



Narestø 116, midt mellom Arendal og Tvedestrand

Herskapelig sørlandsperle nær sjøen i vakker sørlandsidyll på Narestø

Prisantydning: **7 500 000** / Totalpris: **7 703 970**



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Narestø 116

En unik storslått eiendom nær sjøen i det vakreste område på Narestø, med to tettstående uthus, herlig hage, store plenområder og mulighet for båt plass. Dette er stedet for det rolige Sørlandsliv. Eiendommen har en særdeles flott beliggenhet, i tett antikvarisk sørlandsbebyggelse, midt mellom Arendal og Tvedestrand. Med ny E18- er det under en 3 timers kjøretur til Oslo. Sjøen ligger bare et steinkast unna, og du har utsikt fra flere av rommene i huset. Nydelig høyt utsiktspunkt hvor omgivelsene, stillheten og kaffen kan nytes. Det er ikke boplikt i Arendal kommune. Den store tomten gir ett hav av muligheter til lek og moro med venner og familie. Det er så godt som bilfritt mellom bebyggelsen på Narestø og smale små stier slynger seg rundt eiendommene og langs hushjørnene. Utrolig sjarmerende rusletur på ett par minutter fra eiendommen og ned til Moloen.

Prisantydning:	kr. 7.500.000,-
Omkostninger:	kr. 203.970,-
Totalpris:	kr. 7.703.970,-
Kommunale avgifter:	kr. 46.734,-

Formuesverdi:	
Primær:	kr. 477.098,-
Sekundær:	kr. 1.717.553,-



ENEBOLIG
SELVEIER



P-ROM **224 M²**
BRA **243 M²**



SOVEROM



EIET TOMT
2960 M²



BYGGEÅR
1750



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF / Avd. leder | 40 40 80 25 | helga@sormegleren.no

ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | sormegleren.no



NARESTØ 116

OM EIENDOMMEN

INNHOLD

Denne eiendommen har en storslått planløsning og går over tre etasjer. Romslig takhøyde og store rom. Vakre bygningsdetaljer og hyggelig atmosfære.

Inngangen er via kjøkken med stor spiseplass og "hemmelig" nedgang til stor bod (tidligere bakeri) hvor det også er egen inngang utenfra.

Like innenfor kjøkkenet har vi et grovkjøkken/vaskerom med alt fra vaskemaskin til oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, gode arbeidsbenker og hyggelig utsyn. Videre fortsetter det inn til lys TV-stue og et stort soverom.

En ærverdig trapp strekker seg fra kjøkkenet og opp til en elegant skipperstue med peis og flere hyggelige soner. Åpen gang inn til dusjbad, toalettrom og 2 soverom. Trappen fra denne etasjen fører videre opp til loftsetasjen med gang, stort rom med 4 senger, stue med 4 senger og vakker utsikt. Her er det skråtak.

Det er luke i kjøkkengulvet, ned til romslig matkjeller.

Uthuset/fjøsset med låvebroen har tidligere fått godkjent innredet gjesterom, der stall/båser for dyr er i dag - arbeidene er aldri påbegynt og byggesøknaden er gått ut på dato.

Tegninger ligger vedlagt om det skulle være aktuelt for ny eier å ønske å søke på nytt om tilsvarende innredning. Videre er det stort høyloft med stigeadkomst som er inntegnet som soveloft på de samme tegningene.

Fjøsset inneholder i dag: Gang, stall/båser for dyr, løe og en gammel utedo med egen inngang. I tillegg en separat muldo med egen inngang. Både fjøsset og uthuset er plassert så nærme hverandre de kan, men det er likevel mulig å passere gjennom dem og ut til en herlig lun solterrasse mot vest.

Det andre uthuset har et stort åpent lagerrom i første etasje og trapp opp til to loftsrom.

Denne fantastiske eiendommen ligger i det vakreste sørlandsmiljøet på Narestø. Dette er en unik plass det finnes svært få av i Norge. Narestø er et tettsted ca 20 km fra Arendal i vest og ca 18 km til Tvedestrand i øst. Narestø er en gammel uthavn fra 1600-tallet. En del av husene benyttes i dag som ferieboliger. Området bærer preg av eldre trehusbebyggelse som er blitt godt bevart, beboerne er opptatt av å bevare det gamle maritime preget. Her er det sjø på alle kanter, og lune fine vikene. Moloen ytterst i området

venter med friskt vann og herlig svaberg. Rusleturen ned til sjøen er sjarmerende mellom små sørlandshus og slitte steinbrygger i fjæra. Stille og fredelig område hvor man kan nyte alle årstider.

STANDARD

På denne eiendommen kan man få følelsen av at tiden har stått stille, men likevel er det blitt oppgradert og gjort de praktiske grepene gjennom årene.

Det er sjakkemønstret beleggfiser på kjøkkenet, laminatgulv i hoveddelen av huset og belegg på gulv i badet. Tregulv på loftet.

Hovedsakelig malt panel, tapeter og umalt panel på vegger. Plassbygget eldre kjøkkeninnredning på begge kjøkken og koselig overbygget hette over komfyren.

Varmtvannsbereder er plassert i "matkjelleren" med luke i kjøkkengulvet.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 224 kvm, Bruksareal: 243 kvm Sekundærrom: 19 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 99 m² - 2. etg. 102 m² - Loftsetasje: 42 m².

P-rom inkl.: 1. etg: Kjøkken, Vaskerom/sidekjøkken, Stue, Soverom. 2. etg: Stue, Bad, Wc, Kontor, Soverom.

Loftsetasjen: 2 soverom, Gang.

S-rom inkl.: 1. etg: Bod. 2. etg: Kott.

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

Det foreligger dog ikke tegninger på loftsrommene og det er satt inn to større vinduer enn det ene som er inntegnet i begge gavlveggene.

Videre er vinduene på fasaden mot syd og øst både i 1 og 2 etg endret i forhold til de stemplede tegningene. det er heller ikke dør i dag ut fra fasaden mot øst.

Det er ikke anlagt rømningstiger/vinduer fra 2. og loftsetasje. Opprinnelig planløsning fra 1972 avviker som følger:1)

1. etasje:

Forstue brukes som bod.

Soverom tilstøtende til kjøkken brukes som vaskerom/sidekjøkken.

Bad er ikke anlagt.

2. etasje:

Soverom er anlagt som bad, deler av annet soverom brukes som wc.

Loftsetasje er ikke innredet i henhold til planløsning.

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.

Takhøyden i loftsetasje varierer på grunn av skjevhet i etasjeskiller samt skjevheter i vegger. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden/vegger varierer. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bod:

Bra: 52 m² - S-rom: 52 m²

S-rom inkl.: 1. etg: Bod, 31 m². Loftsetasje: 2 boder, 21 m².

Det foreligger ikke tegninger.

Bod:

Bra: 46 m² - S-rom: 46 m²

S-rom inkl.: 2 utedoer, 2 boder, Bod med binger

Det foreligger ikke tegninger.

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

1750 ifølge Arendal kommune.

OPPVARMING

Det er en antikvarisk etasjeovn i stuen i 2. etg. Her er det også en åpen flott peis, peis har vært i bruk, dog ikke de siste årene men peisløp er utbedret ihht. til brannforskrift. Vedovn i gangen ved trappen opp til loftsetasjen og vedovn på hovedsoveværelser i 2. etg. er ikke tilkoblet. Ovn i tak på badet og ellers panelovner i enkelte rom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Båtplass på ca 3 m på felles flytebryggeanlegg tilhørende Skibekilen Bryggeforening kan kjøpes/overtas etter egen avtale med selger. Årlig vedlikeholdskostnad ca 2.500,- pr år og innskudd ca kr 70.000-80.000,-
Denne eiendommen har benyttet båtplasser ved moloen

som nå eies av Narestø vel. Her er båtplassene forbeholdt boende og det er en form for venteliste. Leder av velforeningen må kontaktes for nærmere informasjon.

Kort historisk info fra Folstad bygdebok del II, Gårder, bruk og beboere, Bind 3.

ADR Narestø 116. Tidligere bnr 33, lnr. 480d. Den opprinnelige delen av hovedhuset er oppført i 1750- årene og er siden ombygd flere ganger: Tilbygg for bakeri i 1888, ombygging til "funkis" i 1923 med utleieleilighet i 2. etasje og endelig ombygging til "empire/sørlandsstil" i 1974. Eiendommen har uthus og låve/ fjøs. Bygningen ble sannsynligvis oppført av Arne Magnussen tidlig i 1750-årene. Kopi av side 256-259 i Folstad Bygdebok kan fås ved henvendelse til megler.

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 14.05.23, 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:

Bygning der opplysninger tilsier opprinnelig byggeår 1750,

videre ombygd slik bygningen står i 1972. Undertegnede er av den oppfatning bygningen er brukt som fritidsbolig de senere år. Boligen fremstår med behov for renovering og oppgraderinger av forskjellige bygningselementer. Utvendig taktekking med glaserte teglstein, synlig lekkasje skader i pipe gjennomføringer som er synlig innvendig. Synlig skjevheter i takkonstruksjonen ved utvendig besiktelse, ikke synlig lufting i konstruksjonen som videre da betegnes som en risiko konstruksjon med hensyn til innvendig kondensering. Stående kledning med lusing, ved tilfeldig stikktagninger ble det registrert stedvis råteskader. Eldre enkle vinduer med noe råteskader, ufagmessig utførelse på vassheller og kondenserings skader innvendig. Eldre inngangsdør til bod med råteskader og utbygging i sin helhet må påregnes, skader i gulv på innsiden av hoveddør ble registrert. Tilgang til deler av krypkjeller med synlig aktivitet av mus, borrebiller samt målt høyere fuktverdier i trekonstruksjoner. Drenering rundt hele boligen anbefales utført med videre undersøkelser av krypkjeller og tiltak med avdamping fra grunn. Synlig sprekker, skjevheter, skader og fuktskader i bod rom tilstøtende til kjøkken Våtrom i boligen vurderes å trenge totalrenovering med hensyn til fallforhold, tekniske installasjoner og våtsoner opp til dagens krav og utførelser. Den ene pipen er ikke i bruk og tiltak må utføres i henhold til branntilsyn rapport før eventuelt installering av ildsted. Sprekker i grunnmur ble registrert og skjevheter i etasje skillene som relateres til setninger i boligen. Sammendrag er ikke utfyllende for rapport innholdet og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Synlig fuktskader rundt gjennomføringer innvendig i himling.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Ombygging legges til grunn som er beskrevet i 1975, krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig fuktskader ved gjennomføringer piper der fuktmerker går nedover himling og vegger.

Utvendig > Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utførelse på vassheller vurderes ufagmessig utført på vinduer gavlvegg med fare for fukt/råteskader i underliggende konstruksjon.

Enkle vinduer der utbygging i sin helhet må vurderes individuelt ang. bruken som fritidsbolig i sommerhalvåret eller helårsbolig.

Utvendig > Dører:

Dører har råteskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

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

Synlig muse aktivitet i krypkjeller, borrebilleaktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet i krypkjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

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.

Skjeggkre/sølvkre ble registrert, synlig

fukt/råteskader i kjellerdel. Noe soppskader ble registrert.

Innvendig > Krypkjeller:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Det er konstatert fukt/råteskader.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Avdamping fra grunn mot stubblofts gulv er tilstede.

Synlig fuktskader i krypkjeller. Aktivitet av borrebiller i etasjeskille er synlig som relateres til høyere relativ luftfuktighet i krypkjeller.

Våtrom > Generell > Vaskerom/sidekjøkken:

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

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner >

Vaskerom/sidekjøkken:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble registrert høyere fuktverdier i

krypkjeller/etasjeskille som relateres til avdamping fra grunn.

Våtrom > Generell > Bad:

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

Det er ikke sluk i rommet. Ved eventuell lekkasje på bad vil det renne vann ut i tilstøtende rom.

Utstyr er ikke funksjonstestet da boligen var klargjort for vinter og vannet avslått. Dusjarmatur var skrudd av.

Mekanisk ventilasjon er ikke anlagt.

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad:

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

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

Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold > Drenering:

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har setningsskader.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på

forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Tomteforhold > Terrengforhold:

Terreng faller inn mot bygning.

TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Råteskade på innsiden av utgangsdør ble registrert. Bod tilstøtende til kjøkken der høyere fuktverdier ble registrert, synlig fukt.

Det er varierende grad av slitasje i boligens etasjer.

Fuktmerker i himling 1. etasje som relateres til lekkasjer fra gjennomføringer taktekking.

1. etasje har utfordringer med fuktproblematikk fra krypkjeller.

Innvendig > Radon:

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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 > Pipe og ildsted:

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Flere ovner er ikke tilkoblet, ikke vurdert.

Peis og vedovn i 2. etasje tilkoblet.

Gjennomgang av branntilsyn er utført, det er ifølge dokumentasjon utført tiltak men ikke fremlagt rapport med lukket avvik.

Den ene pipen er ikke i bruk og avvik må eventuelt utbedres før innstallering av ildsted.

Synlig fuktopptak i pipe 1. etasje som relateres til kapillært oppsug.

Innvendig > Innvendige trapper:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

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

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte

hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tidligere bakerovn der ovn og steketopp er felt inn.

Synlig fuktopptak og målt høyere fuktverdier i murkonstruksjon som relateres til kapillært oppsug fra grunn.

Krypkjeller under kjøkken der målinger viser høyere fuktverdier som relateres til avdamping fra grunn.

Fuktskader rundt vask på benkplate som relateres til vannsøl ved bruk.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc:

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer.

Sikringskap befinner seg på toalettrom 2. etasje.

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

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor ikke utfyllt.

DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er

spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Oslo, ta av fra E-18 ved Tvedestrand og kjør inn på gamle E18 (Holtsveien) Ta til venstre i rundkjøring og inn på Langangsveien, mot Eydehavn. I veikryss ved Strengereid tar en her til venstre mot Kilsund (Mot Tvedestrand) Ta så første vei til høyre. Følg Flosterøyveien. Herfra er det ca. 3 km til man er på Narestø. Ta av til høyre ved skilt Narestø og parker på plass merket med Narestø 116 på din venstre hånd. Gå den hyggelige lille veien innover i området og hold til venstre, mellom stakittgjørdene. Der veien deler seg holder man til høyre og ved åpen liten plass går det en sti rett frem . Følg den lille stien langs hushjørnet rett frem og du er fremme på denne vakre eiendommen; Velkommen til Narestø 116

BELIGGENHET

Denne fantastiske eiendommen ligger i det vakreste sørlandsmiljøet på Narestø. Her er det sjø på alle kanter, og lune fine vikene. Moloen ytterst i området venter med friskt vann og herlig svaberg. Rusleturen ned til sjøen er sjarmerende mellom små sørlandshus og slitte steinbrygger i fjæra Stille og fredelig område hvor man kan nyte alle årstider.

Det er ca 20 km fra Arendal sentrum til Narestø og ca 18 km fra Tvedestrand.

TOMT

Areal: 2 960 kvm, Eierform: Eiet tomt Denne eiendommen består av gnr. 68 og bnr. 286 samt gnr. 68 bnr. 363 Gnr. 68 bnr.363 er en egen tomt som er ervervet senere enn hovedeiendommen. Denne tomten består av frukthage og fotballøkke/store plenareal.

Ved store nedbørsmengder kan det samle seg vann her. Det andre gnr/br er der hvor bygningsmassen er plassert, et fantastisk utsiktspunkt og vakker hage med natursteinsbed, stokk-anker. knaus med naturtomt, nydelige busker og beplantninger.

Dette er en unik eiendom med lune usjenerte uteplasser i tunet, små stier som snirkler seg rundt hushjørnene og masse plass for lek og aktiviteter.

PARKERING

Gjesteparkering på parkeringsplass like til venstre for

innkjørselen etter Narestø bebyggelsen. Beboere betaler kr 500,- til Narestø vel per sesong for gjesteparkeringen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. PBL § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger søknad om byggetillatelse datert 26.03.73.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger stemplet av Moland Kommune, datert 01.10.72, men disse avviker fra dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger på bodene.

Den opprinnelige delen av hovedhuset er oppført i 1750-årene og er siden ombygd flere ganger: Tilbygg for bakeri i 1888, ombygging til "funkis" i 1923 med utleieleilighet i 2. etasje og endelig ombygging til "empire/sørlandsstil" i 1974, ifølge Flostad bygdebok del II.

Det foreligger ikke tegninger på loftsrommene og det er satt inn to større vinduer enn det ene som er inntegnet i begge gavlveggene.

Videre er vinduene på fasaden mot syd og øst både i 1 og 2 etg endret i forhold til de stemplede tegningene. Det er heller ikke dør i dag ut fra fasaden mot øst.

Det er ikke anlagt rømningstiger/vinduer fra 2. og 3. etasje.

Opprinnelig planløsning fra 1972 avviker som følger: 1. etasje: Forstue brukes som bod. Soverom tilstøtende til kjøkken brukes som vaskerom/sidekjøkken. Bad er ikke anlagt. 2. etasje: Soverom er anlagt som bad, deler av annet soverom brukes som wc. Loftsetasje er ikke innredet i henhold til planløsning.

Takhøyden i loftsetasje varierer på grunn av skjevhet i etasjeskiller samt skjevheter i vegger. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden/vegger varierer. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Bevaringsområde, Bevaringsverdig bygningsmiljø; Narestø, Sefrakregistrert bygning og tilhører reguleringsplan Narestø - Flostadområde, datert 13.10.1981. Planident: 3226r1. 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.

Det er ingen registrerte arealplaner under arbeid.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Arendal kommune vil pålegge alle abonnenter å installere vannmåler i løpet av de neste årene.
Privat vei. Utgifter til vedlikehold og brøyting må påregnes.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1994/6589-1/36 Fredningsvedtak
19.09.1994
Overført fra: 4203-68/25
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
187 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 500 000,-))

203 970,- (Omkostninger totalt)

7 703 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 46 734 pr. år
Vann,avløp og feiing: kr.19196,-. Eiendomskatt: kr.24784,- og renovasjon: kr.2753,-
Renovasjonen blir fakturert direkte fra Agder Renovasjon.
Årsgebyr for fritidsabonnement: kr. 2.753,48. Summen deles på 4. kvartal.
Det faktureres for perioden 1.4.-31.10. hvert år.
Renovasjonsabonnement: Fritids Abonnement (fast del) og Restavfallsgebyr Fritid Volum (variabeldel). Beløpet er inkludert i de offentlige avgiftene.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 24.784,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i de offentlige avgiftene.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 477 098,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 717 553,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Narestø 116, Gnr. 68 Bnr. 286 og Gnr. 68 Bnr. 363 i Arendal kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Dikka Bang Eriksen's bo v/fullmektig Christian Stabell Eriksen.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Kjøleskap/ kombiskap, fryseskap/ -boks, oppvaskmaskin, koketopp/ stekeovn og vaskemaskin.

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 rettskjøperforsikring 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 kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 25.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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 kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvikle

kunde forholdet. 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 har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

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

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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

31-22-0087

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 Sørme glers hjemmeside www.sormegleren.no/ 31-22-0087. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Avd. leder Helga Sverdrup Hvass, tlf. 40 40 80 25

VEDERLAG

Tingl. hjemmels erklæring - Statens Kartverk (Kr.585)
Grunnpakke markedsføring (Kr.8 900)
Oppgjør (Kr.9 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 9 800 000,-) (Kr.107 800)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Totalt kr. (Kr.141 670)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

Sist oppdatert 03. oktober 2023















































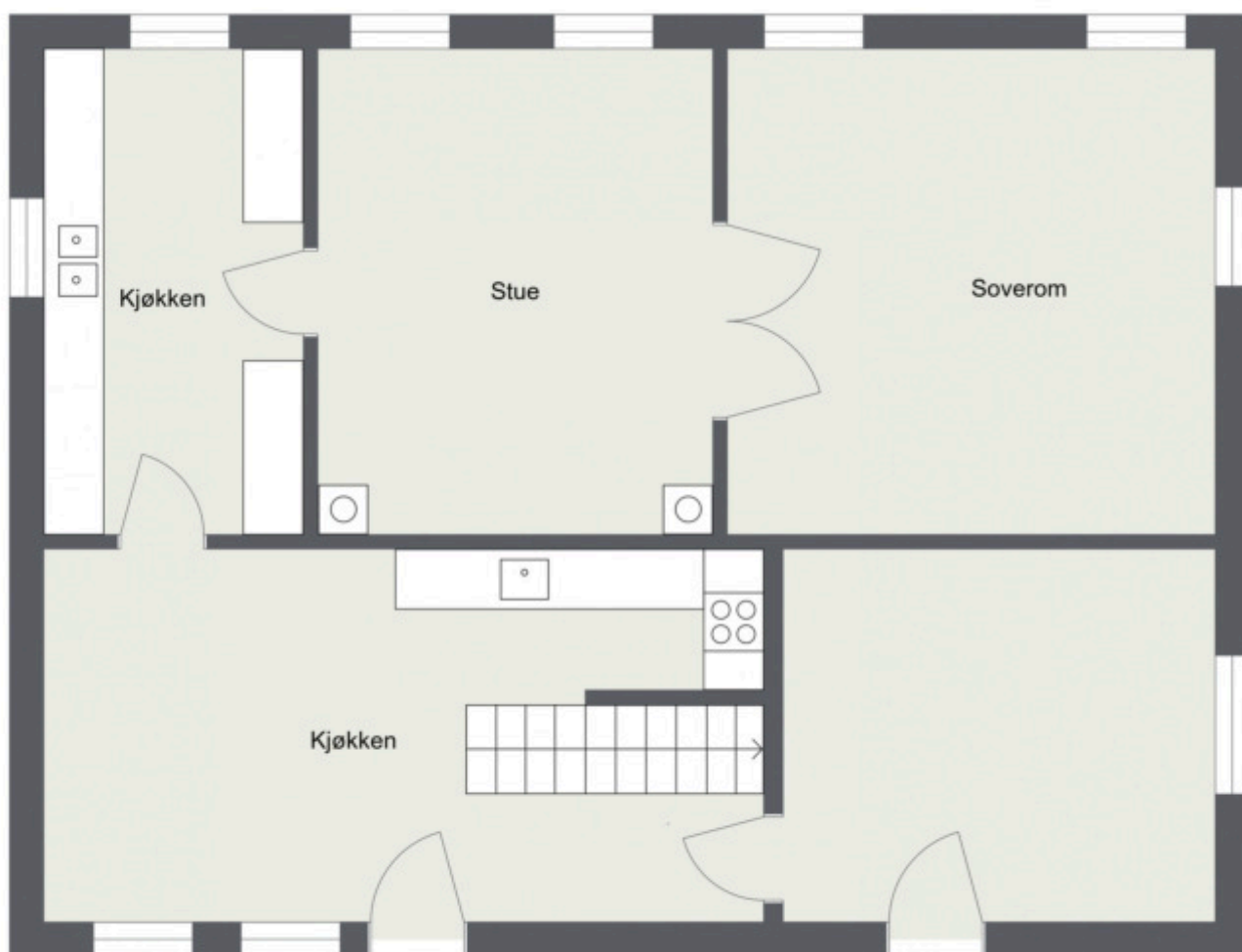






Narestø 116

1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

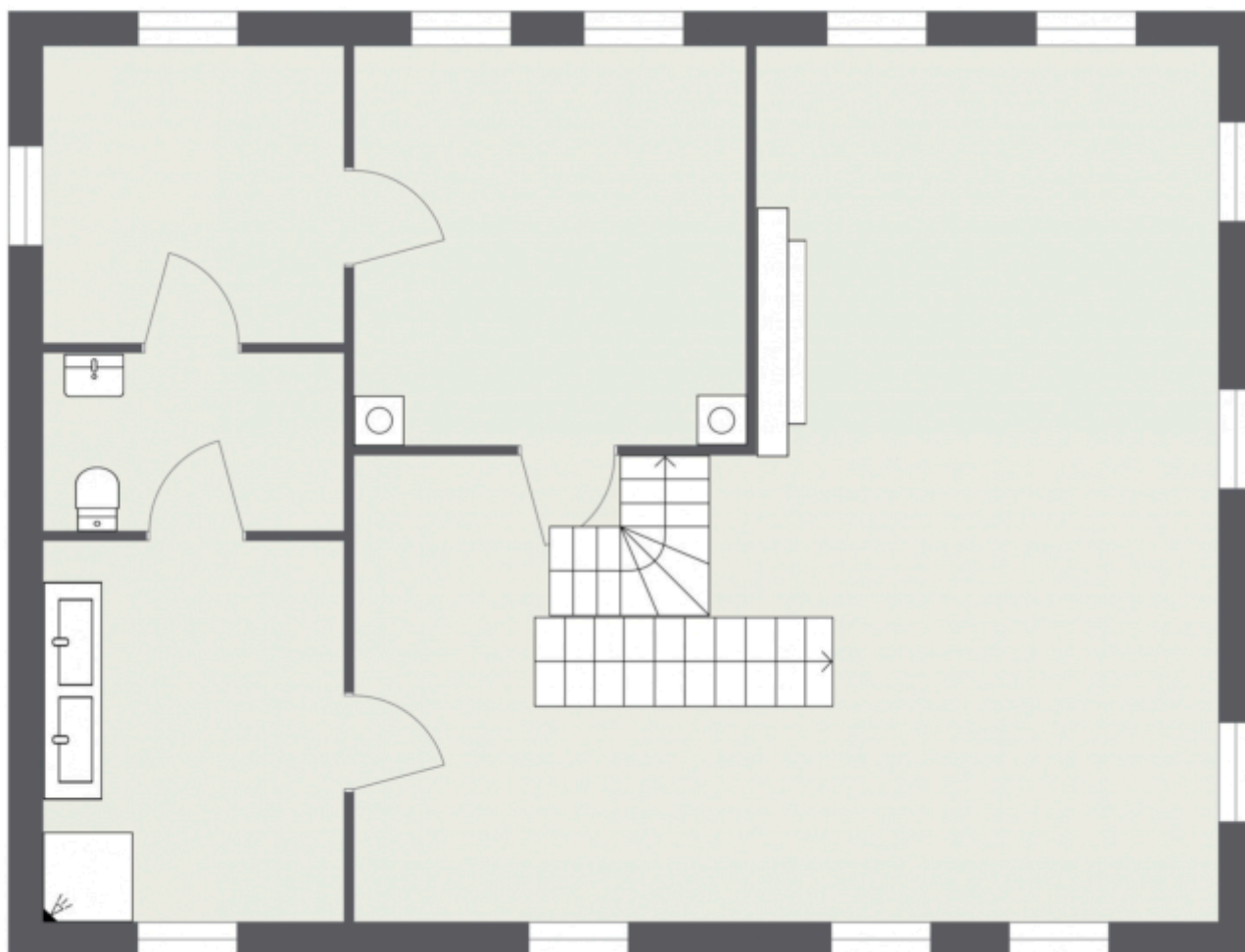
1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

2. Etasje

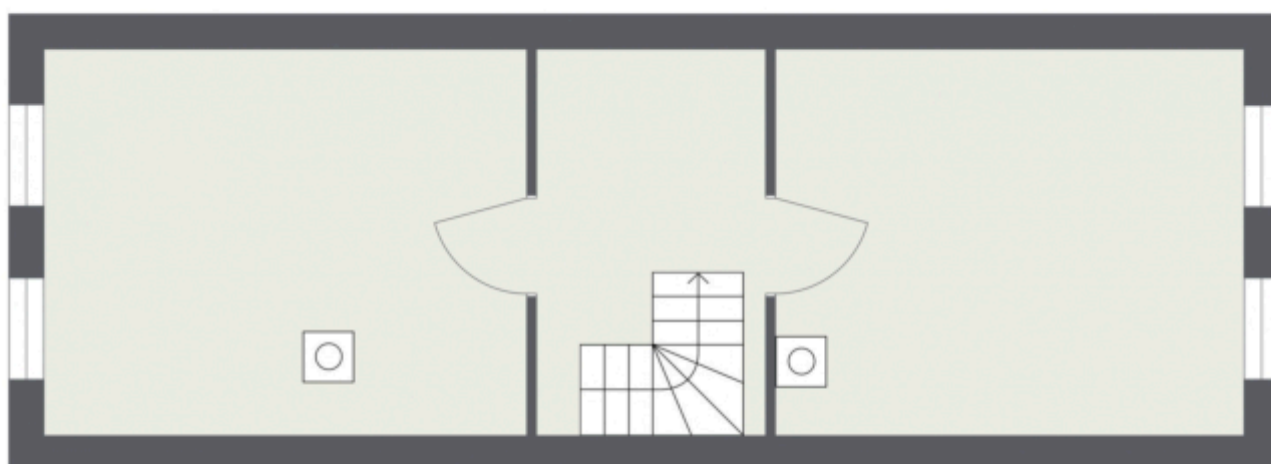


*i*snitt

Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

3. Floor



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

3. Floor



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Narestø 116

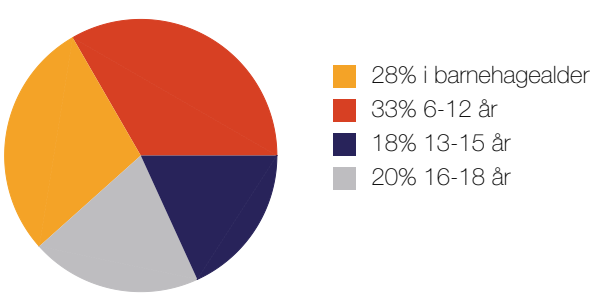
Offentlig transport

🚶 Narestø	2 min 🚶
Linje 151	0.2 km
🚏 Grenstøl bussterminal	18 min 🚏
Totalt 10 ulike linjer	17.3 km
🚶 Arendal stasjon	21 min 🚏
Linje R50	16.3 km
🚏 Tvedestrand rutebilstasjon	21 min 🚏
Totalt 10 ulike linjer	15.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 8 min 🚏

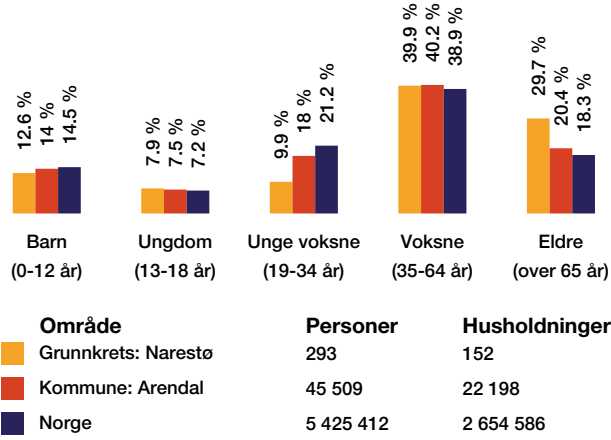
Skoler

Flosta skole (1-7 kl.)	7 min 🚏
85 elever, 6 klasser	4.9 km
Eydehavn skole (1-7 kl.)	9 min 🚏
152 elever, 8 klasser	6.9 km
Stuenes skole (1-10 kl.)	12 min 🚏
509 elever, 25 klasser	9.4 km
Tvedestrand videregående skole	19 min 🚏
460 elever, 38 klasser	14.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min 🚏

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Strengereid naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚏
19 barn	3.6 km
Trollstubben barnehage (1-5 år)	9 min 🚏
33 barn	5.9 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år)	9 min 🚏
53 barn	7 km

Dagligvare

Matkroken Kilsund	6 min 🚏
Post i butikk, PostNord	4.5 km
Coop Extra Eydehavn	10 min 🚏
Post i butikk, PostNord	8 km

Sport

🏐 Narestø Balløkke - Nærmiljøanlegg	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏐 Arnevik sandvolleyballbane	5 min 🚏
Sandvolleyball	2.8 km
🏊 Nr1 Fitness Xpress Krøgenes	16 min 🚏
🏊 Nr1 Fitness Arendal	16 min 🚏



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

Tilstandsrapport

📍 Narestø 116, 4810 EYDEHAVN

📖 ARENDAL kommune

gnr. 68, bnr. 286

Areal (BRA): Enebolig 243 m², Bod 52 m², Bod 46 m²



Befaringsdato: 14.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 20249-1075

Referansenummer: RJ1798

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Gyldig rapport
15.05.2023

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



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

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Bygning der opplysninger tilsier opprinnelig byggeår 1750, videre ombygd slik bygningen står i 1972. Undertegnede er av den oppfatning bygningen er brukt som fritidsbolig de senere år.

Boligen fremstår med behov for renovering og oppgraderinger av forskjellige bygningselementer. Utvendig takteking med glaserte teglstein, synlig lekkasje skader i pipe gjennomføringer som er synlig innvendig. Synlig skjevheter i takkonstruksjonen ved utvendig besiktelse, ikke synlig lufting i konstruksjonen som videre da betegnes som en risiko konstruksjon med hensyn til innvendig kondensering.

Stående kledning med lusing, ved tilfeldig stikktagninger ble det registrert stedvis råteskader.

Eldre enkle vinduer med noe råteskader, ufagmessig utførelse på vassheller og kondenserings skader innvendig. Eldre inngangsdør til bod med råteskader og utbytting i sin helhet må påregnes, skader i gulv på innsiden av hoveddør ble registrert.

Tilgang til deler av krypkjeller med synlig aktivitet av mus, borrebiller samt målt høyere fuktverdier i trekonstruksjoner. Drenering rundt hele boligen anbefales utført med videre undersøkelser av krypkjellere og tiltak med avdamping fra grunn.

Synlig sprekker, skjevheter, skader og fuktskader i bod rom tilstøtende til kjøkken

Våtrom i boligen vurderes å trenge totalrenovering med hensyn til fallforhold, tekniske installasjoner og våtsoner opp til dagens krav og utførelser.

Den ene pipen er ikke i bruk og tiltak må utføres i henhold til branntilsyn rapport før eventuelt installering av ildsted. Sprekker i grunnmur ble registrert og skjevheter i etasje skillene som relateres til setninger i boligen.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapport innholdet 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
1. etasje	99	81	18
2. etasje	102	102	0
Loftsetasje	42	41	1
Sum	243	224	19
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	31	0	31
Loftsetasje	21	0	21
Sum	52	0	52
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	46	0	46
Sum	46	0	46

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Opprinnelig planløsning fra 1972 avviker som følger:

1. etasje:

Forstue brukes som bod.

Soverom tilstøtende til kjøkken brukes som vaskerom/sidekjøkken.

Bad er ikke anlagt.

2. etasje:

Soverom er anlagt som bad, deler av annet soverom brukes som wc.

Loftsetasje er ikke innredet i henhold til planløsning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

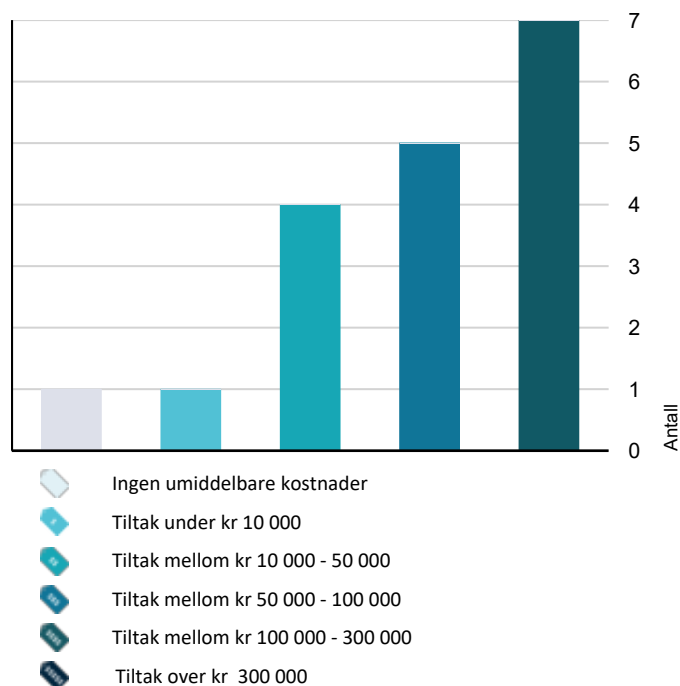
Sammendrag av boligens tilstand

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 undertegnede 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

Det er ikke tilgang til takkonstruksjon, ukjent oppbygning med underliggende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Synlig fuktskader rundt gjennomføringer innvendig i himling.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ombygging legges til grunn som er beskrevet i 1975, krav til snøfangere.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig fuktskader ved gjennomføringer piper der fuktmerker går nedover himling og vegger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utførelse på vassheller vurderes ufagmessig utført på vinduer gavlvegg med fare for fukt/råteskader i underliggende konstruksjon.

Enkle vinduer der utbytting i sin helhet må vurderes individuelt ang. bruken som fritidsbolig i sommerhalvåret eller helårsbolig.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Dører har råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Synlig muse aktivitet i krypkjeller, borrebilleaktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Skjeggkre/sølvkre ble registrert, synlig fukt/råteskader i kjellerdel. Noe soppskader ble registrert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Det er konstatert fukt/råteskader.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Avdamping fra grunn mot stubblofts gulv er tilstede. Synlig fuktskader i krypkjeller. Aktivitet av borrebiller i etasjeskille er synlig som relateres til høyere relativ luftfuktighet i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom/sidekjøkken

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom/sidekjøkken

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble registrert høyere fuktverdier i krypkjeller/etasjeskille som relateres til avdamping fra grunn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er ikke sluk i rommet. Ved eventuell lekkasje på bad vil det renne vann ut i tilstøtende rom.

Utstyr er ikke funksjonstestet da boligen var klargjort for vinter og vannet avslått. Dusjarmatur var skrudd av.

Mekanisk ventilasjon er ikke anlagt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukningsapparat



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har setningsskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TO 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Råteskade på innsiden av utgangsdør ble registrert.
Bod tilstøtende til kjøkken der høyere fuktverdier ble registrert, synlig fukt.
Det er varierende grad av slitasje i boligens etasjer.
Fuktmerker i himling 1. etasje som relateres til lekkasjer fra gjennomføringer takteking.
1. etasje har utfordringer med fuktproblematikk fra krypkjeller.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

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 > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Flere ovner er ikke tilkoblet, ikke vurdert.
Peis og vedovn i 2. etasje tilkoblet.
Gjennomgang av branntilsyn er utført, det er ifølge dokumentasjon utført tiltak men ikke fremlagt rapport med lukket avvik.
Den ene pipen er ikke i bruk og avvik må eventuelt utbedres før innstallering av ildsted.
Synlig fuktopptak i pipe 1. etasje som relateres til kapillært oppsug.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Tidligere bakerovn der ovn og steketopp er felt inn.
Synlig fuktopptak og målt høyere fuktverdier i murkonstruksjon som relateres til kapillært oppsug fra grunn.
Krypkjeller under kjøkken der målinger viser høyere fuktverdier som relateres til avdamping fra grunn.
Fuktskader rundt vask på benkplate som relateres til vannsøl ved bruk.

 **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer.
Sikringskap befinner seg på toalettrom 2. etasje.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1750

Kommentar
Opprinnelig byggeår 1750 men usikkert, ombygd ifølge flostad bygdebok bind 2 i 1974

Standard
Bygningen fremstår med enkel standard byggteknisk

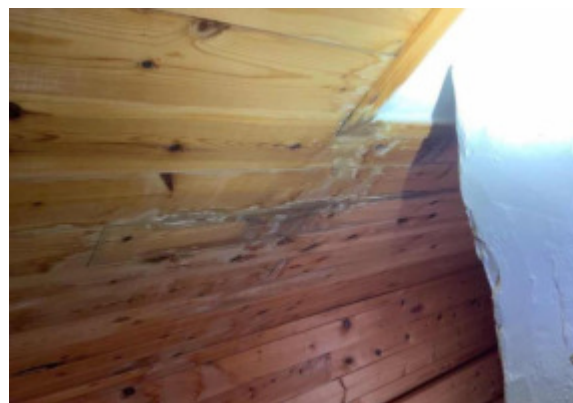
Vedlikehold
Det er utført noe vedlikehold alder på bygningen tatt i betraktning, behov for videre oppgradering og vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Tegltakstein som primærtkking, befaring utført fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Utevendige beslag har utettheter.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Synlig fuktskader rundt gjennomføringer innvendig i himling.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Estimatet tilsier omlegging av tekking med ny undertekking og gjenbruk av glaserte takstein.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Metalltakrenner.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ombygging legges til grunn som er beskrevet i 1975, krav til snøfangere.

Tiltak

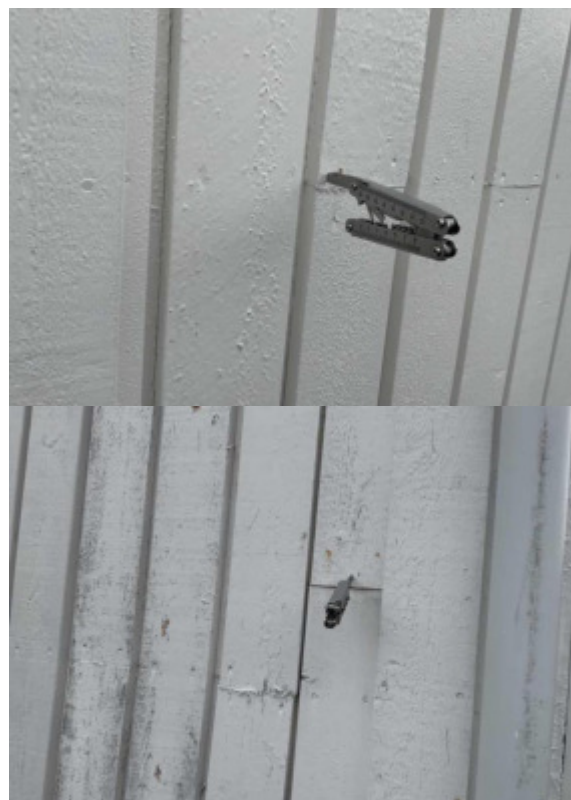
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Utvendig stående bordkledning. Byggeår tilsier tømmerkonstruksjon på deler, ombygd ifølge bygdebok i 1974 som tilsier bindingsverk konstruksjon.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

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

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Åstakkonstruksjon. Det er ikke tilgang til konstruksjonen pga. røstet tak og tildekket.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlig fuktskader ved gjennomføringer piper der fuktmerker går nedover himling og vegger.

Tiltak

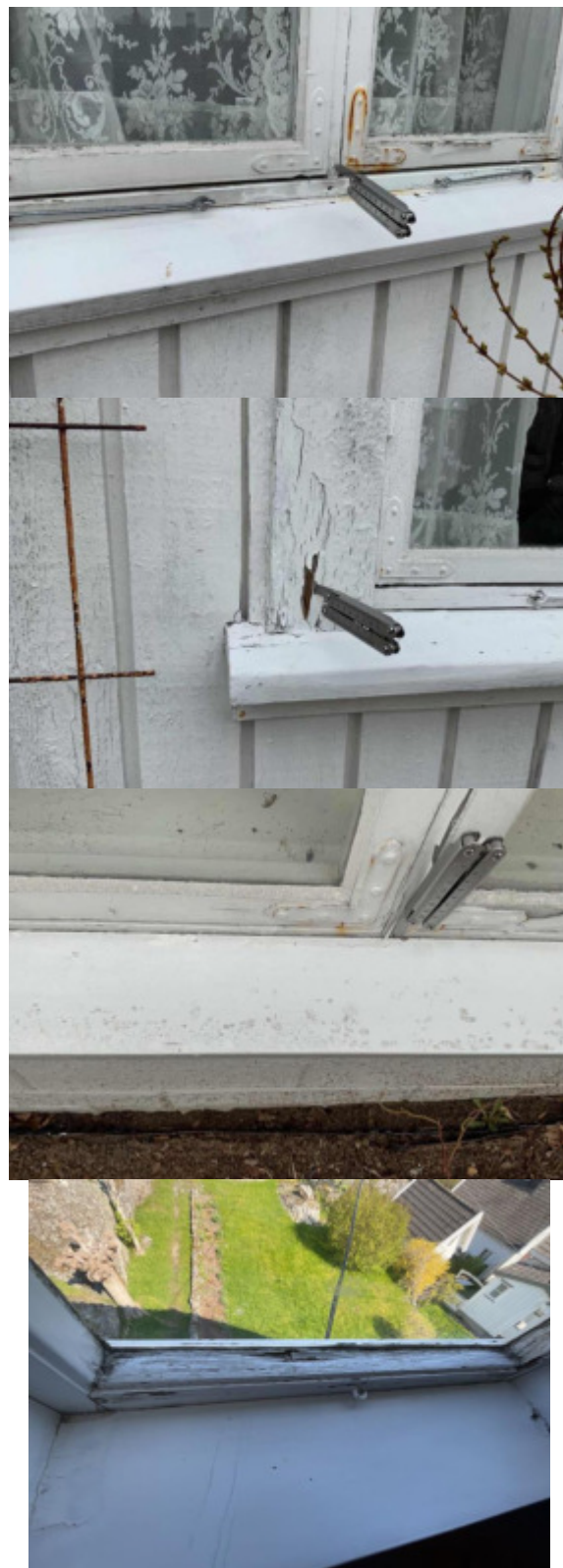
- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 3

Malte trevinduer med enkle glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utførelse på vassheller vurderes ufagmessig utført på vinduer gavlvegg med fare for fukt/råteskader i underliggende konstruksjon. Enkle vinduer der utbytting i sin helhet må vurderes individuelt ang. bruken som fritidsbolig i sommerhalvåret eller helårsbolig.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

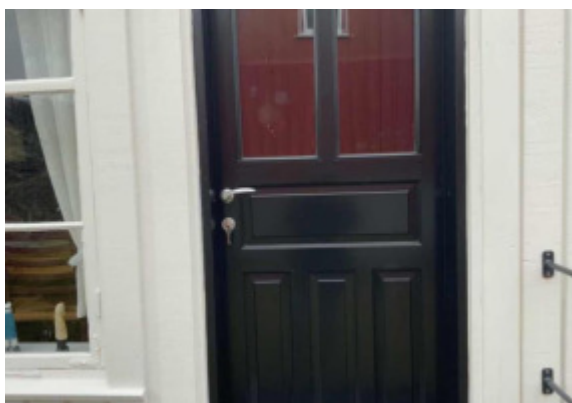
Dører - 2

TG 1

Malt hovedytterdør, innadslående.

Synlig innvendig skader på gulv, ukjent om dette er eldre skader eller oppstått etter dør er satt inn (nyere dørtype)

Døren vurderes i normal stand ved funksjonstest og tilstandsgrad 1 settes selve døren.



Dører

TG 3

Malt hovedytterdør.



Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Terrasse oppført i treverk



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

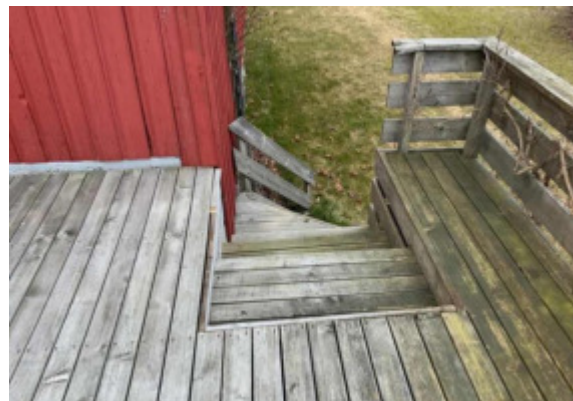
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Påviste skader må utbedres.

Skjevheter i konstruksjonen som relateres til sviktende fundamentering. Oppretting eller anleggelse av ny terrasse må vurderes individuelt.

Utvendige trapper

1 TG 2

Trapp til terrasse oppført i treverk.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

INNENDIG

Overflater

1 TG 2

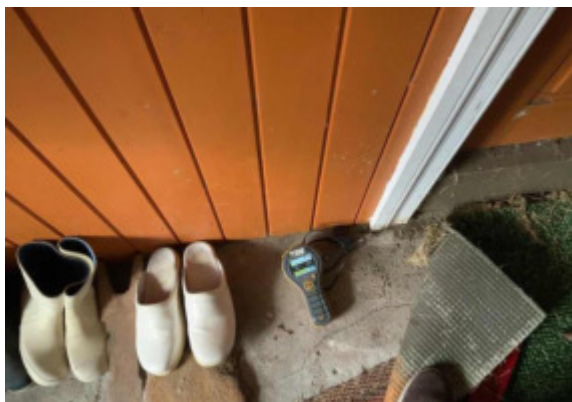
Laminat, betong, belegg på gulv.

Tapet, trepanel på vegger.

Malte plater, trepanel i himlinger.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Råteskade på innsiden av utgangsdør ble registrert.

Bod tilstøtende til kjøkken der høyere fuktverdier ble registrert, synlig fukt.

Det er varierende grad av slitasje i boligens etasjer.

Fuktmerker i himling 1. etasje som relateres til lekkasjer fra gjennomføringer takteking.

1. etasje har utfordringer med fuktproblematikk fra krypkjeller.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefales gjennomgang av boligen etter den enkeltes behov og referanser.

Tilstandsgrad settes, videre fuktskader vil være tilstandsgrad 3 pga. skader er utover normal slitasje grad.

Boligen en eldre bolig der estetikk vil være et sentralt tema i renovering og anbefales planlagt med profesjonell håndverker.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag med stubbloftsgulv.



Vurdering av avvik:

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

Synlig muse aktivitet i krypkjeller, borrebilleaktivitet som relateres til høy relativ luftfuktighet i krypkjeller.

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

Tilstandsrapport

Radon

1 TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

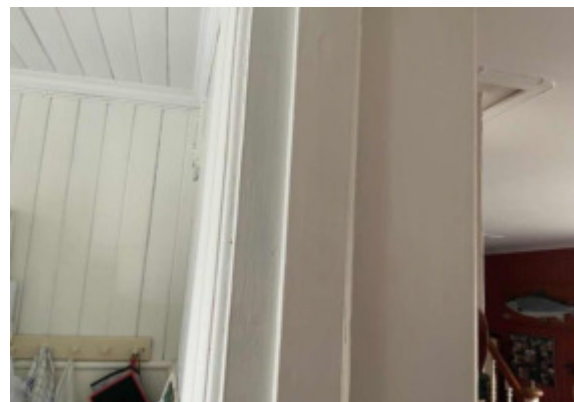
Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Mursteinspipe, vedovner.

Flere av vedovnene er ikke tilkoblet og står til pynt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Flere ovner er ikke tilkoblet, ikke vurdert.

Peis og vedovn i 2. etasje tilkoblet.

Gjennomgang av branntilsyn er utført, det er ifølge dokumentasjon utført tiltak men ikke fremlagt rapport med lukket avvik.

Den ene pipen er ikke i bruk og avvik må eventuelt utbedres før innstallering av ildsted.

Synlig fuktopptak i pipe 1. etasje som relateres til kapillært oppsug.

Tiltak

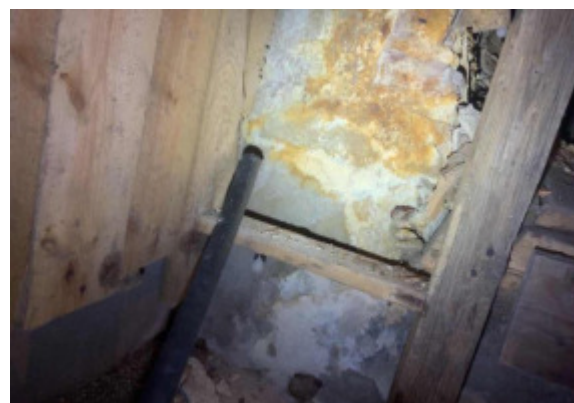
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

1 TG 3

Betonggulv, panel på vegger/mur.

Hulltaking er ikke foretatt pga. åpen murkonstruksjon.



Tilstandsrapport



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 betonggolv 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 fuksikring. Utvendig isolering eliminerer kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- 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.

Skjeggkre/sølvkre ble registrert, synlig fukt/råteskader i kjellerdel. Noe soppskader ble registrert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er tilgang til en del, manglende adkomst til resterende krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.
- Det er konstatert fukt/råteskader.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Avdamping fra grunn mot stubblofts gulv er tilstede.

Synlig fuktskader i krypkjeller. Aktivitet av borrebiller i etasjeskille er synlig som relateres til høyere relativ luftfuktighet i krypkjeller.

Tiltak

- Utifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid.

Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker.

På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Malte tretrapper.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

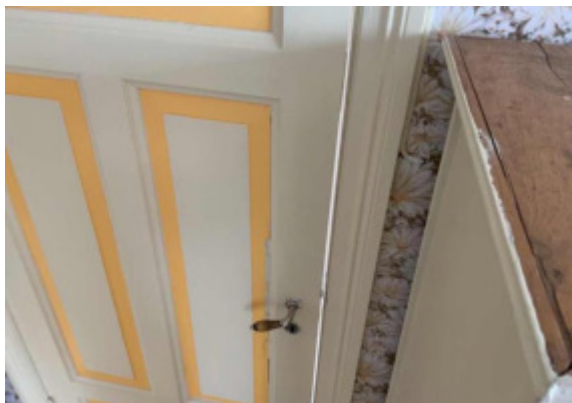
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/SIDEKJØKKEN

Generell

TG 3

Laminat på gulv, panel på vegger.
Ikke mekanisk ventilasjon, ikke sluk, ingen våtsoner.

"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



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ved bruk til vaskerom anbefales anlagt våtsoner og sluk.
Estimatet tilsier anleggelse av våtsoner, sluk.

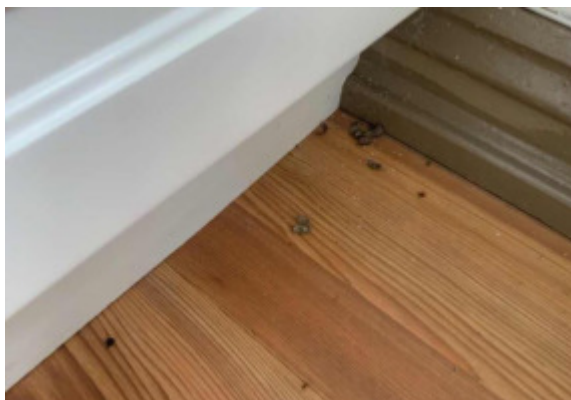
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG 3

Krypkjeller under vaskerom, synlig munkelus/skrukketroll i rommet. Ved fuktsøk i etasjeskille under vaskerom ble det registrert høyere fuktverdier som relateres til avdamping fra grunn (se rom under terreng).



Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble registrert høyere fuktverdier i krypkjeller/etasjeskille som relateres til avdamping fra grunn.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak er beskrevet i krypkjeller kostnads estimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

Generell

1 TG 3

Belegg på gulv og panel/plater på vegg

Utstyr: dusjkabinett, innredning med 2 vasker.

"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 grunnlaget 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



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i rommet. Ved eventuell lekkasje på bad vil det renne vann ut i tilstøtende rom.

Utstyr er ikke funksjonstestet da boligen var klargjort for vinter og vannet avslått. Dusjarmatur var skrudd av. Mekanisk ventilasjon er ikke anlagt.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Dusjkabinett er mot yttervegg hjørne og ikke fysisk mulig å utført hulltagning.

Badet vurderes å trenge totalrenovering av gulver/vegger for funksjon som et velfungerende våtrom

Estimatet på punktet generell tilsvarer anleggelse av nytt bad



Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Estimatet på generell er utfyllende for anleggelse av nytt våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkelt furukjøkken med profilerte fronter og laminat benkplate. Komfyr og steketopp.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Tidligere bakerovn der ovn og steketopp er felt inn. Synlig fuktopptak og målt høyere fuktverdier i murkonstruksjon som relateres til kapillært oppsug fra grunn.

Krypkjeller under kjøkken der målinger viser høyere fuktverdier som relateres til avdamping fra grunn.

Fuktskader rundt vask på benkplate som relateres til vannsøl ved bruk.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Avtrekk

TG 1

Mekanisk ventilasjon med avtrekk ut i henhold til tilsendte opplysninger.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med laminat på gulv, panel på vegger.

Utstyr: vask, toalett.

Vann var avslått og ikke mulig å funksjonsprøve utstyr.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Anbefales anlagt vannstoppfunksjon ved eventuell lekkasje fra vann installasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobberrør.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

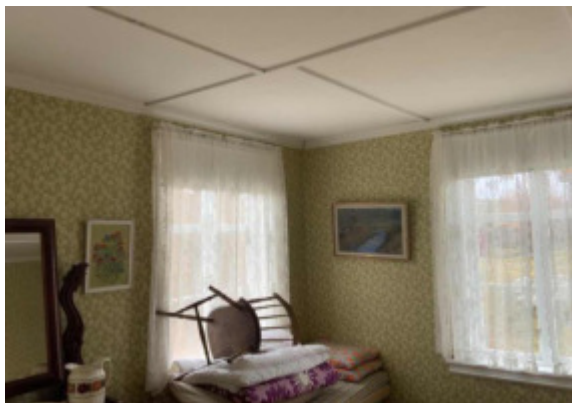
Ved eventuell behov for staking av avløpsanlegg ved tetting vil normalt sluk kunne brukes til formålet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilering.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

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

Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luft 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannstank.



Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer. Sikringskap befinner seg på toalettrom 2. etasje.

Tilstandsrapport

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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?

Ukjent Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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.



Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og brannslukningsapparat

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?

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Manglende røykvarslere, batteri.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1U

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 fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

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 fuktsikre. Fuktsikre 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 fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Grunnmur av betong og naturstein.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har setningsskader.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmur av betong/naturstein.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

TG 3

Terreng med plen rundt bygning



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng 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: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann var avslått (delvis demontert) på befaringsdagen slik at det ikke var mulig å undersøke trykk på anlegget.
Ifølge kommunale opplysninger er bygningen tilkoblet offentlig vann år 2000 og avløp år 2008.
Det er synlig vannpumpe i krypkjeller, antas å ikke være i bruk.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1750

Kommentar

Ukjent byggeår men antas å være bygd i samme tidsperiode som hovedbygning

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Ukjent byggeår, frittstående bygning. Bygningen er sannsynligvis fra oppføringsperioden for boligen.

Utvendig stående kledning der noe utbedring er utført mot hovedbygning, større deler av kledning i dårlig forfatning og renovering vurderes påregnelig med utbytting.

Skjevheter i konstruksjoner ble registrert.

Innvendig bod vurderes i dårlig forfatning med jord gulv og underdimensjonert bjelkelag.

Utvendig taktekking med teglstein. Takkonstruksjon av type underdimensjonert åstak med tversgående bjelker og åser.

Bygningen vurderes som renoveringsklar som følge av påløpt slitasje, konstruksjonsmessige setninger og reparasjons behov.

Bygningsdelene omfattes hovedsaklig av følgende tilstandsgrader TG: 2 og 3

Bod



Anvendelse

Byggeår

1750

Kommentar

Ukjent byggeår men antas å være bygd i samme tidsperiode som hovedbygning

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Ukjent byggeår, frittstående bygning. Bygningen er sannsynligvis fra oppførings perioden for boligen.

Utvendig stående kledning der noe utbedring er utført mot hovedbygning, større deler av kledning i dårlig forfatning og renovering vurderes påregnelig med utbygging.

Skjevheter i konstruksjoner ble registrert.

Innvendig bod som er brukt til delvis til dyrehold vurderes i dårlig forfatning.

Utvendig takteking med teglstein og underdimensjonert ås takkonstruksjon med tversgående bjelker og åser.

Kryp kjeller med synlig terrengforhold som medfører fukt belastning mot kryprom konstruksjonen.

Mulldo med mekanisk ventilasjon er anlagt i eget rom, vannet var avslått på befaringsdagen og ikke funksjonstestet.

Bygningen vurderes som renoverings klar som følge av påløpt slitasje, konstruksjonsmessige setninger og reparasjons behov.

Bygningsdelene omfattes hovedsakelig av følgende tilstandsgrader TG: 2 og 3



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)
1. etasje	99	81	18	Kjøkken , Vaskerom/sidekjøkken, Stue , Soverom	Bod
2. etasje	102	102	0	Stue , Bad , Wc , Kontor , Soverom	
Loftsetasje	42	41	1	2 soverom , Gang	Kott
Sum	243	224	19		

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.

Takhøyden i loftsetasje varierer på grunn av skjevhet i etasjeskiller samt skjevheter i vegger. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden/vegger varierer. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsning fra 1972 avviker som følger:

1. etasje:

Forstue brukes som bod.

Soverom tilstøtende til kjøkken brukes som vaskerom/sidekjøkken.

Bad er ikke anlagt.

2. etasje:

Soverom er anlagt som bad, deler av annet soverom brukes som wc.

Loftsetasje er ikke innredet i henhold til planløsning.

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: Det er ikke anlagt rømningstiger/vinduer fra 2. etasje og loftsetasje.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	31	0	31		Bod
Loftsetasje	21	0	21		2 boder
Sum	52	0	52		

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 tegninger

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)
1. etasje	46	0	46		2 utedoer, 2 boder, Bod med binger
Sum	46	0	46		

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 tegninger

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2022	His bygg AS/Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
14.5.2023	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	68	286		0	2204.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Narestø 116							
Hjemmelshaver Eriksen Ivar Kjell							

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 insiden 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 konstruksjoner 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/RJ1798>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Arendal	
Oppdragsnr.	
31220087	

Selger 1 navn
Christian Stabell Eriksen

Gateadresse	
Narestø 116	
Poststed	Postnr
Eydehavn	4810

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

har gjennomført alle rør arbeider på eiendommen siste 20 år inkl. av og påstengning av vannet

Arbeid utført av

Rørlegger Kåre Vatne Arendal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

oppgradering av dusjkabinett etc. i 2.etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

har gjennomført alle rør arbeider på eiendommen siste 20 år inkl. av og påstengning av vannet

Arbeid utført av

Rørlegger Kåre Vatne Arendal

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja, det har blitt utbedret iht til pålegg fra Brannvesenet i Arendal av Byggmester -Tore Pettersen i Arendal

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja, bod som i praksis er et uterom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

bytte av kledning og vannbord

Arbeid utført av

Tore Pettersen Arendal,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loft er bygget ut til loftsstue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

i forbindelse med ombygging i 1975

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er gjennomført Tilstandsanalyse av His Bygg AS/ Jens Christian Edvardsen Takstmann

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

☒ Nei ☐ Ja

ingen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Stabell Eriksen	8089b5d16d3b7dc928301e1 27c36e2eb2e1c3fb2	29.09.2023 15:13:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 31220087

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

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/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: vaskemaskin
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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar 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 garderobebehyller 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Selders signature

Sted/dato

Selgers signatur

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 68

Bruksnummer: 286

Utskriftsdato / klokkeslett: 17.03.2022 kl. 14:16

Produsert av: Mette Olsen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	FLOSTA		
Etableringsdato:	22.11.1972		
Skyld:	0,03		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 68 / 286	2 204,2 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver	Død	241128	ERIKSEN IVAR KJELL
			Bruksenhet Adresse
			Andel
			1 / 1

Øversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
9	1	Teig	Ja	6487070	496159	2 204,2 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		
Onummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Onummerering		Onummerert til: 4203 - 68/286	
		Onummerert fra: 0906 - 68/286	
Onummerering v/kommuneendring	07.01.1992		smatmynd
Onummerering		Onummerert til: 0906 - 68/286	
		Onummerert fra: 0918 - 68/286	
	Var 918 - 68/286/0/0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	22.11.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0918 - 68/33	-2 240	
		Mottaker	0918 - 68/286	2 240	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.05.2019				0906lir 20.05.2019
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 68/261	0	
		Berørt	0906 - 68/286	0	
9					
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	06.02.2014	Tinglyst	18.02.2014		0906bjr 06.02.2014
Oppmålingsforretning	2013/9236	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 68/6	-631,9	
		Mottaker	0906 - 68/396	631,9	
		Tidligere festegrunn	0906 - 68/6/1	0	
		Berørt	0906 - 68/2/2	0	
		Berørt	0906 - 68/111	0	
		Berørt	0906 - 68/261	0	
		Berørt	0906 - 68/286	0	
17.03.2022 14:16					

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Narestø	Kildekode 13516	Koord.syst. Nord 116	Øst Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6487057	1207 NARESTØ 4 FLOSTA 05070404 Moland 4810 EYDEHAVN	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 105 939	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilfatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	71	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:
	Nord: 6487057 Øst: 496161	Bruksareal totalt:	71	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	22	22	0	0	0	0	0
H01	0	0	49	49	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13516 Narestø 116		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	68/286

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975–1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http: //www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»								
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse							
0906 1207 76	UTHUS, FLOSTA, NARESTØ, FLOSTA.							

Bygningsnr:

167 121 454

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6487057 Øst: 496178

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Våningh. benyttes som fritidsb

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 Ant. boliger:

263 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

263 Avløp:

0 Har heis:

0

1

3

Tilkn. off. vannverk

Offentlig kloakk

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

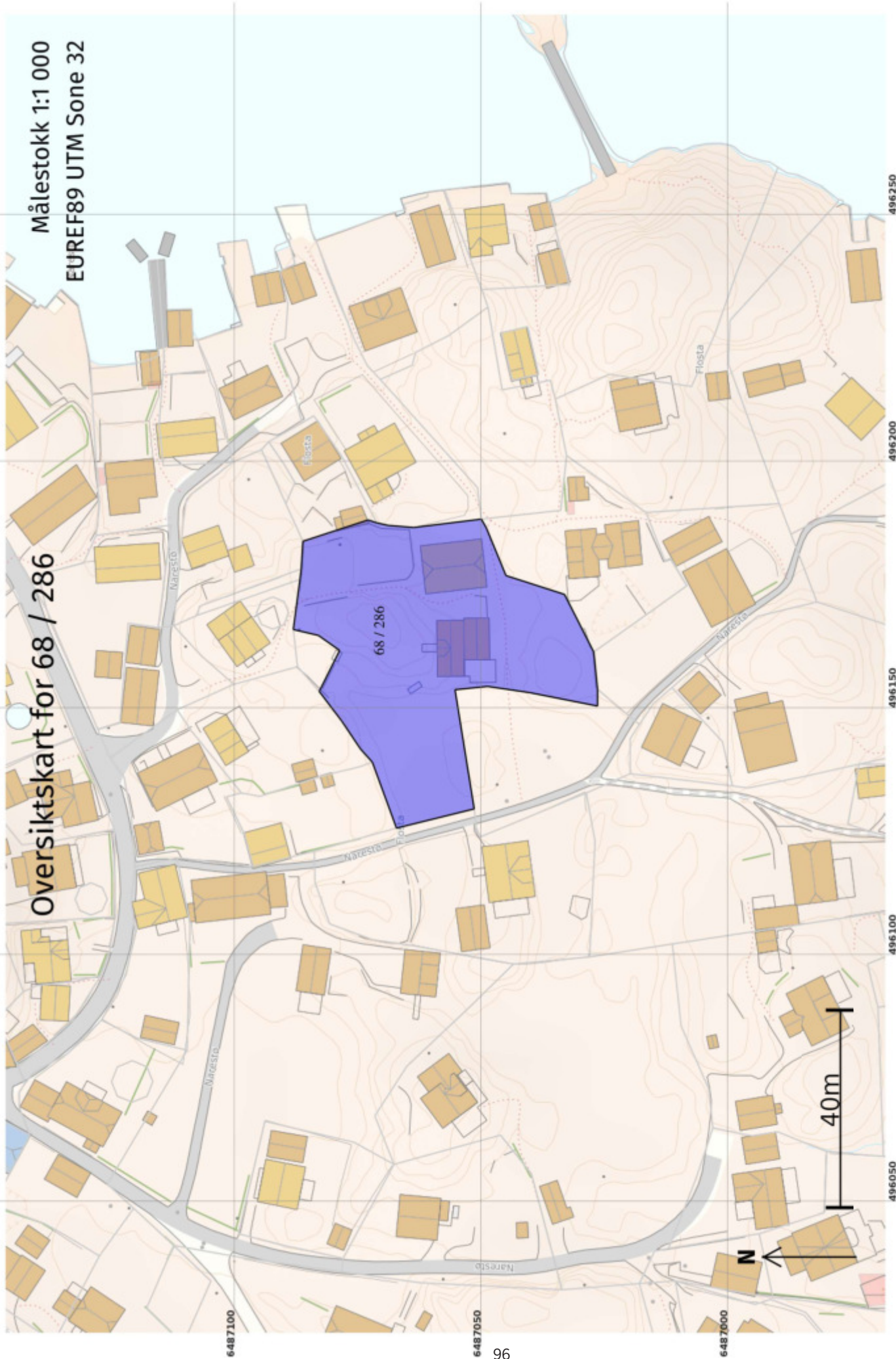
Midlertidig brukstillatelse:

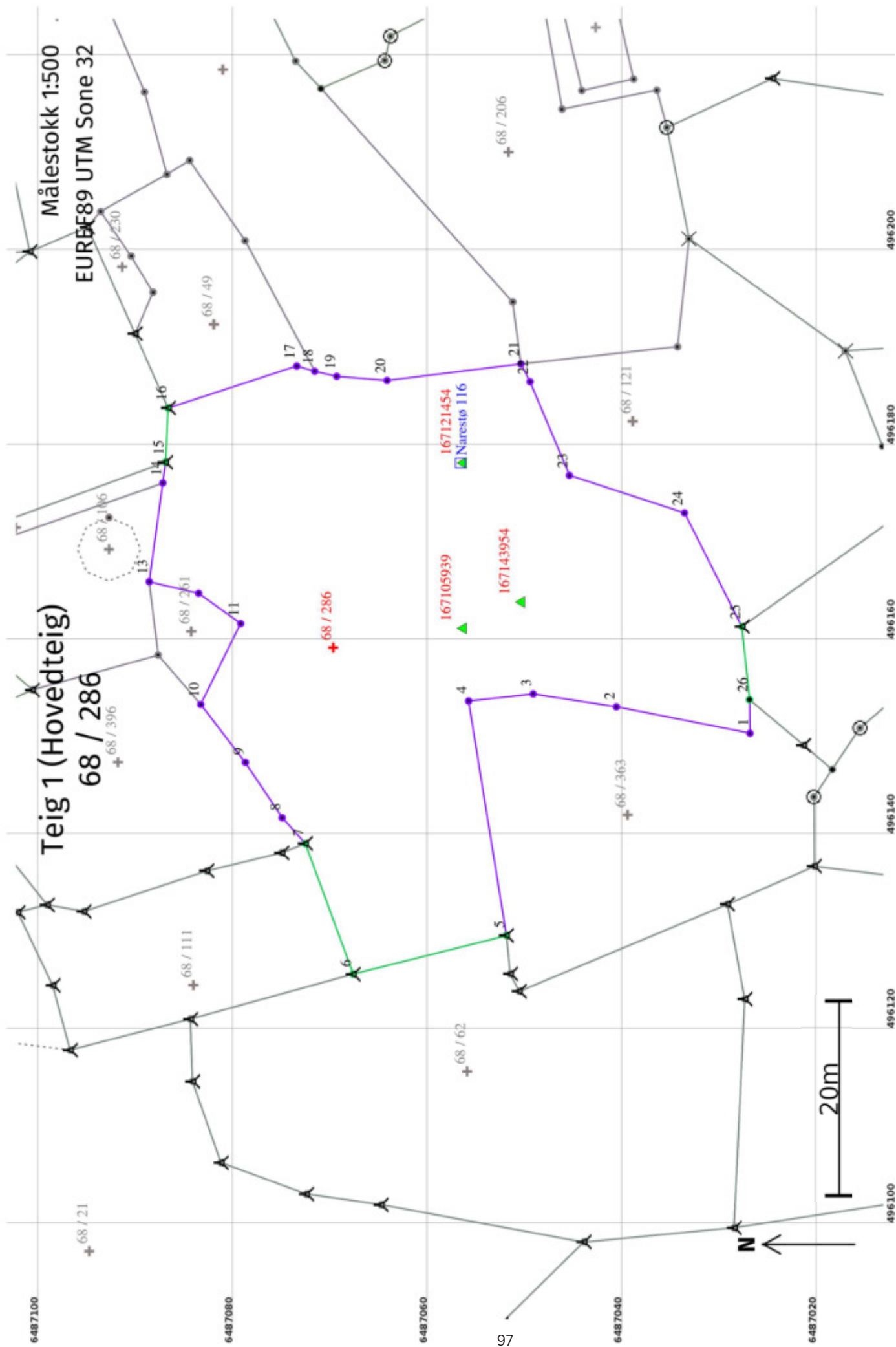
Ferdigattest:

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H03	0	61	0	61	0	0	0	0	0			
H02	0	101	0	101	0	0	0	0	0			
H01	1	101	0	101	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13516 Narestø 116	H0101			Bolig			263	0	Kjøkken	0	0	68/286
SEFRAK-minne												
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http: //www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»												
SEFRAK-ID		Kulturminnebetegnelse										
0906 1207 75		HOVEDBYGNING, FLOSTA, NARESTØ, FLOSTA.										

Oversiktskart for 68 / 286

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 2 204,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordintsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6487070 Øst: 496159

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6487027,23	496150,24	13,99	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6487040,95	496152,96		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6487049,50	496154,28	8,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6487056,13	496153,56	6,67	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6487052,25	496129,49	24,38	Bolt	10 Terrengmålt	14	
6	6487068,00	496125,53	16,24	Bolt	10 Terrengmålt	14	
7	6487072,91	496138,92	14,26	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6487075,28	496141,57	3,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6487079,06	496147,26	6,83	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6487083,64	496153,20	7,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6487079,54	496161,50	9,26	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6487083,86	496164,61	5,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6487088,93	496165,80	5,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			10,23				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6487087,53	496175,93	2,15	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
15	6487087,26	496178,06		Bolt	10 Terrengmålt	14	
16	6487086,99	496183,63	5,58	Bolt	10 Terrengmålt	14	
17	6487073,78	496187,92	13,89	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
18	6487071,93	496187,39	1,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
19	6487069,68	496186,87	2,31	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
20	6487064,51	496186,45	5,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
21	6487050,76	496188,15	13,85	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
22	6487049,82	496186,32	2,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
23	6487045,78	496176,71	10,42	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
24	6487033,96	496172,86	12,43	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
25	6487028,06	496161,19	13,08	Bolt	10 Terrengmålt	14	
26	6487027,28	496153,69	7,54	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,45				

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 68

Bruksnummer: 363

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.03.2022 kl. 10:15

Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	20.08.1996		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 68 / 363	756,1 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver	Død	140633	ERIKSEN DIKKA BANG
			Bruksenhet Adresse
			Andel
			1 / 1

Øversikt over teiger

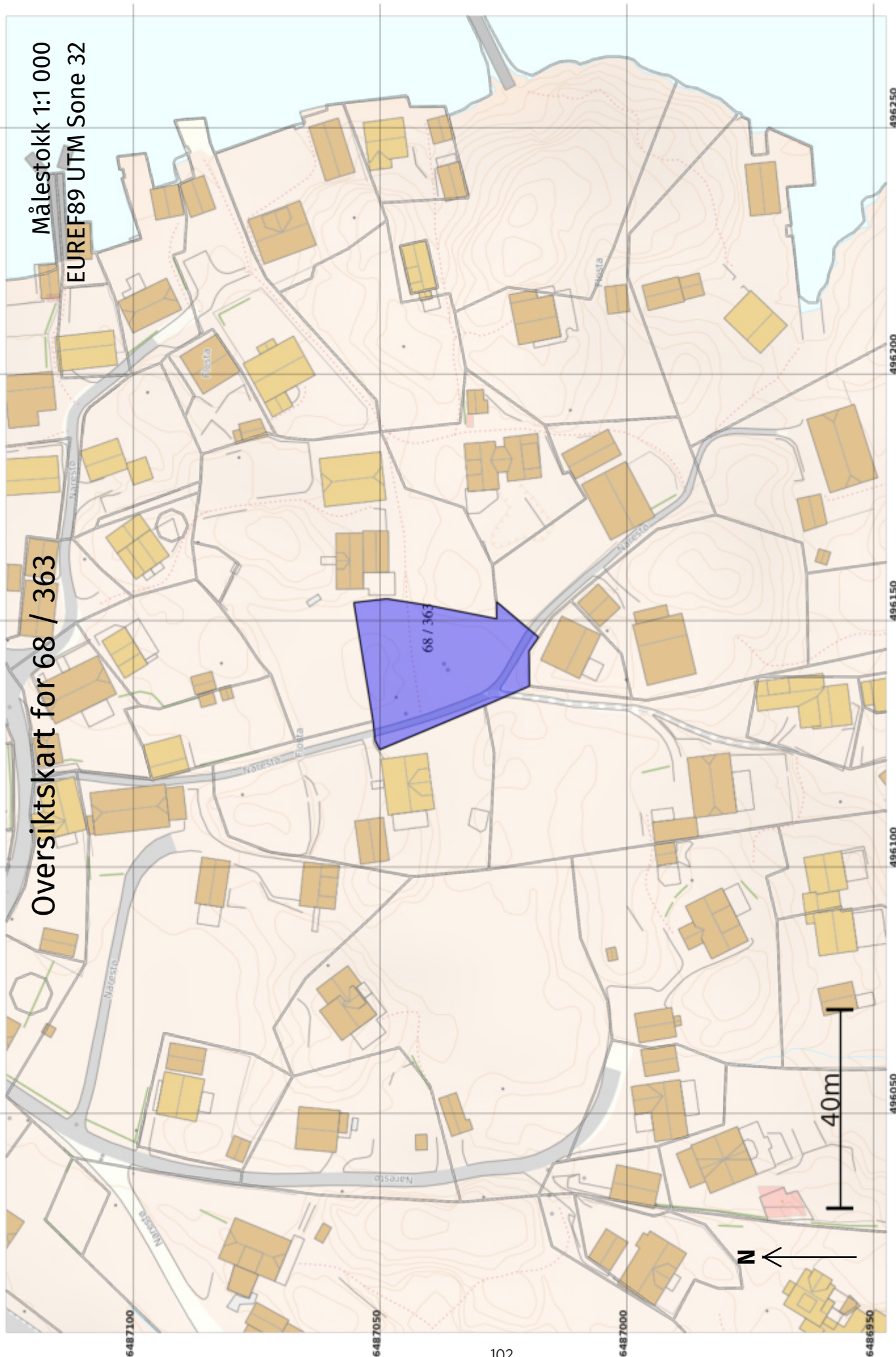
(EUREF89 UTM Sone 32)					
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	6487040	496142	756,1 m2
				Areal	Merknader

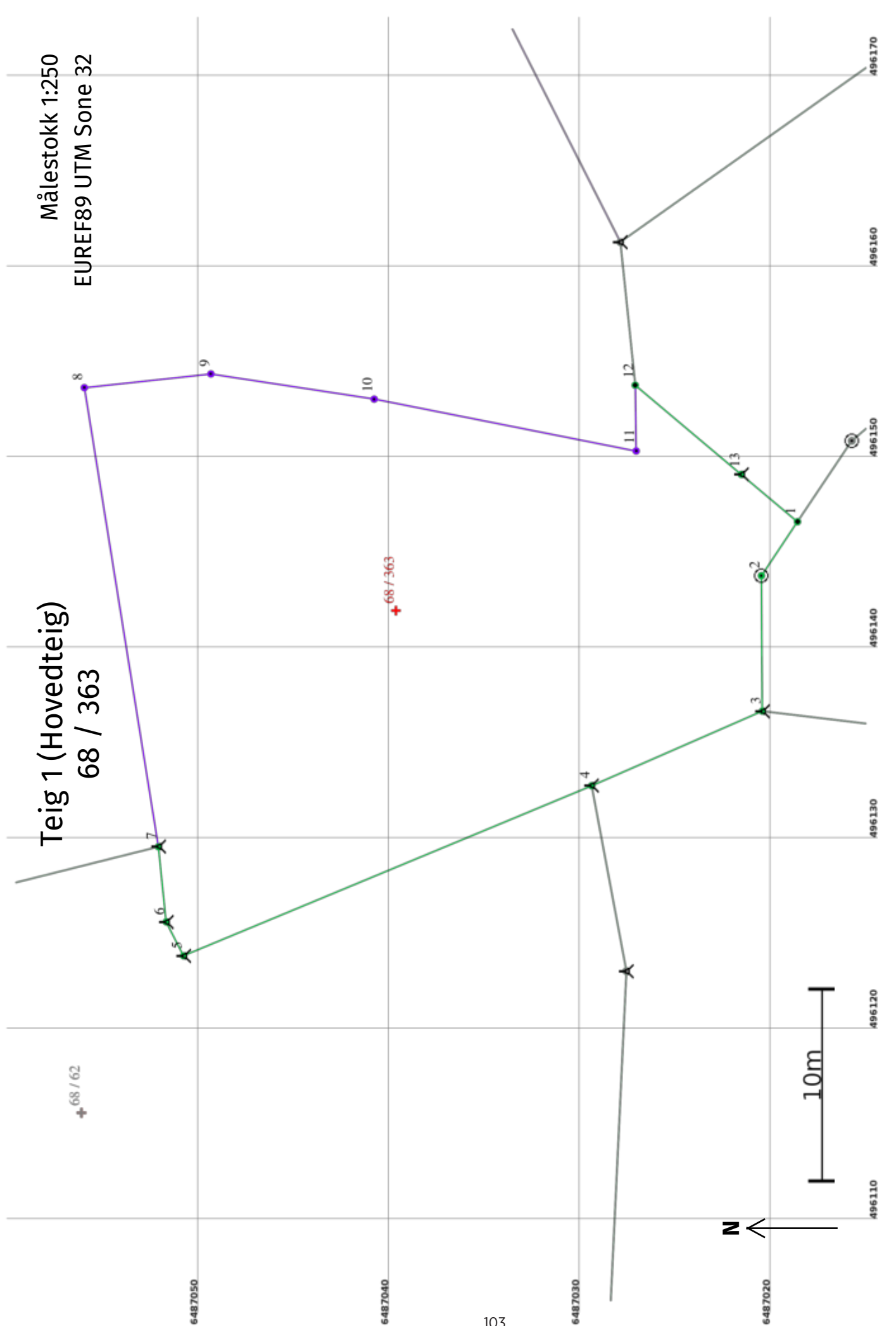
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 68/363	
		Omnummerert fra: 0906 - 68/363	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.08.1996		
Kart- og delingsforretning			
		Rolle	Arealendring
		Avgiver	-730
		Mottaker	730

Oversiktskart for 68 / 363

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 756,1
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6487040 Øst: 496142

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Nøyaktighet	
		Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm) Radius
1	6487018,78	496146,53	Umerket	10 Terrengmålt	14
2	6487020,67	496143,70	3,40	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	14
3	6487020,62	496136,60	7,10	10 Terrengmålt	14
4	6487029,56	496132,69	9,76	Bolt	14
5	6487050,93	496123,77	23,16	10 Terrengmålt	14
6	6487051,84	496125,55	2,00	Bolt	14
7	6487052,25	496129,49	3,96	10 Terrengmålt	14
8	6487056,13	496153,56	24,38	Ukjent	36
9	6487049,50	496154,28	6,67	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
10	6487040,95	496152,96	8,65	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
11	6487027,23	496150,24	13,99	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36
12	6487027,28	496153,69	3,45	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	14
13	6487021,72	496149,01	7,27	10 Terrengmålt	14
			3,85	10 Terrengmålt	

Moland. Bygningsråd. Moland rådhus. 24.5.73.

186/73.

Ivar K. Eriksen

Tyristubben 4

BÆRUM

Tilbygg til friluftsholig på gnr. 68, bnr. 286.

Byggeanmeldelse datert 6.2.73. Tegninger datert 1.10.72.

Nabovarsel sendt: Otto Kåri, Alfred I. Thommesen,

Tommy L. Thommesen, Olga Bakkeli, Harriet Thommesen,

Emil Stave, Hans Petter Jensen, Marianne Thommesen og

Trygve Thorbjørnsen.

Eiendommen er beliggende i tettbebyggelse.

INNSTILLING:

Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes på vanlige vilkår.

Vedtatt i samsvar med
Bygningssjefens Innstilling

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 40° Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Luftef tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
F.kap. 54:3	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og lededører er vist på tegningene ☐ Sentrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 55:52:2	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forsøttingsmur ☐ innhegning mot veg	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Tilleggsopplysninger:	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		MOLAND KOMMUNE INGENJØREN Dato 26/3-73 J. nr. 13 Mappe	
Til bygningsrådet i Moland kommune		Parsell nr.	
Byggeplass (adresse)		Matr.nr. G.nr. B.nr. 68 286	
Eier/Fester av tomt		Adresse	
Ivar K. Erikssen		Tyrinstubben 4, Bærum 244382	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsoplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☒ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her	
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til Fritidsbolig		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) ☒ Situasjonplan (påført naboers og gjenboeres navn). ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningssrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningssmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.			
Sted		den 6 / 2 19 73	
Byggherrens underskrift		Adresse	
Ivar K. Erikssen		Tyrinstubben 4, Bærum 244382	
Anmelders underskrift		Adresse	
Ingvald Moravsky		Moland Bygningsråd	
Ansvarshavendes navn (underskrift)		Adresse	

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		Skriv ikke her	
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen			
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser		
Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert			
Bl. §§ 62-64	Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt		
For boligbygg skal garasje plassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.			
Bl. §§ 70-77 og § 1	Minste avstander fra det planlagte bygg		
Til nabogrense.....5.....m Til midte av vei.....m			
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt.....6.....m		
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen			
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei			
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen		
Bebygget grunnareal for eldre bygg 110 m ²			
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 0 m ²			
F.kap. 55	Sum bebygget grunnareal 110 m ²		
Antall etasjer.....2..... Antall leiligheter 1			
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 20 m ²			
Bl. § 66	Aftkomst		
Tomta har aftkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsejefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.			
☒ Kommunal veg			
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei			
Bl. § 65	Vann og kloakk		
Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk			
☐ egen/felles brønn ☒ takvannanlegg			
Annen (beskriv)			
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.			
Bl. § 66.2	Kloakkavløp XXXXX er tilknyttet		
☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg			
Det skal installeres ☐ vannklosett			
☐ Annet (beskriv)			
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.			
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.			
F.kap. 31	Bygningens innretning		
Tegningene er påført ☒ romareal ☐ lysflate			
☒ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal			
F.kap. 56	☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.		
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann		
Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire			
☐ annet (beskriv)			
F.kap. 42.5	Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør		
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng			
F.kap. 45.2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng		
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering		
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler			
☐ Annet (beskriv)			

F.kap. 42.4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng	Skriv ikke her
☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under		
☐ Trebjelkelag med luftrom under		
☐ Annen utførelse (beskriv)		
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:		
☐ Utførelse angitt på tegningene		
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte.....henv.nr.		
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.		
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger	
☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettbetong		
☐ Annet (beskriv)		
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:		
☐ Utførelse angitt på tegningene		
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte.....henv.nr.		
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag		
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu	
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong		
☐ Lettbetong (oppgi type)		
☐ Annet (beskriv)		
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)		
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:		
☐ Utførelse angitt på tegningene		
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte.....henv.nr.		
Vanlig isolert bindingsverksvegg med panel som på huset forøvrig.		
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag		
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflate. F = total ytterveggflate).		
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter	
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong		
☐ Lettbetong (oppgi type)		
☐ Annet (beskriv)		
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)		
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:		
☐ Utførelse er angitt på tegningene		
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte.....henv.nr.		
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag		
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong	
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)		
☐ Annet (beskriv)		
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)		
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:		
☐ Utførelse angitt på tegningene		
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte.....henv.nr.		
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag		
Molond Bygningsråd		

Vern- og vedlikeholdsavtale

TINGLYST
19 SEP 1994

for Losenes Hus

(eiendommens navn)

gnr. 68 bnr. 25 matr.nr. i Narvik Arundal kommune

Underskrivende eier har fått tilskudd av staten til:

Utbetaling av tak og pipe 1990.

Utbetaling av vinduer og dør 1991.

(kort beskrivelse av bygningen(e) og hva arbeidet gjelder)

Heftelsen gjelder

Takhus ca 1900 m² med 10 vinduer, smaltede vinduer, 10 vinduer på
syd og nord side med 10 vinduer, 10 dør og 10 pipe og 10 utgangsdør samt uthus.

(presis beskrivelse av bygningen(e) som omfattes av avtalen)

Forandringer som går lenger enn rent vedlikehold skal legges frem for og godkjennes av rette myndighet, som er fylkeskommunens kulturretat.

Ingen må sette i gang hel eller delvis riving eller flytting av bygningen(e) eller større forandring av bygningsmiljøet uten at kulturretaten har gitt tillatelse.

Etter avtale kan kulturretaten besiktige, måle opp, fotografere og på annen måte dokumentere bygningen(e).

Eieren plikter å holde bygningen(e) forsikret slik at den/de kan settes i stand etter skade ved brann eller annen ulykke. I særlige tilfeller kan kulturretaten fravike kravet om forsikring.

Forsikring fravikes

Ia

[]

Nei

[X]

Denne verneavtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen og ikke heves uten samtykke fra kulturretaten.

Oslo den 23/8-94

Lise Thammes
(eier)

Vitne 1 Nina Hellum

Fødselsdato

Vitne 2 Eirik Kvern

Fødselsdato



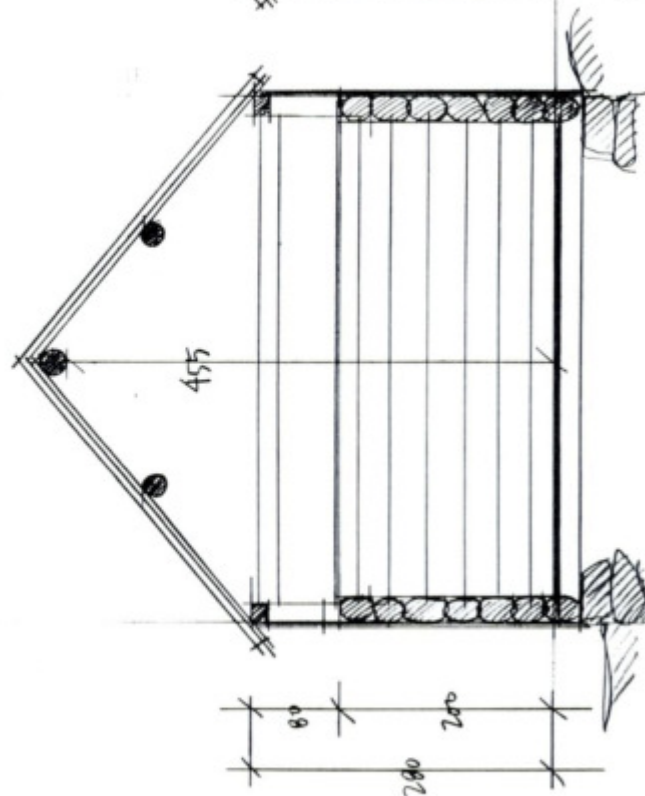
Doknr: 6589 Tinglyst: 19.09.1994 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

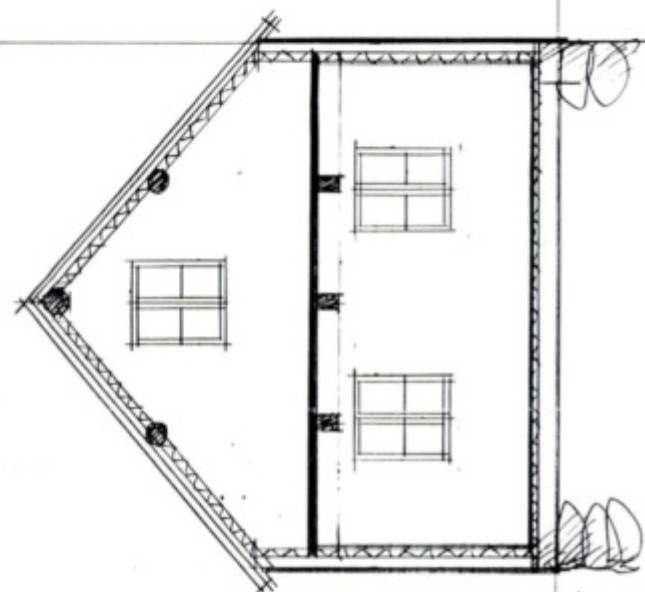




D.O.B.N.P. 21847525
68/286 1993-09-07 Annet Tegninge



SNITT HØYLOFT
uendret



NYTT SNITT I TIDL. FJØS



NY FASADE VEST

ingen endringer på
øvrige fasader

-7 SEPT. 1993

Jnr. 48747

NØY KORTIGERT

IVAR KJELL
NARESTØ

SNITT
NY FASADE

MÅLSTOKK 1/2

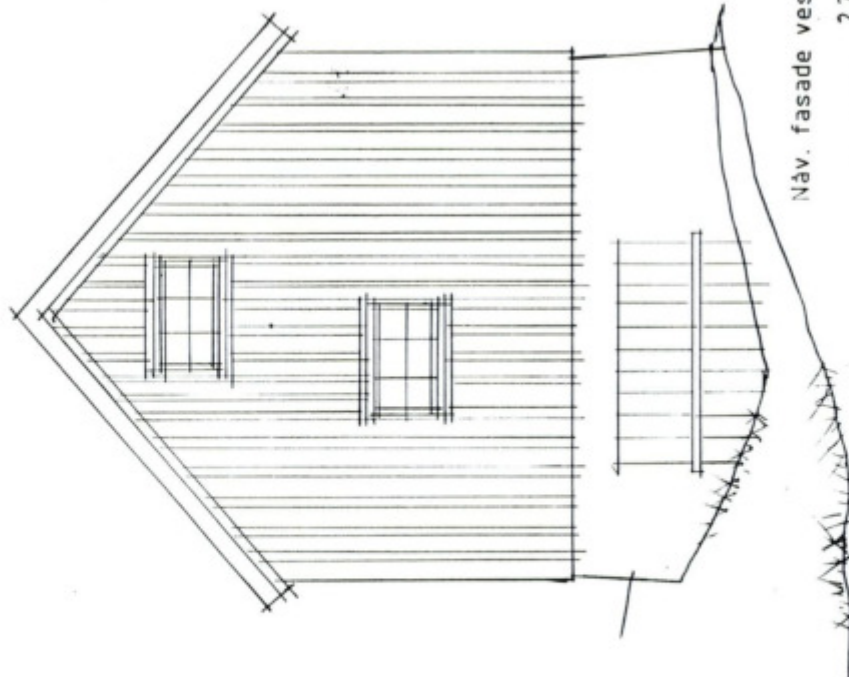
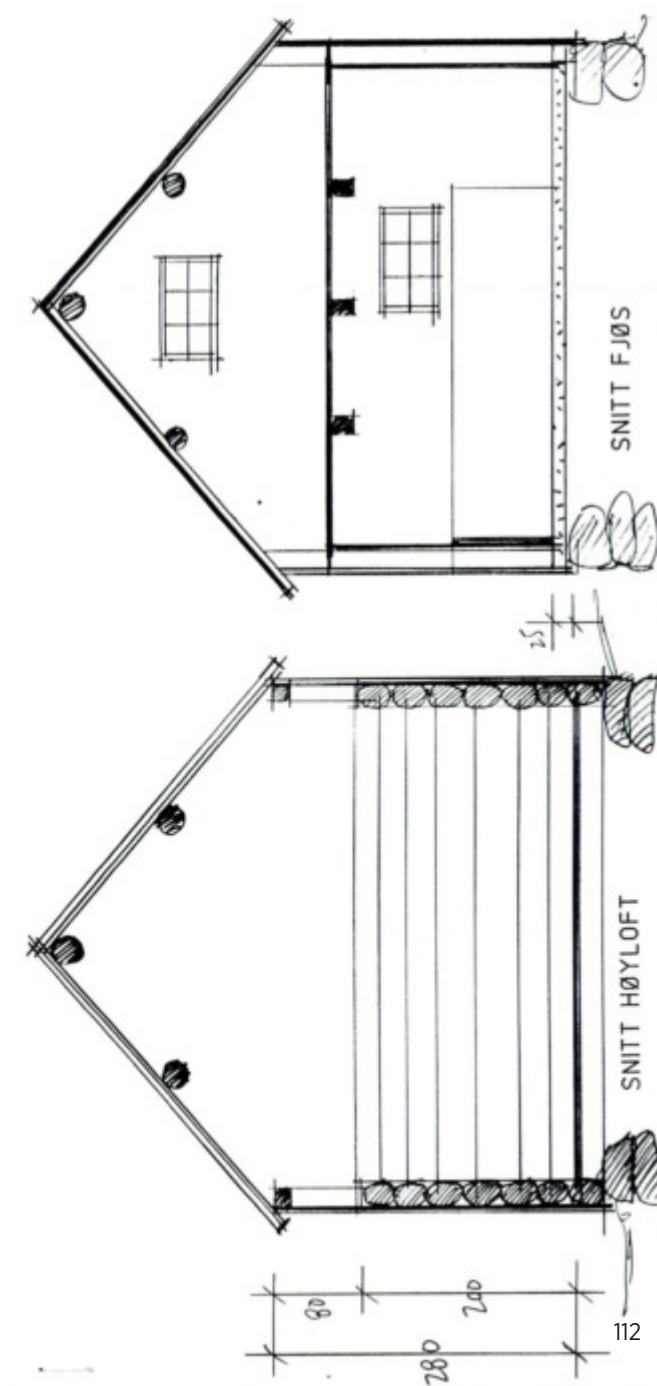
DRANGE & AANE
ARKITEKTKONTO

SVILARNTENTER NPA
KORREKT. 5 4880 AR
TELEFON 841 25 155
TELEFAX 841 26 730

ARENDALE BYGNINGSRÅD

Godkjent i hht. delegert myndighet.

12.1 1994, sak nr. 1



2.7.1993

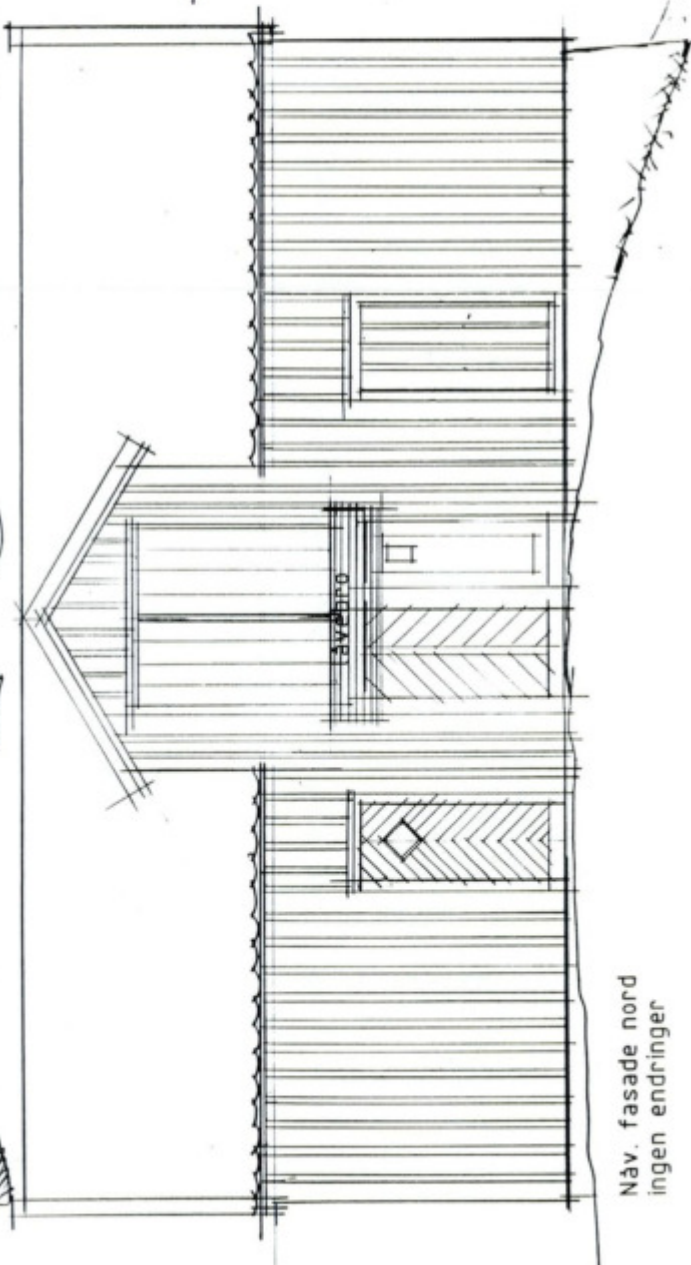
NOEX	KORRIGERT	DATO
IVAR KJELL ERIKSEN		
NARESIØ		7 SEPT. 1993
Jnr. 48747		
SNITT		
NÅV. FASADER		
MÅLESTOKK	1/50	
DRANGE & AANENSEN		
ARKITEKTKONTOR A.S.		
SIVILARKITEKTER	NPA - PMAL	
KIRKEG. 5	NABO - ARENDAL	
TELEFON	841 35 755	
TELEFAX	841 34 738	

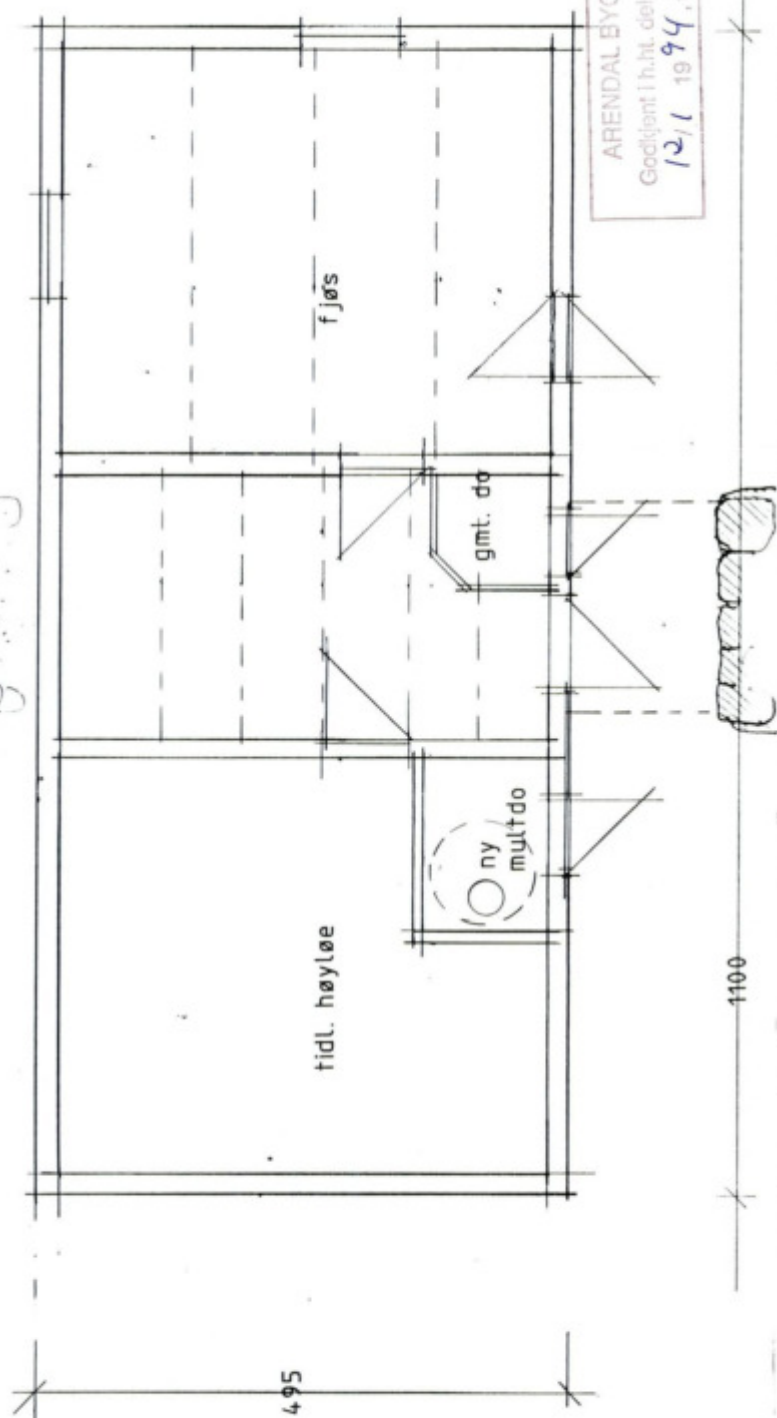
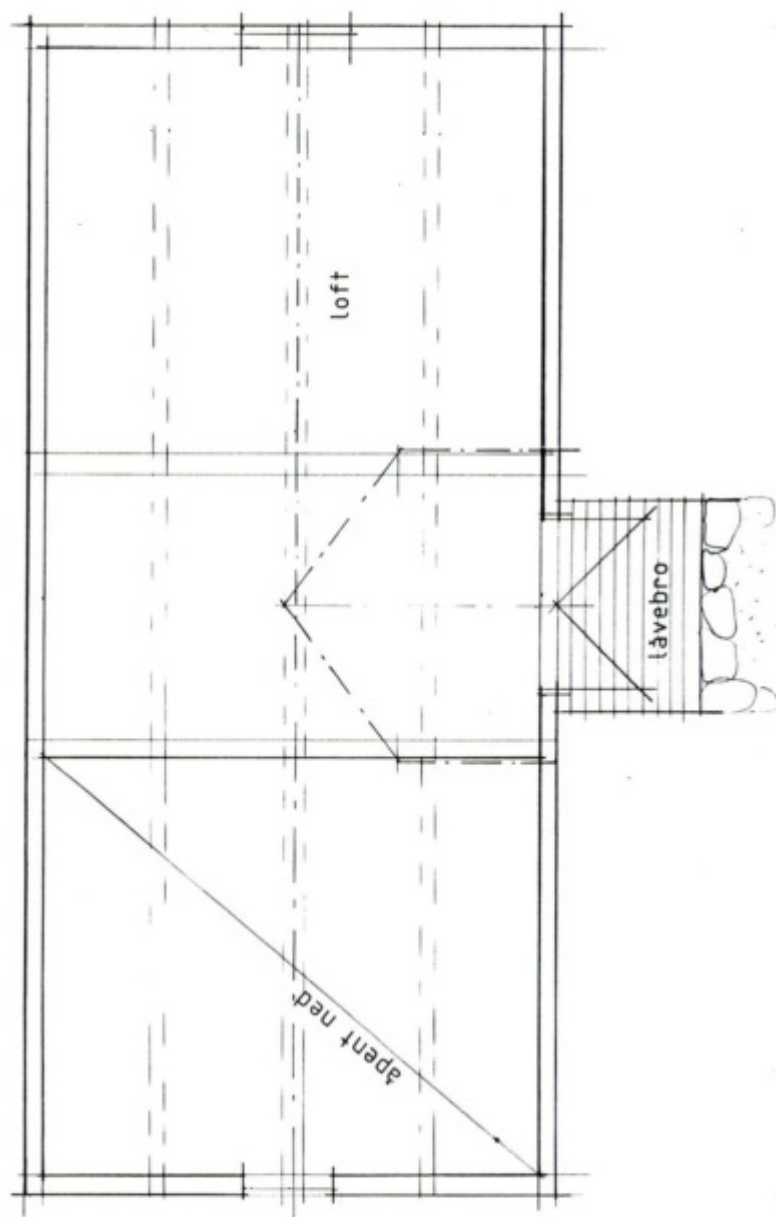
ingen endringer
på syd- og
øst fasadene.

ARENDAL BYGNINGSRÅD

Geddegt i h.h.t. delegert myndighet.

12/1 1994, ark. nr. /

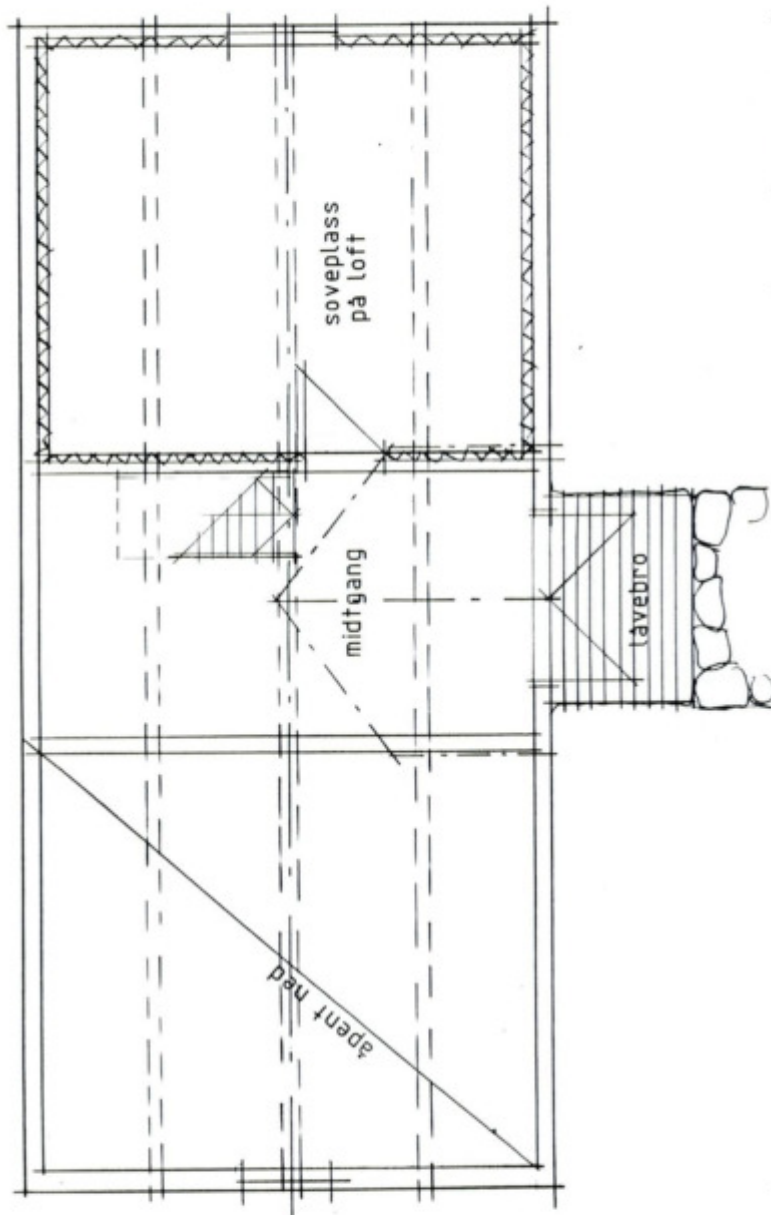




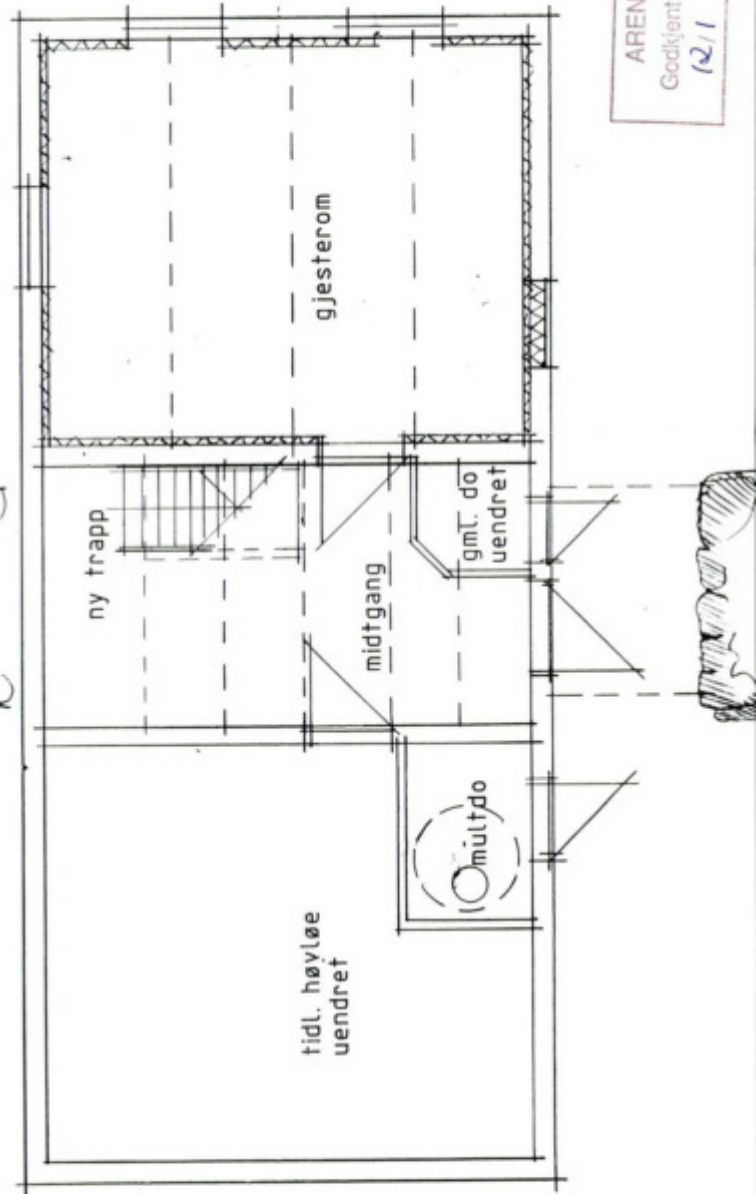
ARENDALE BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h. delegert myndighet.
12/1 1994, sak nr. 1

2.7.1993

INDEX	KORRIGERT	DATO
IVAR KJELL ERIKSEN		
NARESTØ		
EKS. PLAN		
-7 SEPT. 1993		
Jnr. 48747		
MÅLESTOKK	1/50	
DRANGE & AANENSEN		
ARKITEKTKONTOR A.S.		
SIVILARKITEKTER	INFA - INHAL	
KIRKEST. 5	4800 ARENDAL	
TELEFON	041 35 755	
TELEFAX	041 36 730	



papp
5-10 cm isol.
6-8" finskåren kledning som panel



papp
5 cm isol.
stående glatt panel

2.7.1993

INDEX	KORRIGERT	DATO
IVAR KJELL ERIKSEN		
NARESTØ		
NY PLAN 7 SEPT. 1993 Jnr. 48347-		
MÅLESTOKK	1/50	
DRANGE & AANENSEN ARKITEKTKONTOR A.S.		
SIVILARKITEKTER	NPA - MNAL	
KIRKEG. 5	4800 ARENDAL	
TELEFON	041 25 755	
TELEFAX	041 24 730	

ARENDAL BYGNINGSRÅD

Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.

12/1 1994, sak nr. /



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	68	Bnr.	363	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Narestø, Flosta					Dato:	08.03.2022 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

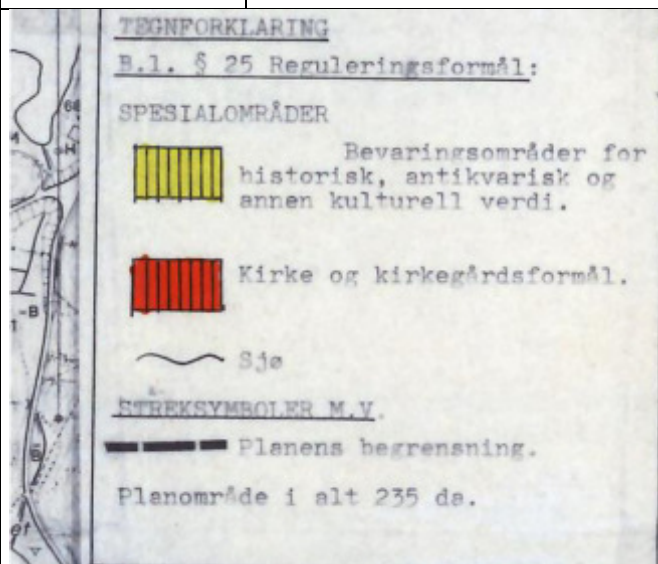
Bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse
Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
3226r1	Narestø-Flostaområde <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	13.10.1981

Formål:



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 2019-2029



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

N ↑

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

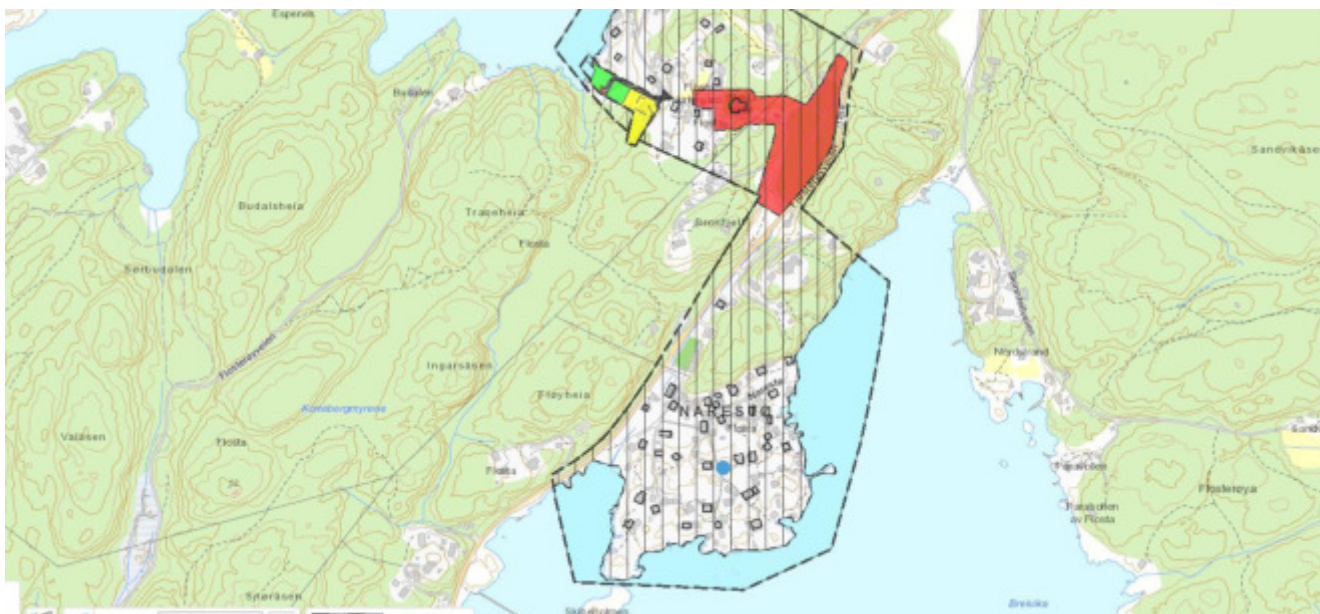


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

	ARENDALE KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	68	Bnr.:	286	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Narestø 116, 4810 Eydehavn.					Dato:	17.03.2022 meo

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☐	☒

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyrer for 2022 kr. 40 332,52,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 24 784,-

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 15.03.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	286	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Narestø 116, 4810 EYDEHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Renovasjon	2 607,64 kr
Sum	2 607,64 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	798,05 kr	1/1	0 %	798,05 kr	199,51 kr
Restavfallsgebyr Fritid Volum (variabel del)	140 liter	13,30 kr	1/1	0 %	1 862,00 kr	465,50 kr
				Sum	2 660,05 kr	665,01 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

Arendal kommune.

Byggeplass (adresse)

Naresth.

Matr.nr.

G.nr.

68

B.nr.

286

Parsellnr.

Eier/fester av tomt

Ivar Eriksen

Adresse

Naresth

Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Søknad om tilkobling 1/1 - 99, sammen med ørige abonnenter på Naresth. (gammel prosedyre)
 Mer mere beskrivelse på ark for skisse.

Sted, dato

25/7-2000

Autorisert rørleggers underskrift

Harv Vatne

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

✓ - OK

ARENDAL KOMMUNE	
TEKNISKE ENHETER	
Anmeldelse	00108244
Bekræftelse	HET
03 AUG 2000	
Ark.kode F	68/286 KOMTEK
Ark.kode S	M06
Avdeling	026974/00
Sett	
Gradering	

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Underskrift



Q 01 S 9 / 43672329

Geomatikk

68/286 Ferdigat

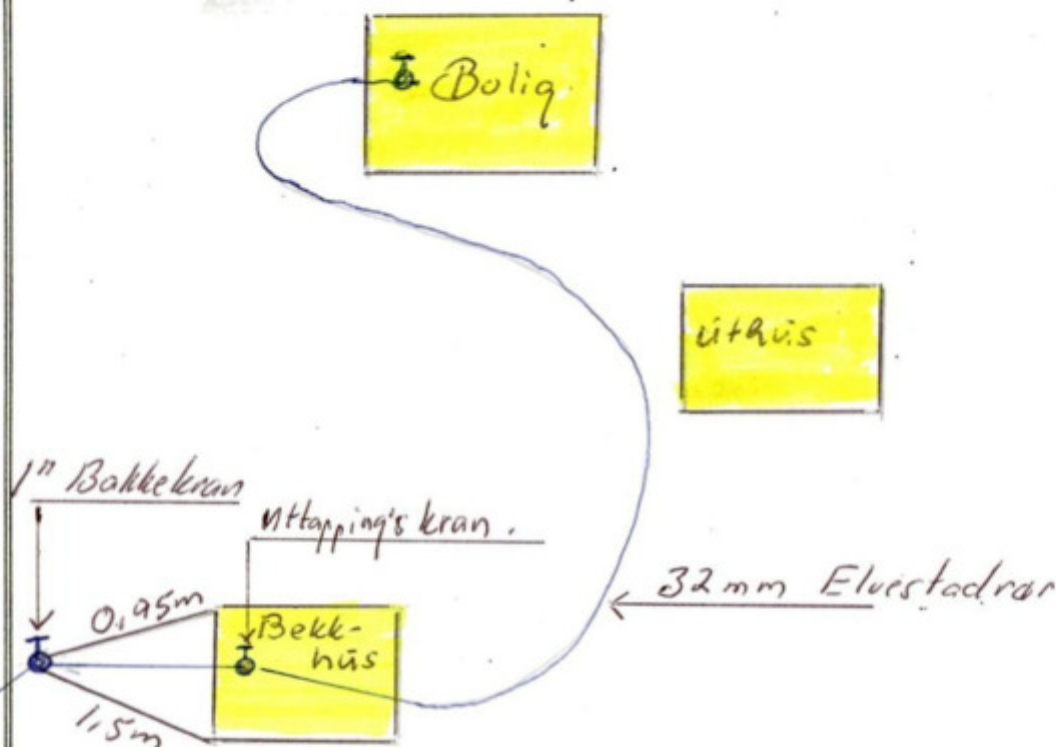


INNMALING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 25/7-2000 GATENAVN Narrestg. HUSNR. _____
GNR. 68 BNR. 286

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



1 2" (50 mm) tidligere privat vannverk.
Vannforsyningen til Ivar Eriksen har i alle år
vært denne blannen med pumpeanlegg i kjeller.
Vannforsyningen til Eriksen er nå tilkoblet
som vist på skisse. Det er montert uttappingskran
i brønnen slik at Elvestad røret kan tappes på vinteren.
På grunn av mye vann i myra så er det noe
av årsaken til at tilkoblingen har blitt utsatt flere
ganger.

Påre Vortne.

KOPI: HUSEIER

11 FEB. 2008

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder:

Gnr:

68

Bnr:

286

Festnr:

Seksjonsnr:

Navn:

Ivar Kjell Eriksen

Gate:

Narestrø

Område:

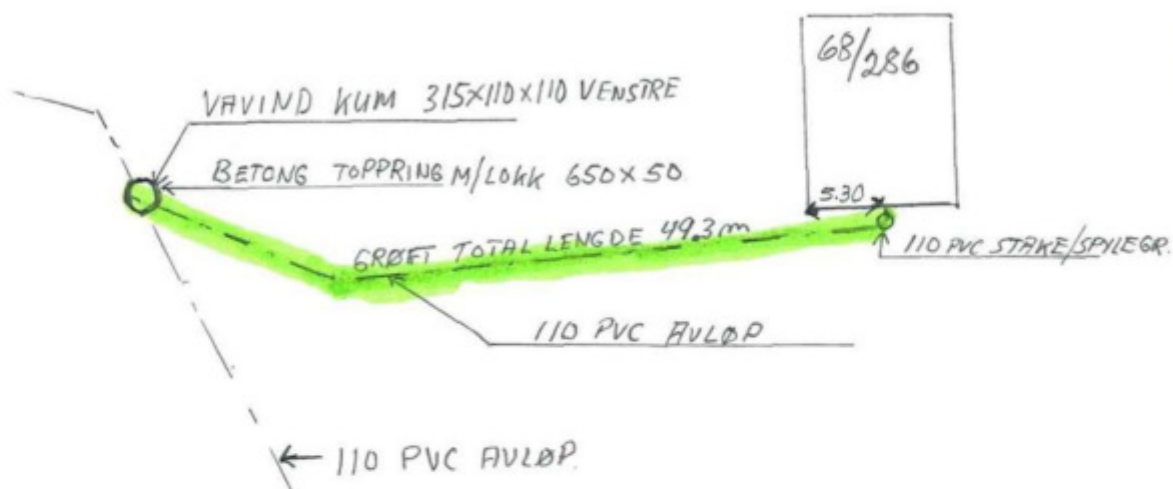
Målestokk 1:500

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsettes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Dato tilkobling vann:

Dato tilkobling avløp: 31/12-2007

Tømming/utkoblingsdato:

Tømmefirma:

Dato lekkasje utbedret:



5042118404542

Geomatikk

ATTEST/MEL 68/286 08/622-2

Ansvarlig foretak m/underskrift:

S. Thomassen

Sigfred Thomassen

Rute 2980, 4900 Tvedestrand

Dato:

7/2-2008

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

68

286

Seksjonsnr.:

Gate:

Område:

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Geomatics

ATTEST/MEL 68/286 08/622-1



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off.ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og måssettes nøyaktig. Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

AUT. RØRLEGGERE - TLF. 37 16 20 25
4900 TVEDESTRAND

Vedr. Ivar Kjell Eriksen Namestøp.

Entreprenør Sigfred Thomassen har utført
 ytre arbeid med fremføring av
 110 mm Rør inn på nabens auløp, som er
 tilknyttet kommunens auløp's anlegg. Eriksen
 har i sin sommerbolig tidligere lagt inn vann
 fra kommunens vannledning. Har i århus tidligere
 montert Sørredass. Det grøvt vann har gått til sjøen.

Date tilkobling vann:

Dato tilkobling avløp:

Temming/utkoblingsdato:

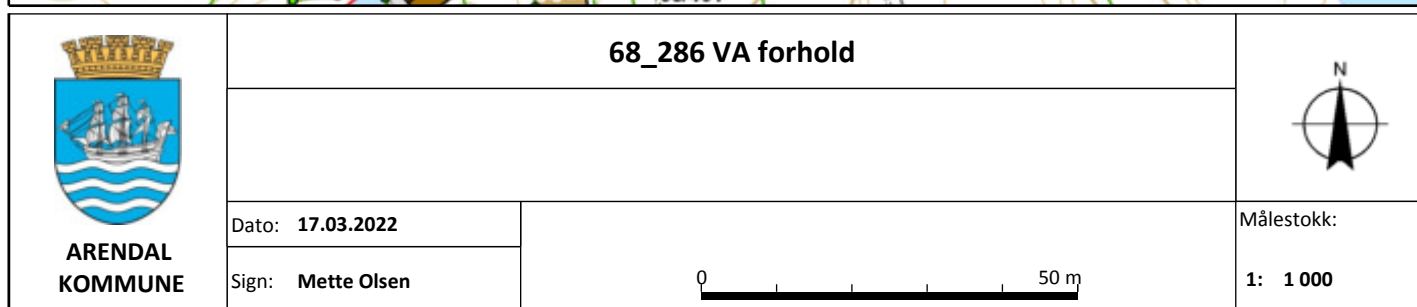
Tomme firma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato:

F/Brødr. Vatne Haie Vatne, Arendal 15/1-08



125

Tegnforklaring:

Adressenr_punkt	GangSykkelvegkant	ElvBekk, <Null>, Under terre	Terrenglinje, <Null>
Adressenr_linje	GangfeltAvgrensning	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	Terrenglinje, Fullt ut synlig/
Gatenavn	Gangvegkant	ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i i	Terrenglinje, Middels synlig
Tekstlinje	KantUtsnitt	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, <Null>
Tekstpunkt	Lysløype	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Dårlig/ikke
EiendomPunktTekst	ParkeringsområdeAvgrensni	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	TerrenglinjeVeg, Fullt ut syn
Teiggrensepunkt	Sti	ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
Innmålt	Sykkelfelt	ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Usikker	Trafikkøykant	ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
<all other values>	Traktorveg	ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
Eiendomsgrenser	Traktorvegkant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Innmålt	Vegdekkekant	ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Usikker	VeggrøftÅpen	ElvBekkKant, Middels synlig	
FiktivEiendomsgrenser	VegkantAnnetVegareal	ElveElvSperre, <Null>, <Null>	
Eiendom	VegkantAvkjørsel	Innsjøkant, <Null>, <Null>	
TiltakPunkt_0_1500	Vegrekkeverk	Innsjøkant, Dårlig/ikke synli	
Riving	Vegsperring	Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
Øvrige tiltak	Veiflate_0_12000	Innsjøkant, Middels synlig i i	
TiltakLinje_0_6000	Veg	InnsjøkantRegulert, Fullt ut	
TiltakFlate	GangSykkelveg	<Null>	
StolperOgMaster_0_1500	Parkeringsområde	KanalGrøft, <Null>, <Null>	
EL_Nettstasjon	Trafikkøy	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
EL_Belysningspunkt	Traktorveg	KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
Mast	<all other values>	KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
Skap	Tunnel_0_5000	KanalGrøft, Middels synlig i	
LedningerLuft_0_3000	BygningsmessigeAnleggPunkt	KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
InnmaltTre	BautaStatue	<Null>	
HekkOgAlle	Flaggstang	Kystkontur, <Null>, <Null>	
Stor stein	Alle andre punkt, bygningsr	Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
BygningsLinjer	BygningsmessigeAnleggLinje_	Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
BygningsavgrensningTiltak	AnnetGjerde	Kystkontur, Middels synlig i	
Fasadeliv	BeskrivendeHjelpelinjeAnle	KystkonturTekniskeAnlegg, .	
Grunnmur	Idrettsanlegg	KystkonturTekniskeAnlegg, i	
<all other values>	Kulvert, tunnelportal	terreng, <Null>	
BygningsvedhengLinje_0_300	MurFrittstående		
Bygg	MurLoddrett		
Bolig	Rørgate		
Fritidsbolig	Skjerm, båtslipp		
Annen næring	Steingjerde		
<all other values>	Stikkrenne		
TakFlate_0_6000	VeggFrittstående		
AnnenBygning	Voll		
Takoverbygg	Annet		
Bygninger_punkt	BygningsmessigeAnleggFlate_		
Jernbane	Bru		
Spormidt, tunnel	Svømmebasseng		
Spormidt	Pipe		
Plattformkant	Tank, tårn o.l.		
Trafikksignal_0_1250	Brygge, tribune, trapp o.l.		
Traktorveg_Sti	Arealbrukflate		
Veilinjer_0_5000	Anlegg- og industriområde		
AnnetVegarealAvgrensning	Leke- og idrettsplass, gravlu		
FartsdemperAvgrensning	Skytebane		
FeristAvgrensning	Andre arealbruksformål		
Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000		
FortauskantYtre	ElvBekk, <Null>, <Null>		

Jordst. 13. 11. 72

regn. sendt 13. 11. 72

48/72

Bet. 16. 11. 72

tingl. 17. 11. 72

sendt Eiend. megler G. Solberg.

Moland kommune

Prt.koll 16

J. nr.

L. nr.

side

30.



00AHK

68/286 Delingssak Søk

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Fløsta (eiend. navn), gr. nr. 68 br. nr. 33

Parsellen er gitt br. nr. 286 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Fløsta gate/veg nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 72 den 16/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

En parsell av gnr. 68 bnr. 33 " Fløsta ".

Forretningen er forlangt av Eiendomsmegler Georg Solberg for Aksel og Oleette Niemanns arvinger.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Rolf Hamre

I nærvær av kartvitne

Arnfinn Olimstad.

Eier : Olette Niemanns arvinger.

Kjøper : Ivar Kjell Eriksen.

Naboer : Maren Johanne Kårø m/fullmakt fra Otto Kåri.

Harriet Thommesen.

Margrethe Thommesen m/fullmakt fra Marianne Thommesen.

Trygve Thorbjørnsen

Tarald Thommesen m/fullmakt fra A. I. Thommesen

Tommy L. Thommesen.

Emil Stave.

Emil Stave m/fullmakt fra Hans Petter Jensen.

Olga Bakkeli.

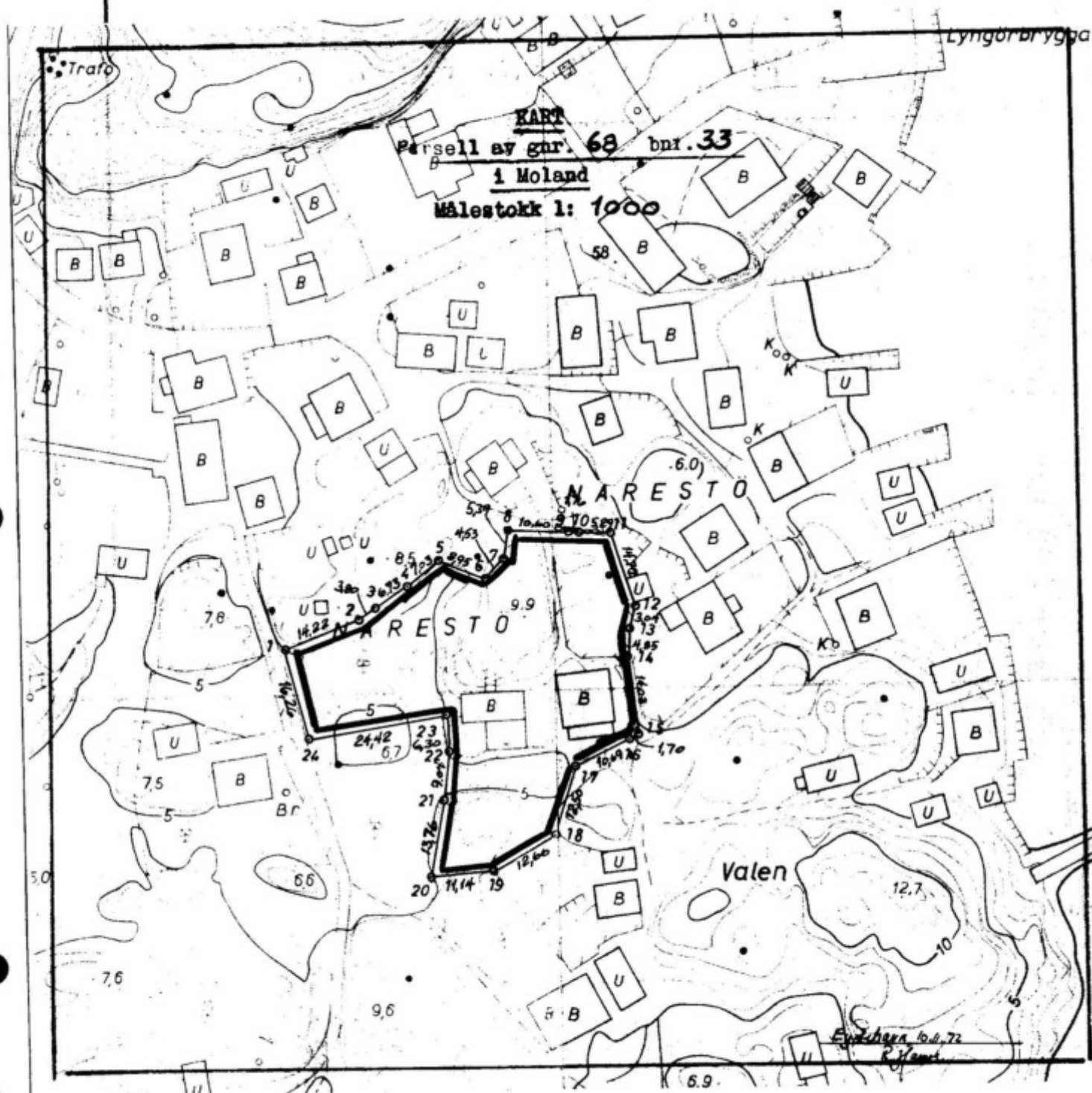
Grensene ble av de fremmøtte befart, og beskrivelsen er som følger:

Fra utgangspunktet, bolt 1 i parsellens NV - ligste hjørne går grensen nærmest NØ - lig 14.22 m. til bolt 2, og det grenses til gnr. 68 bnr. 111, NØ - lig 3,80 m. til bolt 3 og videre i samme retning 6.73 m. til bolt 4, og i samme retning 7.03 m. til bolt 5. Fra bolt 2 til bolt 5 grenses det til gnr. 68 bnr. 6, parsell 1. Fra bolt 5 går grensen ØSØ - lig 8.95 m. til bolt 6, bøyer så av ØNØ - lig 4.53 m. til bolt 7, og så nærmest N - lig 5.39 m. til bolt 8. Deretter nærmest Ø - lig 10.60 m. til bolt 9. Fra bolt 5 til bolt 8 grenses det til gnr. 68 bnr. 261, og fra bolt 8 til bolt 9 grenses det til gnr. 68 bnr. 2 - parsell 2. Fra bolt 9 går grensen Ø - lig 1.76 m. til bolt 10, Ø - lig 5.29 m. til bolt 11, og det grenses til gnr. 68 bnr. 31. Fra bolt 11 går grensen SSØ - lig 14.77 m. til bolt 12 og det grenses til gnr. 68 bnr. 49. Fra bolt 12 går grensen nærmest SSV - lig 3.04 m. til bolt 13, S - lig 4.85 m. til bolt 14, S - lig til SSØ - lig 14.03 m. til bolt 15 og det grenses til gnr. 68 bnr. 44. Fra bolt 15 går så grensen SV - lig 1.70 m. til bolt 16, fortsetter i samme retning 10.69 m. til bolt 17 og bøyer så SSV - lig 12.50 m. til bolt 18 og SV - lig 12.66 m. til bolt 19. Fra bolt 15 til bolt 19 grenses det til gnr. 68 bnr. 121. Fra bolt 19 går så grensen nærmest V - lig 11.14 m. til bolt 20, bøyer så av N til NNØ - lig 13.76 m. til bolt 21, nærmest N - lig 9.04 m. til bolt 22 og N - lig 6.30 m. til bolt 23 og deretter VSV - lig 24.42 m. til bolt 24. Fra bolt 19 til bolt 24 grenses det til gnr. 68 bnr. 163. Fra bolt 24 går så grensen NNV - lig 16.21 m. tilbake til utgangspunktet, bolt 1, og det grenses her til gnr. 68 bnr. 62.

Areal : 2240 m²

Skyld : 0.03.

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

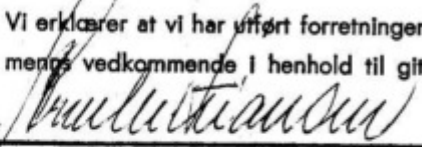
Parsellen skal anvendes til tomt for eldre bebyggelse

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0.03

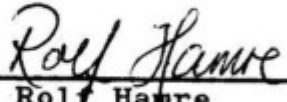
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.31

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Flosta

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


Arne M. Stiansen


Arnfinn Olimstad


Rolf Hare

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påenkes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om edkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelse og ajourføringer.

Kommune
Arendal



REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

J.nr.	117/96
Registreringsbrev nr.	P 67/87

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	68	363	
Representa- sjonspunkt	Bruksnavn/adresse		
	X	Y	Z
	58380	31970	
	Kartblad	X	Landsnett
	BS013-1-56		

Dagbokstempel
Tinglyst
30.08.96 - 6130

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Parsellen er hel teig av gnr. 68, bnr. 25, og er beliggende på Narestø.

Areal = ca. 730 m2.

Grenseforløpet er ikke forelagt tilgrensende naboer.
Parsellen er vist på vedheftede kartbilag i M=1:1000.

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent	Navn
	Susanne Thommesen p.v.a. eierne
☐	Registrering av eksisterende utegistrert grunn (delingslovens § 4 - 1, forskriftenes del 27)
	Aktuell eier (innføres i GAB)
Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6 Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.	
☒	Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3 - 1, forskriftenes del 27)
	Gnr. Bnr. Bestyrer ved forretningen
	68 25 Svein Birkeland
☐	Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jfr. forskriftenes del 28)
	Grunneiers navn Festers navn

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk, 20/8-1996		Thorstein Sælø	Svein Birkeland

Tinglysing

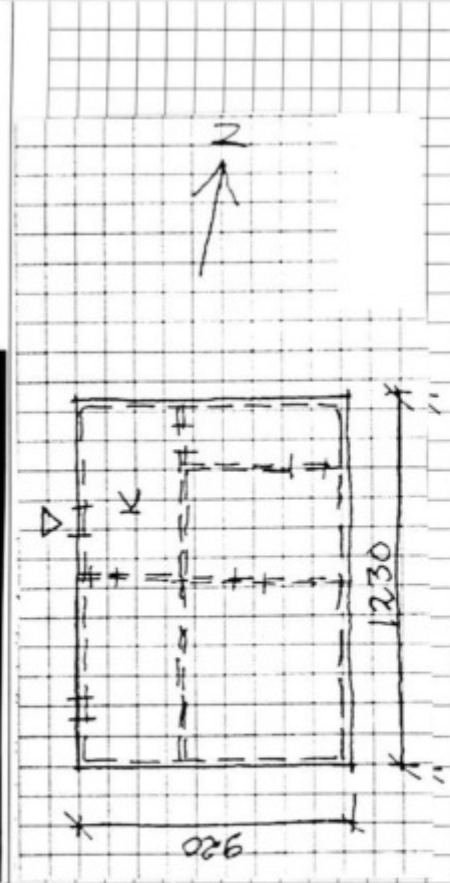
Dagbokstempel	ARENDAL KOMMUNE	Oppmålingsmyndigheten
---------------	-----------------	-----------------------

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	HOVEDBYGNING, FLOSTA, NARESTØ, FLOSTA										
EIER (navn, postadresse)	VARE KJELL BREIKSEN, TREISTUGGEN 4, 1347 HOGE										
BRUKER (navn, postadresse)	" " " "										
1	OBJEKTNUMMER	Kommunennummer	0906	Registreringskretsnummer	1207	Hus løpenummer	075				
2	FOTONUMMER	Filmnr.	13	Bildnr.	31	h.	35	Bildnr.	L	h.	
3	KARTBLADNR.	Karttype	1	Kartblad	BT	013-5-3					
5	KOMMUNE	Kommunenavn	ARENDAL								
6	TOPOGR BETEGN.	Topografisk betegnelse navn / nr.	FLOSTA 182								
7	MATRIKSEL	G.nr.	68	B.nr.	286	Feste-	Underfeste-	G.nr.	B.nr.	Underfeste-	
9	EIENDOMMENS	Dialektform	FLOSTA								
10	NAV	Offisiell form	FLOSTA								
11	VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn	Nr.								
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	Merknad	HUSET								
12	OPPR. FUNKSJON (FORMAL)	Kode 1	2	3	4						
13	NAV. FUNKSJON (FORMAL)	Kode 1	2	3	4						
14	OPPR. SOCIAL SAMMENHENG	1. Ervervsverk m.m.	2. Næringsdriv.	3. Tjenestemann							
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig	2. Del av anlegg (gruppe)								
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større feriested (by)	2. Mindre feriested (by)	3. Gårdsbruk (inmark)							
		4. Seter	5. Annet grisevondt strom	6. Ubygget strom							



0906, 1207, 075
0906, 1207, 077

50 REFERENCE

17	KONST. AV UNDERBYGGNINGEN	1. Grunnmur	2. Pilarer, lattesten e. l.	Merknad	37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA	NEI	
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplytt	2. Gangheide	3. Kryperom	4. Åpen	38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA	NEI
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre	2. Mur	3. Sjøst	Merknad	39	FORSIKRINGSSELSKAP		
20	FASADEKLEDDING	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.		
21	TAKFORM	1. Saltak	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	41	BYGGHERRE		
22	TAKTEKKINGS- MATERIALE	1. Nøyer, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein	42	BYGGMESTER / ARKITEKT		
23	ETASJETALL	1. et.	1 1/2 et.	2 et.	3 et.	43	ANDRE OPPLYSNINGER		
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	Lengde	Bredde	Skorsteiner	Merknad	1804: DRENGESTUE FOR CHRISTIAN HEINRICHSEN (NØR. NR. 480)			
25	TIDFESTING / BYGGEGEAR	Tidskode 1	2	3	Merknad	1923 og 1970			
26	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1	2	3	Merknad	1923 og 1970			
27	FLYTTING	Tidskode 1	2	3	Merknad				
28	REKET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad						
29	VEDLIKEHOLDS- SITUASJON	1. God stand	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6			
30	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale	
31	EIER / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / riving for godt	Sted / Dato / Underskrift			
32	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale	

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:

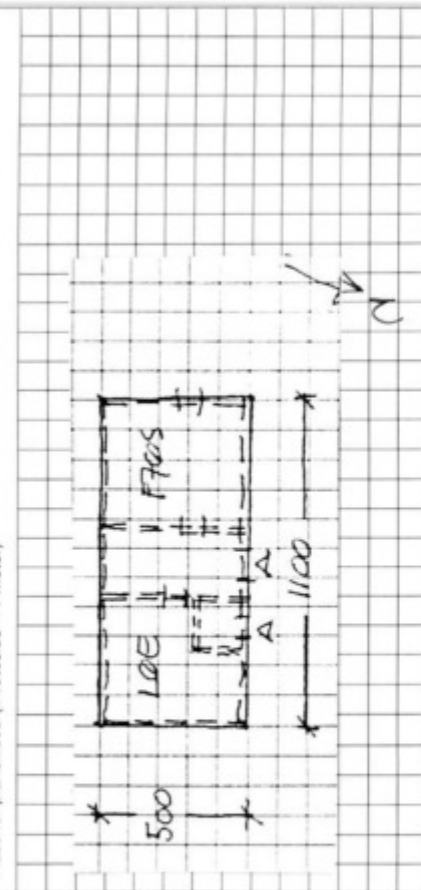
V - rubrikken utfyllt, opplysningen sikker
 ? - " " " " usikker mangler
 O - " " " " mangler
 X - " " " " mangler irrelevant

- fyller ut med kodesiffer
 - fyller ut med kryss

OBJEKT	UTHUS, FLOSTA, NARESTØ, FLOSTA									
EIER (navn, postadresse)	LVAR KJELL ØRKSSEN, MYRSTADEN 4, 1347 HOSLE									
BRUKER (navn, postadresse)	— " —									
1	OBJEKTNUMMER	✓	Kommunennummer	0906	Registreringskretsnummer	1207	Hus løpenummer	076		
2	FOTONUMMER	✓	Filtnr.	14	Bildnr.	02	h.	07	h.	
3	KARTBLADNR.	✓	Filtnr.		Bildnr.		h.		h.	
5	KOMMUNE	✓	Karttype	1	Kartblad	BS 013-1-56				
6	TOPOGR BETEGN	✓	Kommunenavn	ARENDAL						
7	MATRIKSEL	✓	G.nr.	68	B.nr.	286	Feste-	Underfeste-	Feste-	Underfeste-
9	EIENDOMMENS	✓	Dialektform	FLOSTA						
10	NAV	✓	Vel / gatenavn	Nr.						
11	VEI / GATEADR.	✓	Uthuset	Merknad						
12	OPPR. FUNKSJON (FORMAL)	✓	Kode 1	1	5	1	5	3	1	5
13	NAV. FUNKSJON (FORMAL)	✓	Kode 1	3	1	5	3	1	5	3
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	✓	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdriv.	3. Tjenestemenn					
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓	1. Selvstendig	2. Del av anlegg (gruppe)						
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	✓	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gårdsbruk (innmark)					



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



S O T R 7 / 47067811

Geomatikk

0906 1207 076
0906 1207 076

50 REFERENCE

KONST AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur	2. Plarer, lafestein e.l.	Merknad	37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA	NEI
17	1. Opplytt	2. Gangbrøyde	3. Kryperom	4. Åpen			
18	1. Tre	2. Mur	3. Støpt				
19	4. Metall	5. Blandings	6. Annet		ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA	NEI
20	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein			
21	5. Cement	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet			
22	1. Saltak	2. Valm m.m.	3. Put, flatt	4. Hvelv, kup.			
23	1. Niver, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Tegstein			
24	5. Sementstein	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet			
25	1 et	1 1/2 et	2 et	3 et	3 1/2 et	4 et	4 1/2 et
26	Lengde	Bredde	500	cm			
27	Tidskode 1	Merknad					
28	Tidskode 1	2	3	Merknad			
29	Merknad forts.						
30	Tidskode 1	2	3	Merknad			
31	Tidskode	Merknad					
32	1 God stand	2 Beg. forfall	3 Langt kommet forfall	4 Ruin			
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6					
34	EIER / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / riving for godt		
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring	2. Kml § 4	3. Kml § 5	4. Kml § 6	5. Kml § 15	6. Kml § 21
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							

RIKSANTIKVAREN

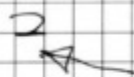
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

Kommune nr. 0906
Krets nr. 1207
Objekt nr. 077



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



SOTR8 / 47067812

geomatikk

0906, 1207, 077

50 REFERANSE

UTUS, FLOTA, NARESTO, FLOTA

IVAR KJELL ØIKSEN, TYRISVEGEN 4, 1347 HOSLE

— / —

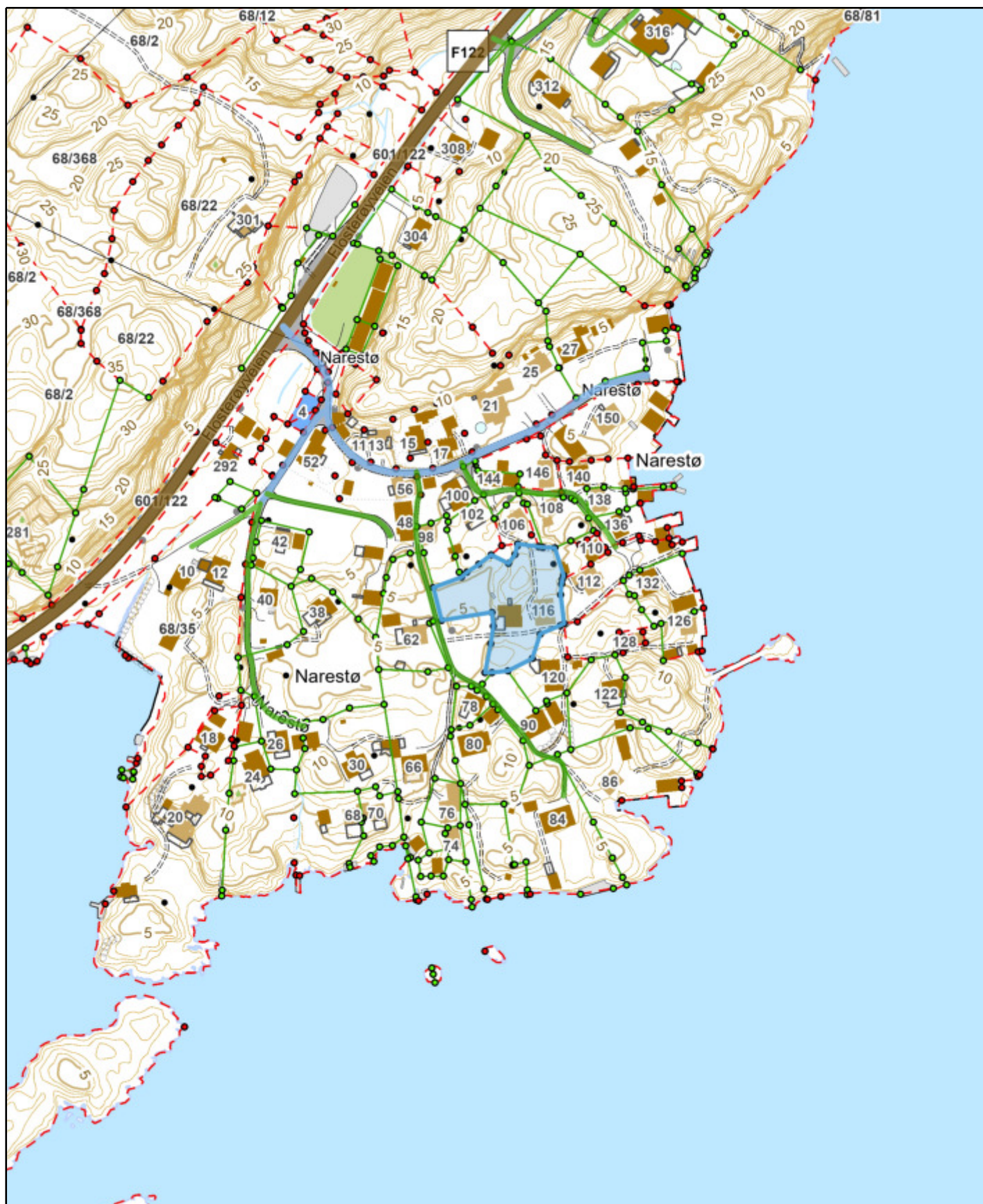
1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer	0906	Registreringskretsnummer	1207	Hus løpenummer	077
2	FOTONUMMER	V	Flimnr.	14	Bildnr.	08	h.	13
3	KARTBLADNR.	V	Flimnr.		Bildnr.		h.	
5	KOMMUNE	V	Karttype	1	Kartblad	BS 013-1-56		
6	TOPOGR BETEGN.	V	Kommunenavn	ARENDAL	Topografisk betegnelse navn / nr.	FLOTA 182		
7	MATRIKSEL	V	G.nr.	68	B.nr.	286	Feste-	Underfeste-
9	EIENDOMMENS		Dialektform		Offisiell form	FLOTA		
10	NAV		Vel / gatenavn		Nr.		Bokstav	
11	VEL / GATEADR.	X						
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V		UTUS				
12	OPPR. FUNKSJON (FORMAL)		Kode 1		2	3	4	
13	NAV. FUNKSJON (FORMAL)		Kode 1		2	3	4	
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m.		2. Næringsdriv.	3. Tjenestemenn		
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig		2. Del av anlegg (gruppe)			
16	FYSISK MILJØ. SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by)		2. Mindre tettsted	3. Gårdsbruk (innmark)		
			4. Seler		5. Annet grisevondt strøk	6. Ubygget strøk		

KONST AV UNDERBYGGINGEN	1. Grunnmur	2. Pilarer, lafstein e.l.	Merknad
17	1. Opplytt ☐	2. Ganghøyde ☐	Merknad
18	1. Treppe ☐	2. Mur ☐	Merknad
19	1. Trer ☐	2. Mur ☐	Merknad
20	1. Inngang ☐	2. Jord, torv ☐	Merknad
21	1. Sement ☐	2. Plater ☐	Merknad
22	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
23	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
24	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
25	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
26	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
27	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
28	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
29	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
30	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
31	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
32	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
33	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
34	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad
35	1. Sementstein ☐	2. Plater ☐	Merknad

SYMBOLER FÜR
KONTROLLFELTENE:

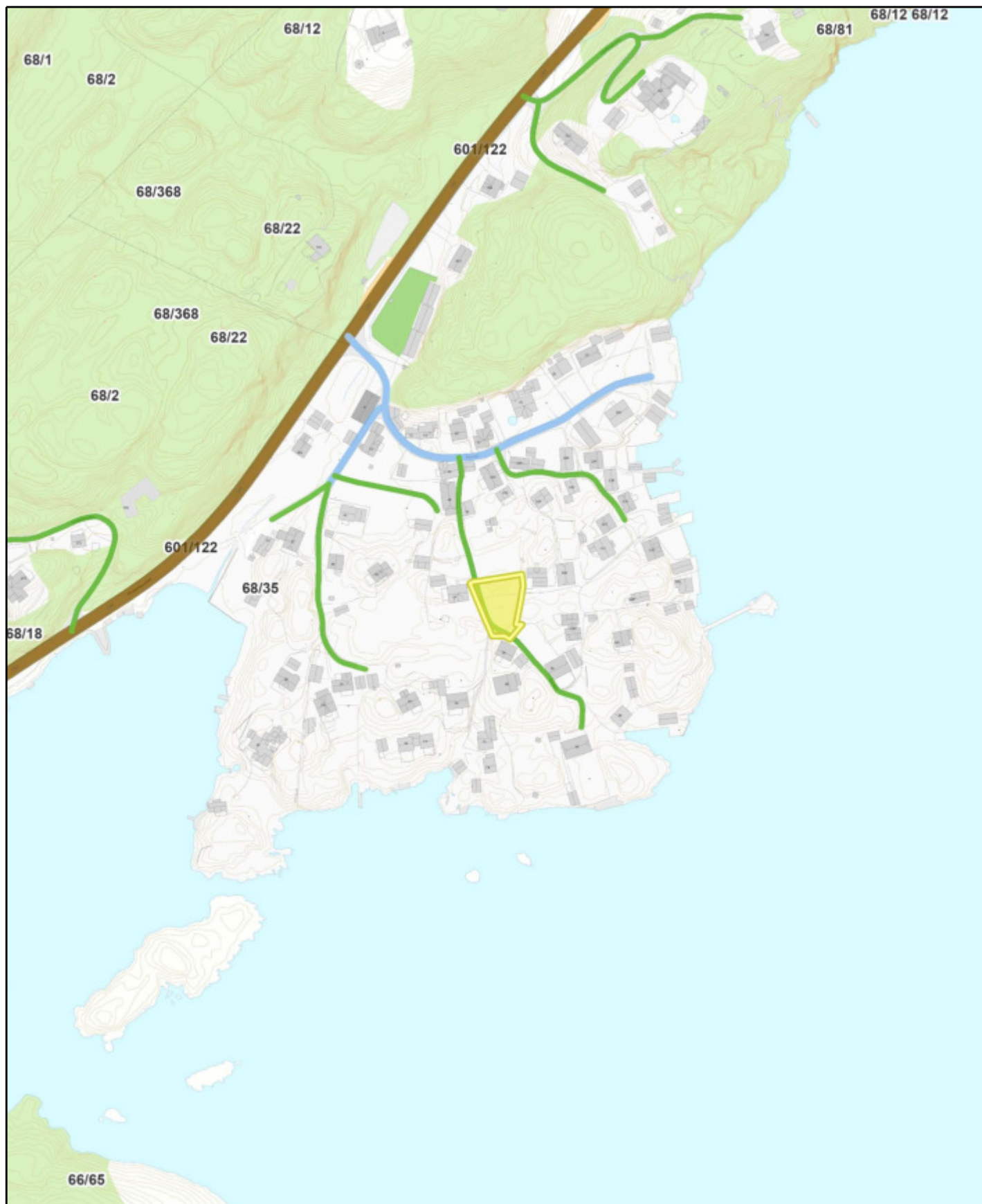
V	–	rubriken utfyllt, opplysningen sikker
?	–	 usikker/mangler
O	–	.. ikke .. mangler
X	–	 rubriken irrelevant

- ☐ – fyldes ut med kodesiffer
- ☐ – fyldes ut med kryss



 ARENDA KOMMUNE	68_286 Vegstatus		
	Dato: 17.03.2022		Målestokk: 1: 2 500
Sign: Mette Olsen			

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



 ARENDAL KOMMUNE	68/363 Vegstatuskart		
	Dato: 08.03.2022		Målestokk: 1: 3 000
Sign: Ellen Magnussen			

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

[illegible]



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 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 7 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 11 900

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 2 200/2 600/2 500 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:

Narestø 116, 4810 Eydehavn

Gnr. 68 Bnr. 286 og Gnr. 68 Bnr. 363 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.

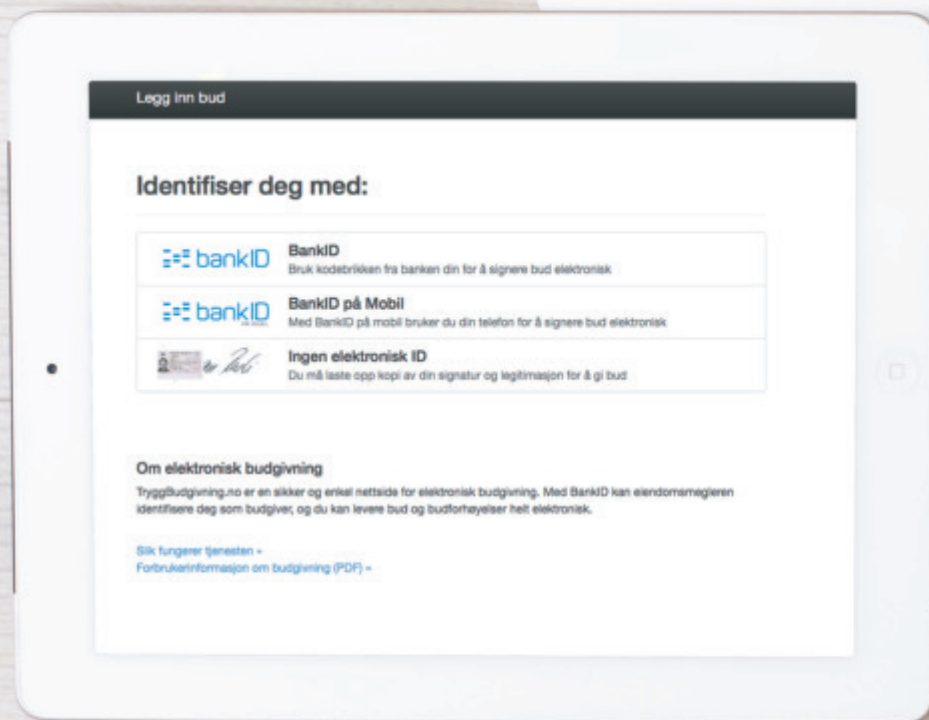
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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!



SØRMEGLEREN

HELGA SVERDRUP HVASS | Eiendomsmegler MNEF / Avd. leder | 40 40 80 25 | helga@sormegleren.no

ARENDAL | Vesterveien 1B | 37 02 05 00 | sormegleren.no