europaveg - Tunnel		Spormidt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
	Riksveg		Plattformkant	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
	Fylkesveg	Traktorveg_Sti		ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
	Fylkesveg - Tunnel		Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
	Kommuneveg		Traktorveg	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
	Kommuneveg - Tunnel	Veilinj_0_5000		ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
	Privat veg		AnnetVegarealAvgrensning	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
	Privat veg - Tunnel		FartsdemperAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
	Skogsveg		FeristAvgrensning	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
	Skogsveg - Tunnel		Fortauskant	ElvBekkKant, Middels synlig	
Ikke bilveg			FortauskantYtre	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
	Europa - gangOgSykkelveg		GangSykkelvegkant	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
	Fylke - fortau		GangfeltAvgrensning	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
	Fylke - gang- og sykkel		Gangvegkant	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gji	
	Fylke - gangogsykkel- tunnel		KantUtsnitt	Innsjøkant, Middels synlig i f	
	Kommune - fortau		Lysløype	InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
	Kommune - gang- og sykkel		Sti	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
	Kommune - gågate		Sykkelfelt	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
	Kommune - trapp		Trafikkøykant	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
	Kommune - tunnel		Traktorveg	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
	Privat - gang- og sykkel		Traktorvegkant	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
	Privat - tunnel		Vegdekkekant	KanalGrøft, Middels synlig i	
Adressenr_punkt			VeggrøftÅpen	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Adressenr_linje			VegkantAnnetVegareal	KanalGrøft, Middels synlig i	
Gatenavn			VegkantAvkjørsel	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
Tekstlinje			Vegrekkeverk	<Null>	
Tekstpunkt			Vegsperring	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Eiendomsgrenser		Veiflate_0_12000		Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
	Innmålt		Veg	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
	Usikker		GangSykkelveg	Kystkontur, Middels synlig i	
FiktivEiendomsgrenser			Parkeringsområde	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Eiendom			Trafikkøy	KystkonturTekniskeAnlegg, l	
EiendomTekstOversikt			Traktorveg	terrengt, <Null>	
TiltakPunkt_1500_3000			<all other values>	VannFlate_0_50000	
	Riving		Tunnel_0_5000		ElvBekk
	Øvrige tiltak	BygningsmessigeAnleggLinje_			Havflate
	TiltakLinje_0_6000		Voll		Innsjø
	TiltakFlate		Steingjerde		KanalGrøft
StolperOgMaster_1500_3000			Idrettsanlegg		<all other values>
	EL_Nettstasjon	BygningsmessigeAnleggFlate_		KoteLinje5m	
	EL_Belysningspunkt		Bru	KoteLinje_0_3000	
	Mast		Svømmebasseng		Forsenkningskurve, <Null>
	Skap		Pipe		Forsenkningskurve, Fullt ut :
	LedningerLuft_0_3000		Tank, tårn o.l.		FyllingKant, <Null>
	BygningsvedhengLinje_0_300		Brygge, tribune, trapp o.l.		Høydekurve, <Null>
Bygg		Arealbrukflate			Høydekurve, Dårlig/ikke syn
	Bolig		Anlegg- og industriområde		Høydekurve, Fullt ut synlig/ξ
	Fritidsbolig		Leke- og idrettsplass, gravlu		Høydekurve, Middels synlig
	Annen næring		Skytebane		Terrenglinje, <Null>
	<all other values>		Andre arealbruksformål		Terrenglinje, Fullt ut synlig/ξ
TakFlate_0_6000		BekkerOgGrofter_0_6000			Terrenglinje, Middels synlig
	AnnenBygning		ElvBekk, <Null>, <Null>		TerrenglinjeVeg, <Null>
	Takoverbygg		ElvBekk, <Null>, Under terre		TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
	Bygninger_punkt				

MOLAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR EYDEHAMN

Vedtatt 03.01.1983

Endret 19.06.2003

Endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 20.03.2019, PS 19/28

Kort beskrivelse: Endring for arbeiderboligene i Nesgata

1.

Det regulerte området er vist på kart i mål 1:1000 med reguleringsgrense.

2 Boligområda, A1-A67.

a.

Områda skal nyttast til boligar med tilhøyrande uthus (reidskapsbuer, garasjer og lignande).
Boligane kan vere samanbygde, samankjeda eller frittliggande.

Ved utbygging med familieboligar vert det stilt fylgjande krav til talet innafor kvart enkelt område:

Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense
--------	----------	--------------	-------------

A1	3.5	2	3
A2	7.2	6	9
A3	2.4	3	3
A4	3.9	6	6
A5	2.5	2	2
A6	4.3	3	6
A7	7.1	6	10
A8	15.1	13	18
A9	7.4	6	9
A10	5.0	5	7
A11	1.1	1	2
A12	3.6	2	4
A13	5.7	6	9
A14	2.9	3	4
A15	3.0 15.5	2	4
A16	8.4	18	21
A17	1.8	11	13
A18	7.4	3	3
A19	2.8	8	11
A20	4.7	5	5
A21	4.4	5	8
A22	6.1	5	6
A23	7.1	6	9
A24	4.8	7	11
A25	11.1	4	7
A26	1.6	9	12
A27	8.2	2	3
A28	5.4 16.1	6	8
A29	2.1	5	6
A30		11	16
A31		2	3
Område	Areal da	Nedre grense	Øvre grense

A34	1.4	1	2
A35	1.0	1	2
A36	8.7	8	10
A37	1.0	1	1
A38	6.9	5	8
A39	1.3	1	1
A40	4.8	3	6
A41	1.9	1	3
A42	1.9	2	3
A43	5.7	4	6
A44	6.5	6	8
A45	9.3	7	9
A46	6.8	4	7
A47	9.1	5	7
A48	7.7	7	9
A49	2.3	2	3
A50	8.0	6	9
A51	1.5	1	2
A52	3.9	5	6
A53	2.1	2	3
A54	4.8	3	6
A55	12.9	9	11
A56	7.1	4	7
A57	6.0	4	7
A58	4.0	3	5
A59	3.4	3	3
A60	2.1	1	1
A61	1.4	2	2
A62	1.6	1	1
A63	1.3	1	1
A64	1.9	1	2
A65	1.0	1	1
A66	2.6	2	2
A67	2.5	2	3

b.

Før det blir gitt byggetillatelse eller delingstillatelse innafor eit område kan bygningsrådet kreve framlagt ein plan for heile området eller ein del av det, som viser tomtedeling, byggegrenser, avkjørslar frå offentleg veg, evt. internt vegnett, areal for leik, areal for evt. felles parkering og lignende.

Bygningsrådet kan dessuten forlange at det vert framlagt ein detaljert bebyggelsesplan for heile området eller ein del av det, som i tillegg viser plassering av alle bolighus, garasjer, uthus og lignende, og høgder på bygningar og terreng.

c.

Parkering kan skje i fellesanlegg eller på eiga tomt.

Der parkeringa vert ordna i fellesanlegg skal det setjast av plass til ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.

Der parkeringa vert ordna på eiga tomt skal det setjast av plass til ein garasje og ein åpen oppstillingsplass for kvar bolig.

d.

Boligar kan byggast i inntil 1 ½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn høver til det kan sokkeletasjen innredast til boligrom. Bygningsrådet kan fastsetje gesims- og sokkelhøgde.

Bygningsrådet kan tillate hus i to etasjar hvis huset er plassert slik at det ikkje virkar skjemmande sett i samanheng med terrenget og resten av bebyggelsen, og hvis sol- og utsiktsforholda til naboane ikkje blir vesentleg forringa.

3 Område for forretning og kontor, B1-B3.

a.

Områda skal nyttast til forretningar eller kontor. Det kan plasserast boligar i 2. etasje.

b.

Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggjast fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.

c.

Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige:

Område	Areal	Maks. U-grad
81	1.8	0.4
82	0.8	1.2
83	0.6	0.6

d.

Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentleg parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

4. Område for boligar og/eller forretning, kontor, C1-C4.

a.

Områda kan nyttast til boligar og/eller forretning, kontor.

b.

Før bygningsrådet behandlar søknad om byggetillatelse skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av bygningar, terrengbehandling og alle høgder.

c.

Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
C1	1.3	0.3
C2	0.6	0.5
C3	1.6	0.5
C4	1.0	0.5

d.

Etter bygningsrådet sitt skjønn kan ein påby at den einskilde verksemda opparbeider tilstrekkeleg parkeringsareal innafor området, dersom behovet ikkje vert dekkja på annan måte, for eksempel ved offentlig parkering. Som hovudregel skal det vere ein parkeringsplass for kvar 50 m2 forretnings- eller kontorareal.

For boligar skal det settast av plass for ein garasje og 0.25 åpne oppstillingsplassar for kvar bolig.

5. Område for offentlege bygg, D1-D5.

a.

Områda skal nyttast til offentlege bygg. D4 skal nyttast til barnehage.

b.

Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggst fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av alle bygningar, parkeringsplassar, terrengbehandling og alle høgder.

c.

Det kan oppførast bygningar i to etasjar. Utnyttingsgraden skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
D1	5.1	0.5
D2	2.1	0.7
D4	3.8	0.2

6. Område for almennyttige formål, F1-F4.

a.

Områda kan nyttast til almennyttige formål, F1 til samfunnshus/kino, F2, F3 og F4 til forsamlingshus.

b.

Før søknad om byggetillatelse vert behandla skal det leggjast fram ein detaljert bebyggelsesplan som viser plassering av alle bygningar, parkering, terrengbehandling og alle høgder. Bygningsrådet kan etter eige skjønn fastsette krav til parkering i kvart tilfelle.

c.

Det kan byggast i to etasjer. Utnyttingsgraden for dei enkelte områda skal ikkje overstige

Område	Areal	Maks. U-grad
F1	1.4	0.5
F2	0.5	0.3
F3	0.4	0.4
F4	1.1	0.3

7. Område for jordbruk, G1-G7.

Innafor områda kan det berre oppførast bygningar som har naturleg forbindelse med jordbruksverksemda, så som uthus, veksthus og lignande. Bygningsrådet kan forby verksemdar som verkar sjenerande for boligane omkring.

8. Friområde, H1-H27.

I friområda kan det berre oppførast byggverk som har naturleg forbindelse med bruken av områda, for eksempel leskur. Innafor områda H1, H3, H6 og H7 kan det oppførast småbåtbrygger og båthus. Før det blir gitt byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidd ein detaljert plan for heile området eller ein del av det, som viser tilkomst, evt. parkering, bygningar, brygger, flytebrygger, terrengbehandling og alle høgder.

9. H_570- hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570_K1- K6

9.1 Generelle bestemmelser

Formålet er å bevare og vidareføre området's særpregede miljø og den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen.

Eksisterende bygningar og bygde tiltak innanfor området tillates ikkje revet eller fjernet.

Utbedring og reparasjon

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

Tak

Tak skal tekkes med flate, uglasserte, sementtakstein, eller som opprinnelig, dersom det kan dokumenteres at det har vært annet enn flate sementtakstein.

Yttervegger

Der øverste del av fasaden er upussede murstein, skal dette feltet ikke pusses over. Puss av nedre del beholdes, og kan evt. males. (tradisjonelle farger, f. eks: okergul, mosegrønn eller låverød). Hvit, eller svært lyse toner tillates ikke.

Vinduer og dører

Vinduer som må skiftes ut skal være kopier av opprinnelige og 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. Vinduslemmer skal bevares.

Det tillates tradisjonelle farger. (som f.eks. okergul, mosegrønn, låverød, dype blåtoner)

Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

Terreng/ uteområdet

Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, trapper og gjerder m.m. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Nye slike anlegg skal utformes tradisjonelt med tradisjonelle materialer. Gjerder skal være tradisjonelle stakitt. Sprengning av knatter tillates ikke.

Nybygg

Nye sekundærbygninger kan innpasses innenfor utnyttelsesgraden som er satt på plankartet. Nye uthus og garasjer må være frittliggende, og skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer, murstein, med og uten puss, stein, tre samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

Parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å etablere mer enn 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet.

9.2 Særlig om de enkelte hensynssonene:

H570_K1, K2, K3, K4 A og K6:

Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevares. Tilbygg tillates ikke. Inngrep i takflaten i form av opplett, kvister og arker eller innsetting av takvinduer kan ikke foretas. Verandaer, balkonger, og terrasser er ikke tillatt.

H570_K4 A, o_M:

Bygningen skal bevares som den er. Fasadene tillates ikke malt. Det upussede feltet øverst tillates ikke pusset eller malt. Området kan ikke utnyttes ytterligere.

H570_K4 B, o_B/T:

Området skal benyttes til offentlig tjenesteyting. Bygningen, eller deler av den kan omdisponeres til boligformål.

H570_K5:

Bygningenes karakteristiske, enkle hovedform skal tas hensyn til og bevares.

Oppgradering av kvister og arker er tillatt. Inngangspartier tillates oppgradert. Bygningene kan bygges til, men den karakteristiske formen må tas hensyn til.

10. Fellesbestemmelsar.

a.

Ved behandling av byggemeldingar skal bygningsrådet sjå til at bygningane får ei god form og eit godt materialvalg.

b.

Ved utbygging må det visast stor varsemd slik at eksisterande vegetasjon kan bevarast så langt råd er.

c.

Avkjørslar til offentleg veg skal vere oversiktlege og så trafikksikre som råd er.

d.

Der det er særlige grunnar som talar for det kan det gjerast unntak frå desse reguleringsbestemmelsane når det kan skje utan å bryte med bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene for kommunen.

e.

Etter at planen og reguleringsbestemmelsane er stadfesta er det ikkje høve til å opprette private bestemmelsar som er i strid med reguleringsbestemmelsane.

Arendal, 15.3.1977

AH

Rev. 25.5.1977

Rev. 16.3.1978 OE

Rev. 11.12.1978 OE

Revidert, 20.03.2019, endring av pkt. 9, 30.01.2019, Nora Moberg Lillegaard

Nils Hjelmveits vei 9

Nabolaget Eydehavn - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Eydehavn brannstasjon	7 min
Linje 101, N101	0.5 km
Vindholmen kai	11 min
Linje 001	7.7 km
Arendal stasjon	15 min
Linje R50	10.7 km
Arendal bussterminal	18 min
Totalt 24 ulike linjer	11.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.)	5 min
152 elever, 8 klasser	2.5 km
Stuenes skole (1-10 kl.)	7 min
509 elever, 25 klasser	3.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	16 min
Arendal videregående skole	20 min
880 elever, 30 klasser	12.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

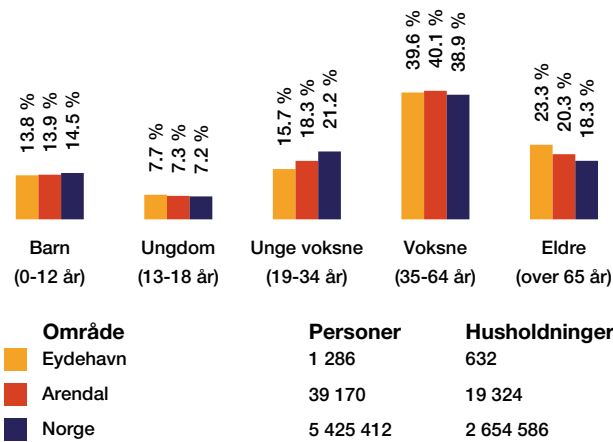
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grandehagen barnehage (1-5 år)	13 min
52 barn	1 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år)	27 min
53 barn	1.9 km
Lia Barnehageenehet (0-5 år)	6 min
40 barn	3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Eydehavn	10 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Saltrød	6 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering
Lett 87/100



Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

- 

Eydehavn
Fotball

9 min 
0.7 km
- 

Eydehavn skole
Aktivitetshall, ballspill

13 min 
1 km
- 

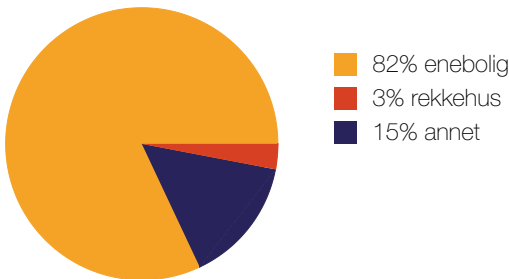
Nr1 Fitness Xpress Krøgenes

10 min 
- 

Nr1 Fitness Arendal

11 min 

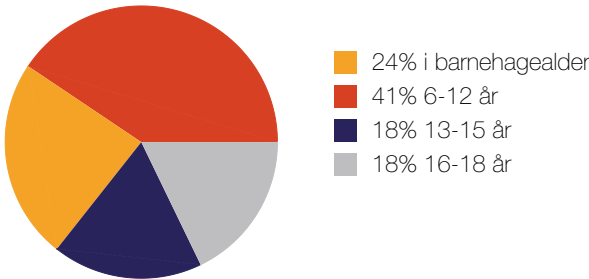
Boligmasse



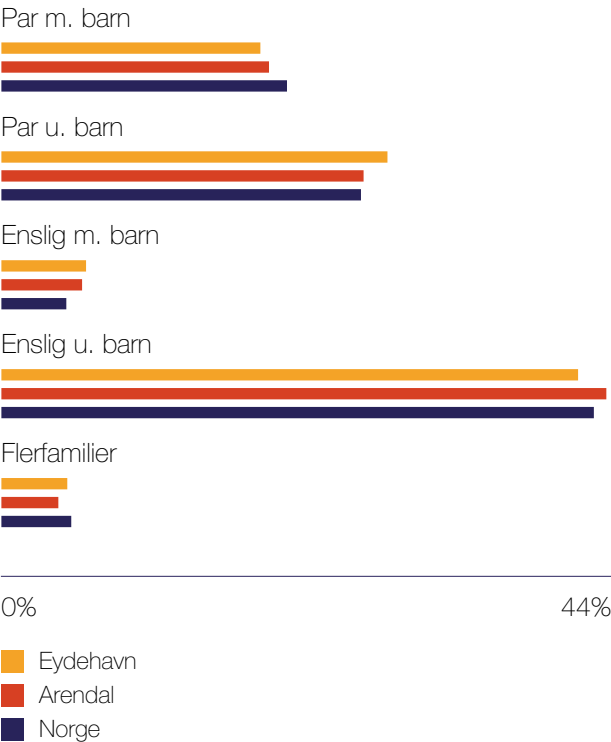
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 6 min 
-  Apotek 1 Saltrød 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

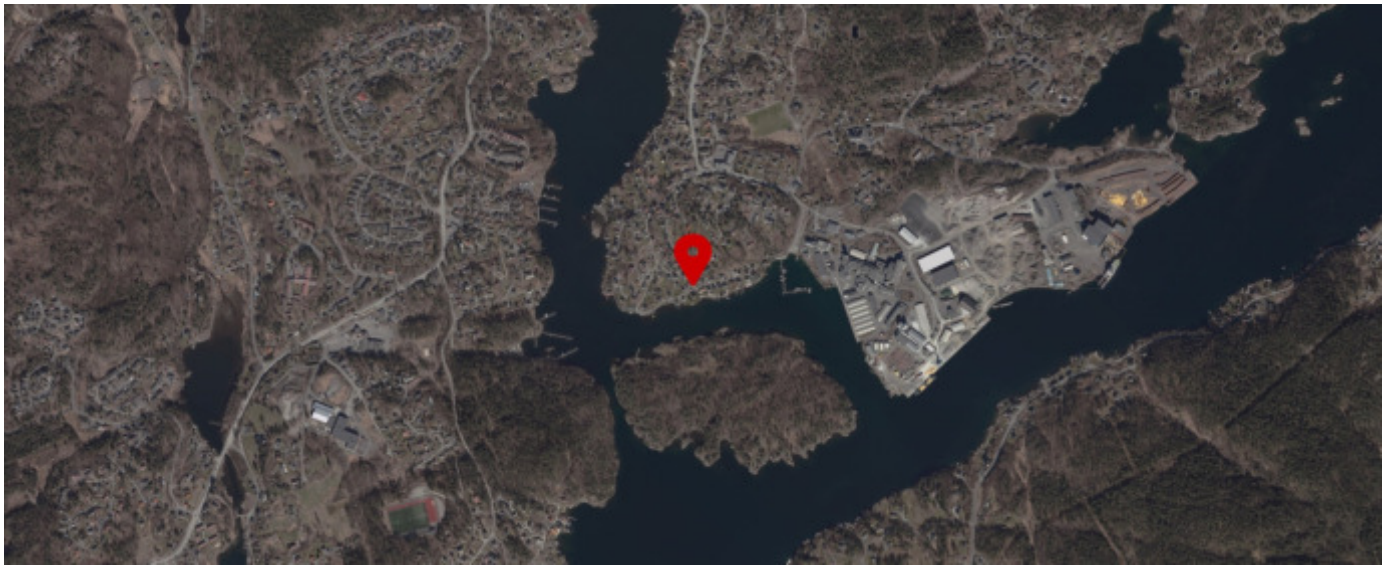


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 Sørmegleren, avd. Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

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 **PLUSS**

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

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

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

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

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 kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nils Hjelmtveits vei 9, 4810 Eydehavn

Gnr. 52 Bnr. 359 i Arendal kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

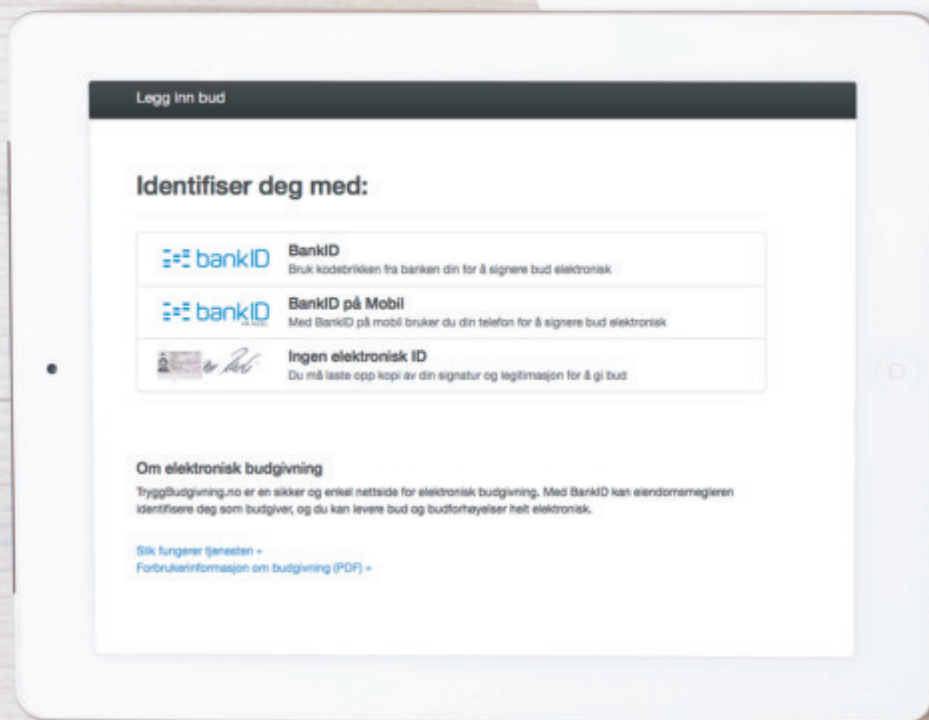
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

**MIA CATHERINA GOGGSBO | 45 20 63 60 | mia.goggsbo@sormegleren.no |
ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00**