

Krøgenes bryggevei 8



Velkommen til

# Krøgenes bryggevei 8



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

# KRØGENES

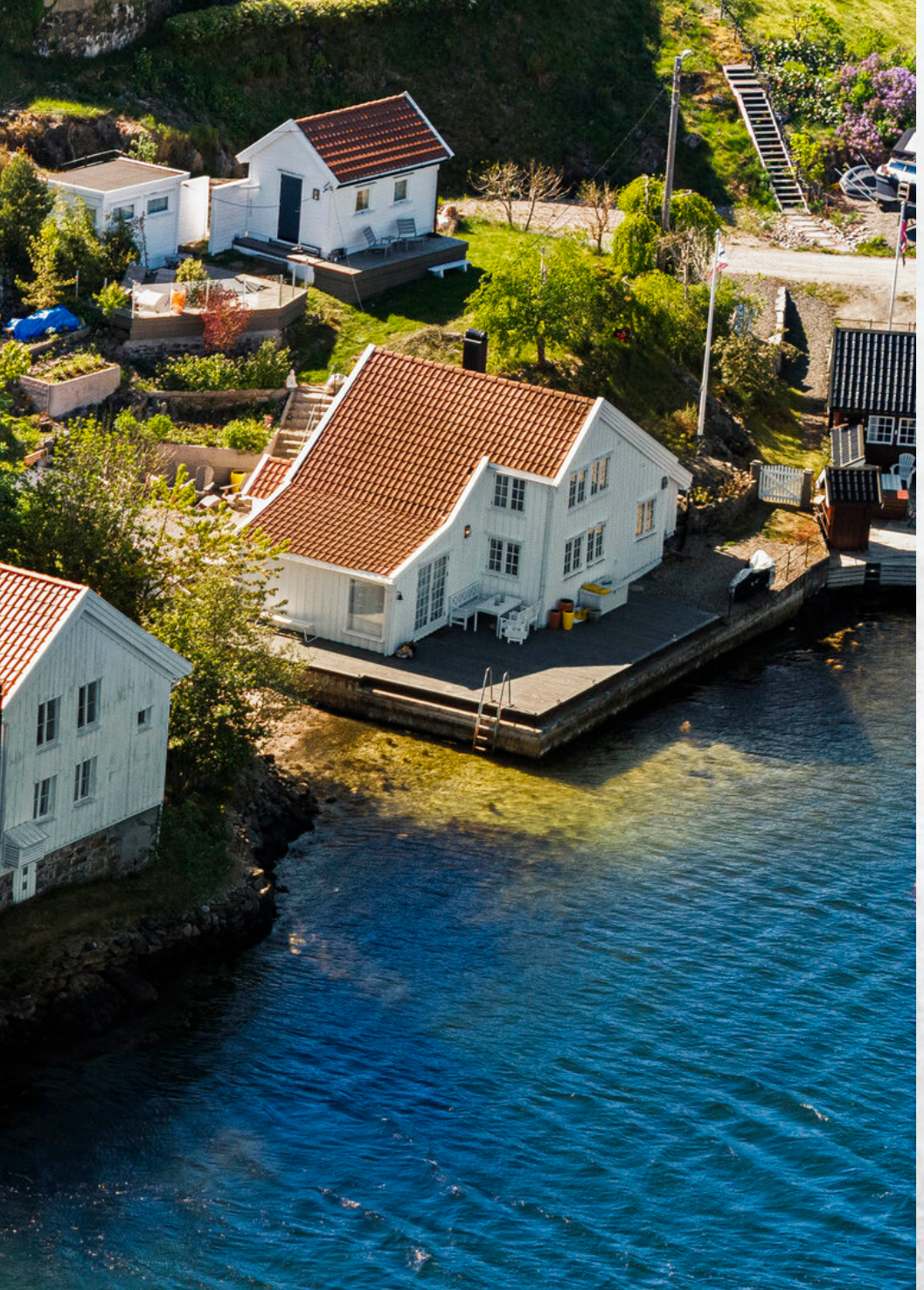
## Bud mottatt! En unik perle som ligger rett i vannkanten - ikke boplikt - strandlinje med brygge - flott tomt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 490 000,- |
| Omkostninger | 238 600,- |
| Totalpris | 9 728 600,- |
| BRA-i | 113 kvm |
| Totalt BRA | 142 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1790 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Even Guttormsen |
| Telefon | 404 08 024 |
| E-post | e.guttormsen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Velkommen til Krøgenes Bryggevei 8 – en unik og sjeldent vakker eiendom som kombinerer historisk atmosfære med moderne kvaliteter, helt ute i vannkanten av Tromøysund i Arendal. Dette er en enebolig utenom det vanlige, opprinnelig oppført i 1790, med originale bygningsdetaljer som er bevart med kjærlighet og respekt for historien. Samtidig er boligen oppgradert med moderne overflater og funksjonelle løsninger, som skaper en helhetlig og gjennomført boligopplevelse. Store vindusflater vender ut mot sundet og slipper inn et fantastisk lysinnfall – og gir deg panoramautsikt til Tromøya og det vakre kystlandskapet. Her bor du tett på naturen, med sjøen som nærmeste nabo, og følelsen av ro og frihet i hverdagen.

- Unik perle som må sees
- Flott opparbeidet hage
- Brygge

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 113 kvm |
| BRA-e: | 29 kvm |
| Totalt BRA: | 142 kvm |

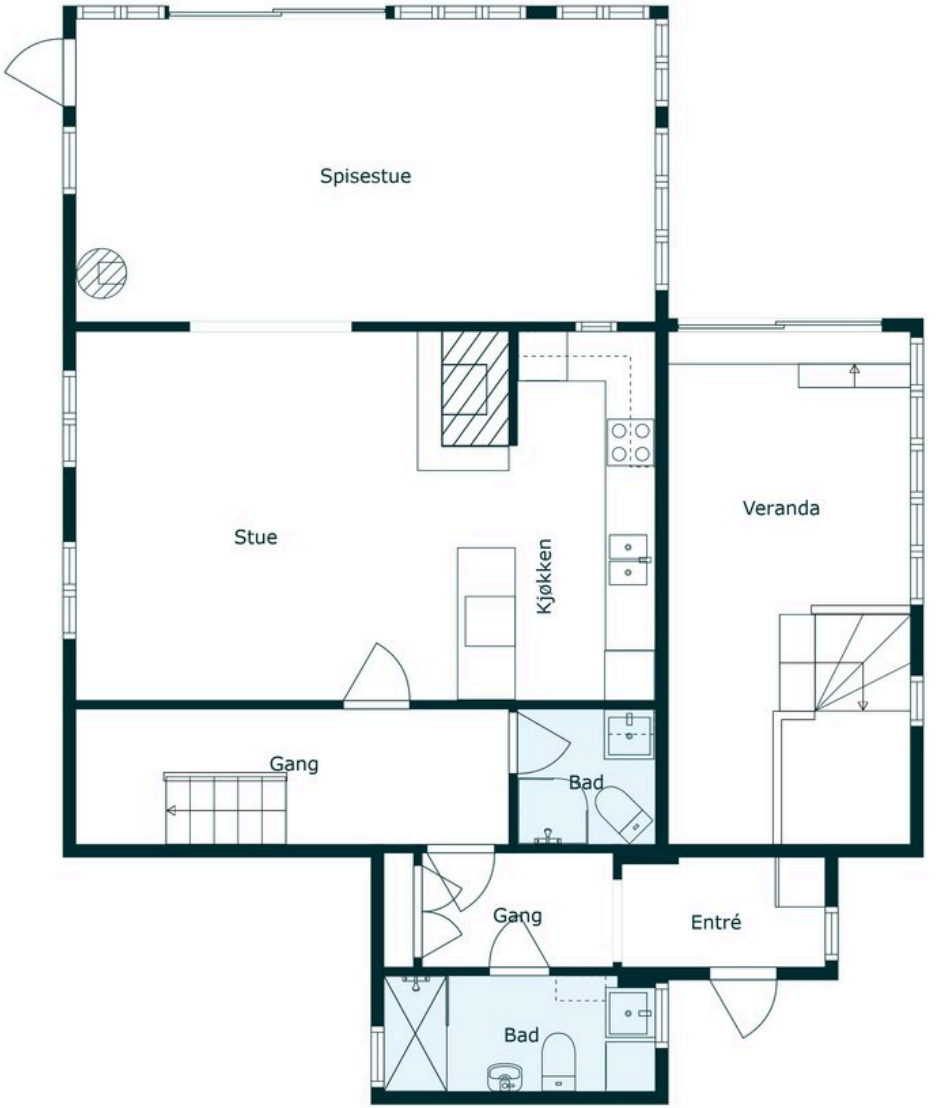
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Gang, bad/vaskerom (ikke målbart), soverom, trapperom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 94 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Loftsetasje med soverom, soverom (ikke målbart) og gang.
Total BRA: 19 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

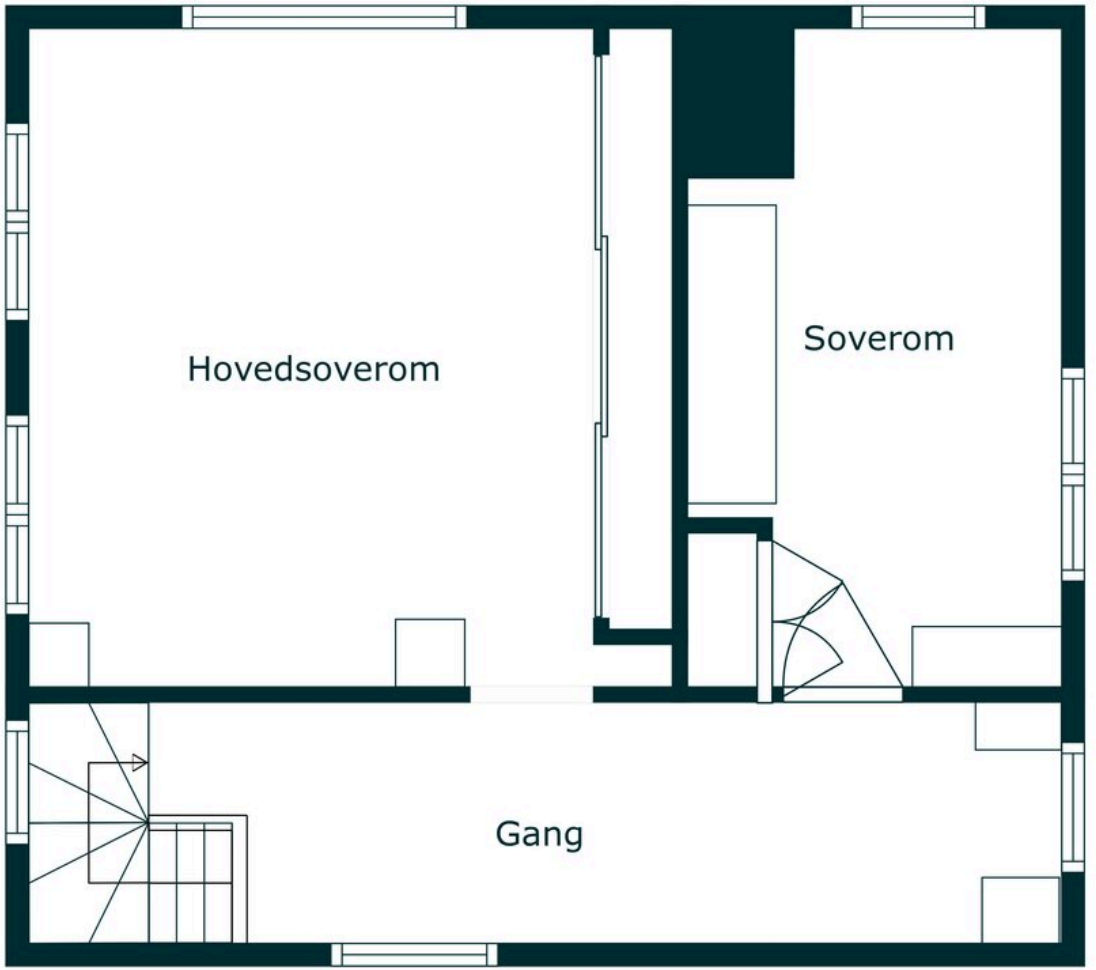
Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.




NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Forklaring av bilde/rommet




NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

Forklaring av bilde/rommet































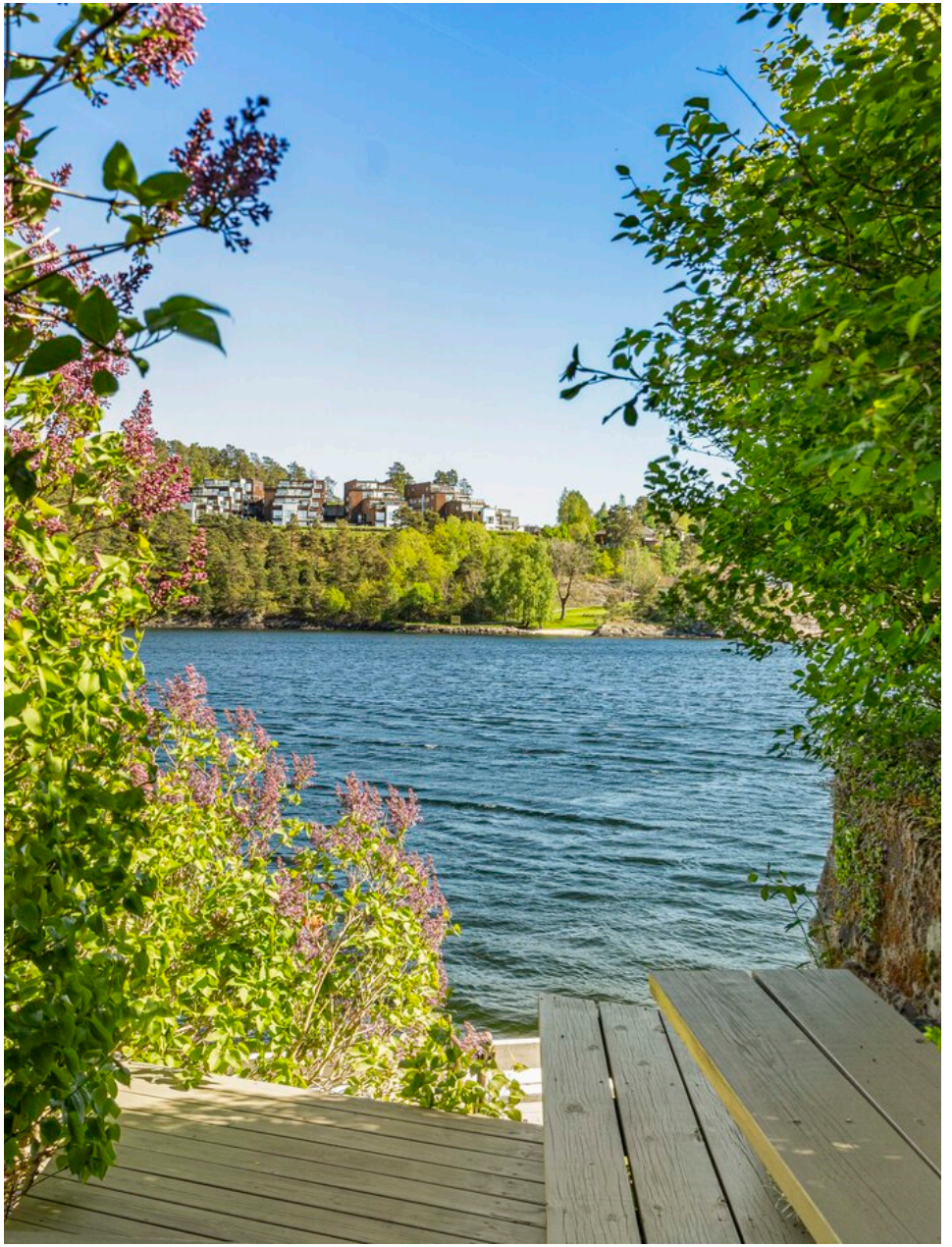


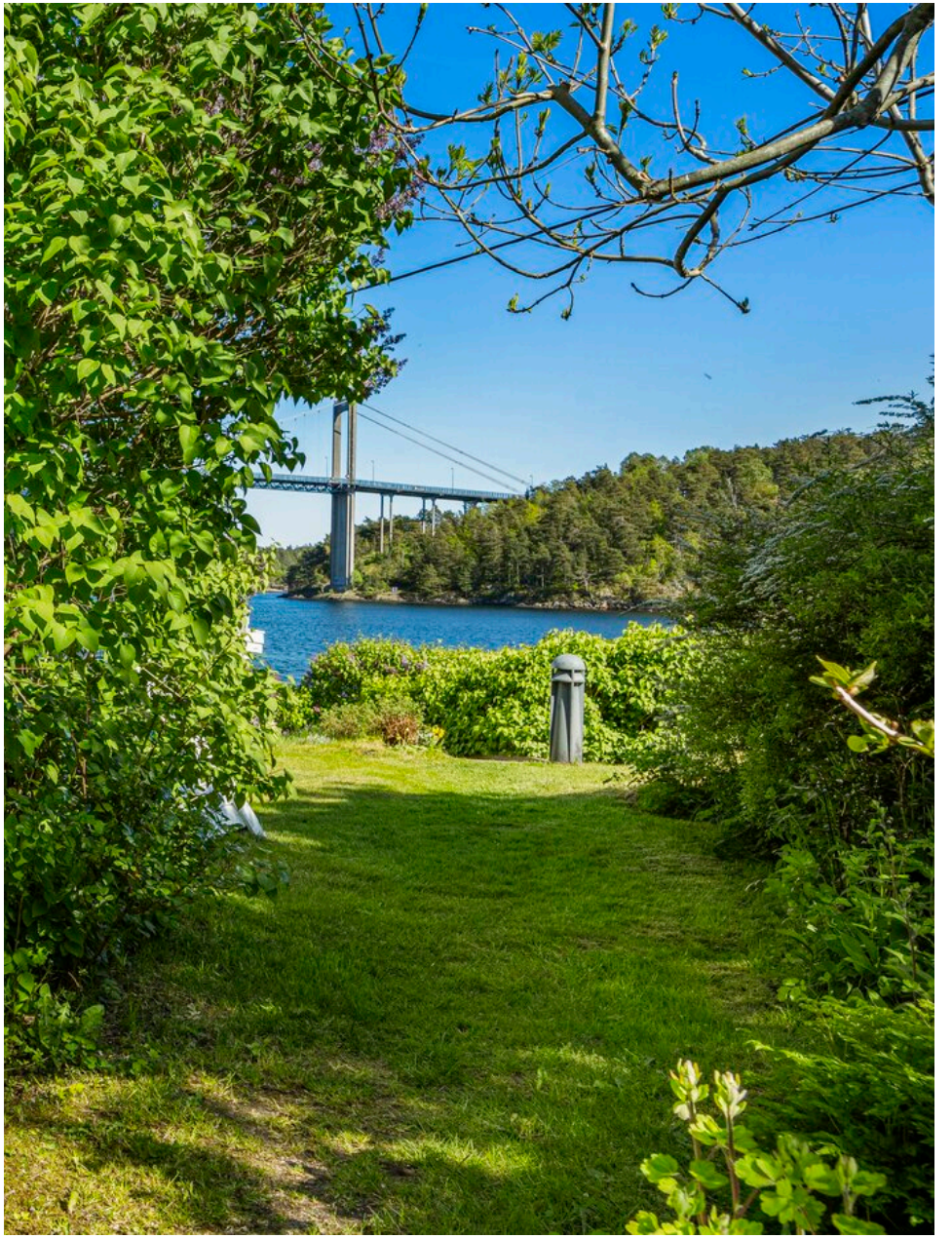







dekkje så
lurt å gå
baglengs
på brygga












8






















BOSCH

























Informasjon

# Krøgenes bryggevei 8

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
39-0179/24

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511, bnr 18 i Arendal kommune

### Selgere
Michael James Fuller-Gee
Kari Huvestad Fuller-Gee

### Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 728 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 747 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1790

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 142 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Gang, bad/vaskerom (ikke målbart), soverom, trapperom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 94 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Loftsetasje med soverom, soverom (ikke målbart) og gang.
Total BRA: 19 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes i dag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er større skjevheter i boligen og varierende høyde som gjøre det vanskelig eller umulig å beregne eksakt m2 uten avansert utstyr. Det er brukt avstandslaser og avvik kan forekomme pga. skjevheter

**Ikke målbare arealer:**

Loftsetasjen har et gulvareal (GUA) på 45 kvm.

## Solforhold

Selger opplyser følgende om solforhold:
Om sommeren er solen på brygga tidlig morgen og varer til ca. 19:30 om kvelden. Om vinteren er det også mye sol på huset. Terrasse med fast benk mot hagen har sola lengst om sommeren, frem til 20:30 ved St. Hans tider. Hovedinngang til huset og gårdsplass har de siste solstrålene, men siden vi har beholdt mange trær her, er det kun halvskygge her. Generelt er det en solrik eiendom, men får ikke den sene kveldssola.

## Innhold

Enebolig
1. etasje: Gang, bad/vaskerom (ikke målbart), soverom, trapperom, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Loftsetasje med soverom, soverom (ikke målbart) og gang.

Naust

Bod med carport

## Standard

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygd påbygg forskjellige årstall.

Tømmerkjernen i huset er fra 1790. Her mot nord er det 5 cm isolasjon og vindpapp samt panel. Nytt tak over hele hus med ca. 20 cm. isolasjon. Tilbygg har 20 cm. isolasjon i veggene og tak samt vindsperrer. Annekset og sjøboden har 10 cm. isolasjon, vindsperrer samt 20 cm. isolasjon i takene.

Terrasser oppført i treverk. Utvendig stålpipe med ildsted. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Flislagt gulv og vegger. Innredning med nedfelt servant, toalett, bide, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin. Avtrekk, fungerende på befaringsdagen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad 1. etasje:
Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkken med glatte fronter og steinplate. Kjøkkenventilator anlagt men stoppet i vegg og må videreføres ut av bygningen. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Naust:
Enkel oppført bod. Bærende konstruksjon med jern som har rustet som er synlig under bygningen der tiltak anbefales slik at ikke skader oppstår. Stående bordkledning av varierende grad av utførelse. Pulttak med manglende takrenner, snøfangere. Innvendig panelt og ukjent tilstand på bakenforliggende konstruksjoner.

Bod med carport:
Enkel bod/carport oppført mot terreng, vanskelig å se hva slag fundamentering som er brukt eller om konstruksjonen ligger direkte mot terreng. Manglende fuktsikring mot terreng er registrert. Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Underdimensjonert carport konstruksjon der bærende søyler står direkte mot terreng. Utførelse med carport vurderes ikke tett utførelse i overganger, generelt vurderes utførelse ufagmessig. Tilgang til takkonstruksjon via luke der fuktmerker i undertak ble registrert, videre undersøkelser av overganger og tettinger av plast anbefales.

## Parkering

Parkering på egen eiendom:
En romslig carport for en bil, i tillegg til 1 parkeringsplass, plass til vedlager mm. Gårdsplassen har 2 parkeringsplasser.

Det er ikke elbillading, men det er lagt inn strøm i annekset vegg i vegg med carporten.

## Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende vedlikeholdshistorikk:
2010:
- Nytt el. anlegg, kabler og tavle.
- Reduserte 2 små soverom til et hovedsoverom, og malte hele huset innvendig.
- Nytt HTH kjøkken installert.
- Oppgraderte eksisterende bad med nye fliser og baderomsmøbel og skap.
- Nytt anneks (24 kvm), inneholder gjesterom og bod med loft.

2011:
- Sjøbod (7,5 kvm) og utvidelse av brygge ved sjøboden.

2012:
- Nytt bad mot nord. våtromsbelegg av Stormo AS, betong og varmekabler arbeid utført av Richard Andersen AS.

2013:

- Nytt tak på huset, isolert utenfra og med nye takstein.
2014:
Ny spisestue (ca. 36 kvm) mot Tromøysund, bygd på gamle murer (var tidligere et tilbygg her som var revet for lenge siden), varmekabler i gulvet og ny vedovn med stålpipe.
- Ny terrasse og trapp til brygga.
2018:
- Nytt soverom mot vest med adkomst fra utvidet inngang.
- Ny vei med ny vann- og kloakk ledning samt pumpeanlegg i 2014.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når kjøpte du boligen?
År: 2019
Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt baderom, rør, avløp, oppbygging av vegger og gulv etter NS med membran. Fliser av erfarende fagmann, venn
Arbeid utført av: Tor Lien og Stormo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Nytt rom alt etter forskrifter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Rammesøknad for utvidelse av bolig, godkjent Arendal kommune.
Dokumenter oversendes separat

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Mus på kjøkken. Fanget. Maur av og til på våren

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt anlegg i hele huset og annekser
Arbeid utført av: Nedig og Richard Andersen Elektro

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)?
Ja
Beskrivelse: Eieren har deltat i snekkerarbeid

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Faglært samt mye egen innsats og vennetjenester
Arbeid utført av: Skilsø bygg as, Vtg Byggservice as

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?
Ja
Beskrivelse: Søknad om nye mobil badstuer på Krøgenes Brygga

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja
Beskrivelse: Har ikke søkt om ferdigattest til godkjent påbygninger og anneks

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja
Beskrivelse: Ny tilstandsvurdering ifm salgsoppgaven 2025

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)?
Ja
Beskrivelse: Tinglyst avtale om adkomstvei, kloakkanlegg og bruk av strand ved nabogrense mot vest

Tilleggskommentar:
Byging er fra ca 1790 og bygd på over mange år. Det er utført reperasjoner og utvidelser av mange ukjente. For ca 10 år siden ble veien og røranlegg (vann, kloakk samt pumpesrasjonen) bygd. Utgraving og drenering av ny adkomst til inngangen samt påbygg ble utført av Gjermund Risdal as.

## Bygningssakkyndig

His Bygg AS

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Taktekking,TG2
Utvendig taktekking med sementtakstein. Befaring er utført fra bakkenivå pga. sikkerhet for undertegnede
Vurdering av avvik:
- Synlig mangler på lufting ved besiktelse ute ved takfot. Overgang tilbygg vegg vurderes ikke fagmessig utført og ukjent hvordan dette er utført, stort beslag som er synlig tettet over flere omganger. Avskallinger på teglstein registrert (ukjent

årsak) Manglende tettinger rundt tilbygg etc.
Tiltak
- Anbefales tiltak med lufting og gjennomgang av overganger for tettinger og utførelse.
Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt metall, befaring er utført fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utførelser med beslag til takrenner etc. vurderes ikke fagmessig utført.
Tiltak
- Gjennomgang av div. beslag og utbedringer vil være påregnelig.

Veggkonstruksjon,TG3
Bindingsverkskonstruksjon, tømmerkonstruksjon med utvendig stående bord
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt. Utbedring videre omfangsvurdering av råteskader innebærer større inngrep i konstruksjoner som ikke er utført. Estimater er et forsiktig estimat med utbytting av enkelte bord. Utbedring av større råteskader i tømmerkonstruksjoner vil innebære større estimater.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon av type åstakkonstruksjon med over og underbord som undertak
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Tilgang til takkonstruksjon på hovedbygning, tilbyggsdeler er det ikke tilgang til og ukjent tilstand pga. røstet himling. Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være: – hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel – utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen. – utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak – utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.
Tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å

utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG3
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.
Tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Terrasser oppført i treverk.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Forbedring av fundamenteringer, opprettinger og anleggelse av rekkverk anbefales.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG3
Betongtrapper.
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Synlig råteskader i tømmerkonstruksjoner som relateres til eldre skader innvendig i boligen. Skjevheter i konstruksjoner pga. setninger, byggemåte må påregnes. Museaktivitet eller skadedyr registrert, ukjent omfang i bakenforliggende konstruksjoner da dette innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet. Merkbar trekk i gulver i skap registrert som relateres til manglende vindtettinger.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Videre undersøkelser og utbedringer anbefales med hensyn skadedyr og trekk. Videre oppgradering, renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Trebjelkelag
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Fuktproblematikk registrert i bjelker som relateres til avdamping fra grunn. Spor etter borrebille som relateres til høyere relativ luftfuktighet.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:
- Se krypkjeller for utbedrings tiltak med hensyn til fuktproblematikk. Opprettinger må vurderes utfra den enkeltes behov.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.
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 NGU 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,TG2
Utvendig stålpipe med ildsted. Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.
Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avstandskrav eller type pipe, ildsted.
Tiltak
- Innhenting av dokumentasjon eller anleggelse av ubrennbar overflate bak ildsted må eventuelt utføres.

Krypkjeller,TG3
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Synlig anlagt plast mot kald sone under tilbyggsdel og vurderes utført som en risikokonstruksjon. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.
Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 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,TG2
Malt tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart)
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart)
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart)
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.
Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart)
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart)
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2
Det er allerede registrert høyere fuktverdier under bad som relateres til krypkjeller avsnitt og fuktproblematikk og hullborring er derfor ikke utført.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader
- Synlig flere musefeller og trekk i området tilstøtende til bad er registrert.
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak med underliggende konstruksjoner er påregnelig slik at ikke videre skader oppstår.

1. etasje > Bad
Generell,TG3
Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt. 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.
- Mangler på våtsoner både på gulver og vegger Vurderes ikke egnet til å bruke dusj. Anbefales å bruke rommet som toalettrom
Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Ved eventuelle lekkasjer vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom og bakenforliggende konstruksjoner
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, steinplate.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Ikke ferdigstilt med innfestinger, dekksider etc.
Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator anlagt men stoppet i vegg og må videreføres ut av bygningen
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Avtrekk går ut på soverom, må anlegges ut av bygningen
Tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber og plast rør i rør. Levetidsbetraktninger vurdert på kobberrør. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ukjent når avløpsrør er byttet. Videre undersøkelser av utførelse og klamringer anbefales utført av autorisert rørlegger.
Tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon,TG3
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.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte 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

Varmesentral,TG2
Varmepumpe
Vurdering av avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller annet.
Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Ca. 150 liters varmtvannstank
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG3
Sikringskap med automatsikringer
21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar: November 2009
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3.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?
Nei
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
14.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
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Videre undersøkelse av utførelse i krypkjeller anbefales.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3
Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.
17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
20.Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
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 : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Natursteinsmurer, betong.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG3
Natursteinsmurer
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Stablet stein mot sjøen, forstøtningsmurer som har skjevheter
Tiltak
- Anleggelse av eventuelle nye murer mot sjø, forstøtningsmurer vil innebære større utbedrings kostnader pga. tilgjengelighet og omfang. Tiltak må vurderes utfra den enkeltes behov. Estimat på utbedringer vil være vanskelig å estimere uten videre vurderinger i samråd med murere og lekter/båt tjenester og er satt som et forsiktig anslag for lokale utbedringer.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold,TG3
Kuppert terreng rundt boligen
Vurdering av avvik:
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er synlig hellende terreng mot grunnmur stedvis rundt boligen.
Tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Andre tomteforhold,TG3
Trebrygger oppført i tre med jern forstøtninger/dragere.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Store rustskader på bærender konstruksjoner og synlig oppstøttet med treverk underveis der jern konstruksjoner har rustet istykker.
Tiltak
- Det må påregnes utbyttinger av brygger med egnet innfesting matriell (feks rustfritt) Lovligheten av oppførelser av brygger er ikke videre vurdert men må eventuelt undersøkes videre hos kommunale myndigheter.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Stemplet bygningstegninger fremlagt 22.mai 2012. Videre undersøkelser om lovligheten av påbyggene i de kommunale dokumentene er ikke utført. Videre undersøkelser anbefales utført på generelt grunnlag. Det er utført større påbygg enn bygningstegninger. Kjøkken/spisestue påbygg brukes som soverom.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens

byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se eiers egenerklæringsskjema.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Lavere takhøyde i hele boligen. Manglende rømningsvinduer fra loftsetasje. Manglende lysforhold på soverom som ikke har målbar høyde.

Naust
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fasade fremkommer ikke som opprinnelig bygningstegning.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bod
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er anlagt carport som ikke fremkommer av plantegninger. Selve boden fremkommer av bygningstegninger datert 22 mai 2012.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig:
Normal standard. Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger, reparasjoner.

Naust:
Enkel standard. Videre reparasjoner og oppgraderinger er påregnelig utfra tilstand.

Bod
Enkel standard. Videre oppgraderinger, reparasjoner utfra utførelse og tilstand er påregnelig.

## Innbo og løsøre

Lite kjøleskap under kjøkkenbenk, komfyr, mikro, ovn og kjøleskap i kjøkkenøy, vaskemaskin og oppvaskmaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle spotlys
- Alle rullgardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Varmepumpe.

Ca. 150 liters varmtvannstank.

Sikringsskap med automatsikringer.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. kr 1 500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. I tillegg fyres det i vedovnen, og det brukes ca. 30 sekker ved i løpet av vinteren.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 14 522,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, abonnement vann og avløp, A-konto vann og avløp, målerleie og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig hus og innboforsikring fra Gjensidige kr 10 888,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor (TeWe) kr 850,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Adkomstveien er privat, og Krøgenes bryggevei 8 betaler for all brøyting. Kostnaden varier i forhold til snømengder. Betaler årlig ca. kr. 5 300 for beredskap, i tillegg kr. 450 pr. brøyting for veien og gårdsplassen. De andre naboene som bruker veien, betaler ingenting på tross av inngått Tinglysnings avtale.

### Eiendomsskatt

Kr 6 506,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 407 534,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 548 630,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Det ligger fiber inn til boligen

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 104 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.
I henhold til informasjon fra kommunens grunnkart og matrikkelkart har eiendommen usikre eiendomsgrenser.
Del av naustet ligger over tomtegrense på de kommunale kartene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Fantastisk beliggenhet ved sjøen i rolig nabolag med friområde mot vest og Tromøysund mot øst. Fra boligen har du alt du trenger i nærheten med Krøgenes som ligger i umiddelbar nærhet med dagligvarebutikker, apotek, legesenter og treningssenter. Det er også kort til byliv og båtliv, restauranter, butikker, skole- og barnehager og ikke minst fantastiske bademuligheter på blant annet Løkholmen ved "Bryggebyen".

Kjempeflott nytt turløypenett i Krøgenesskogen, tilknyttet lysløype. Knytt på deg joggeskoene eller ta skiene i hånden, og du er i lysløypa og flott turterreng på få minutter!

Sykkel/ gangvei til byen, Saltrød og Hove.

Treningssenter over Microbakeriets kafé. Pizza på Krøgeneslåven. 3 matbutikker, frisør, tannlege, lege, apotek, asiatisk matbutikk, bilforhandler, Europris, Plantehall m.m.

### Offentlig kommunikasjon

Svært gode busstilbud, nærmeste busstopp er knutepunkt mellom Eydehavn, Tromøy og Krøgenes.

Buss 101, 102 og 103, ca. 7 minutters gange. 2-4 busser i timen.

### Skoler og barnehager

Birkelund er nærmeste skole.

Barnehage på Enghaven; Marisberg, Fabakken og Spornes barnehage på Tromøya.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigmelding for VA-anlegg.

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver, datert 22.05.2012 for:
- Utvidelse til bolig
- Garasje: Tilbygg på eksisterende bod
- Båthus
- Bod

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver for bad m/vask og utvidelse til vindfang, datert 07.10.2013.
Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver for utvidelse til bolig for kjøkken, soverom og vindfang, datert 25.09.2017.

Bygningstegninger fremlagt 22.mai 2012 og utvidelser av bolig, datert 25.09.2017 stemmer ikke med dagens romløsning fra det som har vært byggesøkt.

1. etasje:
Soverommet på de byggemeldte tegningene fra 2012 er ikke i bruk som dette, men er innredet som gang og bad. Samt at kjøkken/spisestue er utvidet uten at det foreligger godkjente tiltak/tegninger og flukter i dag med kjøkkenet.
Soverommet som søkt om i forbindelse med utvidelsen i 2017, er i dag i bruks som en del av kjøkkenet.

2. etasje:
Det er satt inn 2 ekstra vinduer i etasjen. Disse er plassert i rommet ved soverommene.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av naust, men det er avvik fra disse. Fasade fremkommer ikke som opprinnelig bygningstegning.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av bod, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er anlagt carport som ikke fremkommer av plantegninger.
Selve boden fremkommer av bygningstegninger datert 22 mai 2012.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

## Vei, vann og avløp

Vann:
Tilkoblet det offentlige nettet.

Vei:
Det fører privat vei frem til eiendommen. Eiendommen har tinglyst veirett over nabotomten gnr. 511 bnr. 20. Det er inngått avtale om bruksrett av hverandres eiendommer. Det er tinglyst veirett over bnr. 43, 59, 20 og 108. Veiretten er tinglyst på gnr. 511 bnr. 20, 57, 59, 108 og 143. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Avløp:
I 2014 ble eiendommen koblet på den offentlige kloakken. Tidligere var det

septiktank. Samme tank benyttes av nabo i nr. 10 som samlekum for å pumpe kloakken videre til offentlig kloakkledning (på grunn av at tanken ligger lavt i terrenget). Teknisk måler for kloakkpumpe er installert mot nord under badet. Krøgenes bryggevei 8 deler utgiftene med kloakken med nr. 10. Vi har hatt en årlig rensk og sjekk av kummen av servicefirma i Kristiansand. Det er service på kummen hver sommer.
Kostnader: Ca. kr 5-6 tusen som dels med nr. 10. Dersom det er ekstra deler av pumpeanlegget som må skiftes ut, kommer dette som en tilleggsutgift.

## Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser og reguleringsplan for Krøgenes - planid: 2416r5. Kommeplan 2023-2033.

Eiendommen er regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I alle regulerte sjøområder og i strandsonen som, målt på strengeste måte, ligger nærmere sjøen enn 25 meter fra strandlinja som vises på plankartet, tillates ingen former for irreversible inngrep, for eksempel oppfylling, sprenging, graving og mudring.

Eiendommen omfattes av 1.2.6 SPESIALOMRÅDER i reguleringsbestemmelsene.
- Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse, H1, H2 og H3
- Privat småbåtanlegg i sjø, M1 og M2

Nabovarsel:
Mottok nabovarsel november 2024. Nabo Krøgeneslåven ønsker å etablere 2 badstuer på bryggekanten i Østrebukta (Næringseiendom) for egne gjester og allmennheten. Selger har svart positivt på dette.

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/511/18:
28.09.2010 - Dokumentnr: 736211 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:511 Bnr:20
Bestemmelse om sandstrand
Bestemmelse om vinteropplag av båt
Med flere bestemmelser
Betyr: Gnr. 511,bnr. 20 og gnr. 511, bnr. 18 har inngått avtale om bruksrett av hverandres eiendommer.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

12.11.2024 - Dokumentnr: 2229308 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 905667 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775243 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:511 Bnr:18

28.09.2010 - Dokumentnr: 736211 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:511 Bnr:20
Betyr: Gnr. 511,bnr. 20 og gnr. 511, bnr. 8 har inngått avtale om bruksrett av hverandres eiendommer.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

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.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 920,-
Finn.no opprykk kr. 4 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra M kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 13 550,-

Utlegg:
Dronevideo - trukket fra tilretteleggingsgebyr kr. 2 500,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 1 719,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg interiørveileder - trukket av tilretteleggingsgebyr kr. 850,-

Samlet skal selger betale kr. 139 597,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

## Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

## Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Krøgenes bryggevei 8

# Krøgenes bryggevei 8

Nabolaget Songe/Enghaven - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Birkenlund skole (1-10 kl.)**<br>440 elever, 23 klasser | 5 min<br>3.3 km |
| **Stuenes skole (1-10 kl.)**<br>514 elever, 23 klasser | 7 min<br>4.4 km |
| **Roligheden skole (1-10 kl.)**<br>526 elever, 35 klasser | 7 min<br>4.7 km |
| **Steinerskolen i Arendal (1-10 ...**<br>150 elever, 15 klasser | 9 min<br>5.7 km |
| **Arendal vgs - Mølleheia** | 7 min |
| **Arendal videregående skole**<br>880 elever, 30 klasser | 10 min<br>5.6 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Krøgenes vest**<br>Linje 101, N101, 102, 103 | 5 min<br>0.4 km |
| **Arendal stasjon**<br>Linje R50 | 6 min<br>4 km |
| **Kristiansand Kjevik** | 55 min |

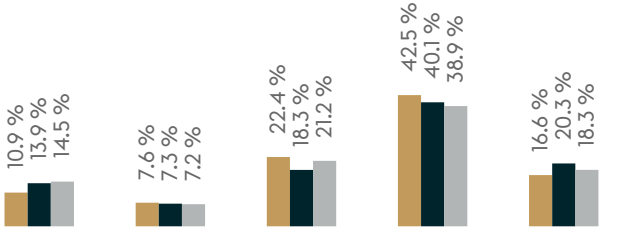
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Enghaven barnehage (1-5 år)**<br>19 barn | 19 min<br>1.5 km |
| **Tybakken barnehage (1-5 år)**<br>38 barn | 6 min<br>3.2 km |
| **Marisberg barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 5 min<br>3.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Krøgenes** | 9 min |
| **Kiwi Krøgenes** | 9 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Songe/Enghaven | 1 009 | 492 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Enghaven | 20 min |
| Songe terrasse løkke | 22 min |
| MOVA Krøgenes | 8 min |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 9 min |

*«Her er flott å bo, nærme skog og sjø. Stille og fredelig.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Enebolig
Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 511, bnr. 18

**Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 113 m²**



**Befaringsdato:** 29.11.2024 **Rapportdato:** 07.01.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1709 **Referansenummer:** ZY5533

**Autorisert foretak:** His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## 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**

• 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er synlig oppgradert etter behov.
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og reparasjoner utfra bygningsmessig beskrivelse der utførelse på oppgraderinger er av varierende grad av fagmessig utførelse.
Utvendig overganger på tilbyggsdeler anbefales videre undersøkelser av tettinger , enkelte utførelser på beslag anbefales utført tiltak med utbedringer.
Tømmerkonstruksjon, bindingsverk med stående bordkledning der både råte i bakenforliggende konstruksjon og kledning ble registrert. Ukjent omfang i bakenforliggende konstruksjoner da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.
Krypkjeller under bolig med fuktproblematikk som relateres til avdamping fra grunn, spor etter skadedyr/innsekter.
Utvendige terrasser, brygger, forstøtningsmurer med behov for reparasjoner og utbyttinger utfra dagens tilstand.
Etasjeskille med større skjevheter, høyere fuktverdier i konstruksjoner mot krypkjeller.
Våtrom i boligen med mangler på våtsoner, fallforhold der oppgraderinger anbefales slik at ikke eventuelle skader oppstår.
Anbefales tiltak med ventilering i boligen i rom med bruksbelastning.
Gjennomgang av teknisk anlegg i boligen anbefales på generelt grunnlag utfra synlige utførelser.
Grad av oppgraderinger, vedlikehold og utbedringer må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

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

Stemplet bygningstegninger fremlagt 22.mai 2012. Videre undersøkelser om lovligheten av påbyggene i de kommunale dokumentene er ikke utført. Videre undersøkelser anbefales utført på generelt grunnlag.
Det er utført større påbygg enn bygningstegninger.
Kjøkken/spisestue påbygg brukes som soverom.

### Naust

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasade fremkommer ikke som opprinnelig bygningstegning.

### Bod

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

Det er anlagt carport som ikke fremkommer av plantegninger. Selve boden fremkommer av bygningstegninger datert 22 mai 2012

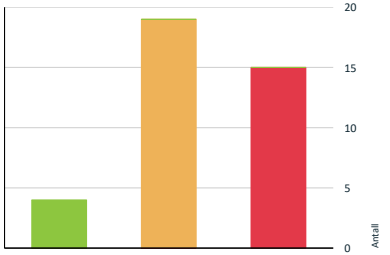


Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

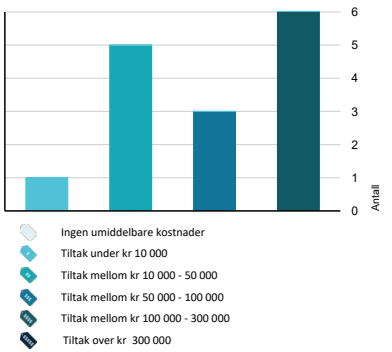
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

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

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

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

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side




Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1790

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygd påbygg forskjellige årstall

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Bygningen fremstår med behov for oppgraderinger, reparasjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Synlig mangler på lufting ved besiktelse ute ved takfot.
Overgang tilbygg vegg vurderes ikke fagmessig utført og ukjent hvordan dette er utført, stort beslag som er synlig tettet over flere omganger.
Avskallinger på teglstein registrert (ukjent årsak)
Manglende tettinger rundt tilbygg etc.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales tiltak med lufting og gjennomgang av overganger for tettinger og utførelse.









### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utførelser med beslag til takrenner etc. vurderes ikke fagmessig utført.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Gjennomgang av div. beslag og utbedringer vil være påregnelig.

# Tilstandsrapport





TG 3 **Veggkonstruksjon**

Bindingsverkskonstruksjon, tømmerkonstruksjon med utvendig stående bord

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kledning uten åpen lufting innebærer hyppigere vedlikeholdsbehov da fukt ikke tørker ut på samme måte som med en luftet konstruksjon. Utbytting av enkelte bord eller anlegge ny kledning med lufting og museband må vurderes individuelt.
Utbedring videre omfangsvurdering av råteskader innebærer større inngrep i konstruksjoner som ikke er utført.
Estimater er et forsiktig estimat med utbytting av enkelte bord.
Utbedring av større råteskader i tømmerkonstruksjoner vil innebære større estimater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**









TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av type åstakkonstruksjon med over og underbord som undertak

**Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilgang til takkonstruksjon på hovedbygning, tilbyggsdeler er det ikke tilgang til og ukjent tilstand pga. røstet himling.
Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim.
De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

– hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel

– utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.

– utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak

– utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.





TG 3 **Vinduer**

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

**Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





TG 1 **Dører**

# Tilstandsrapport

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Enkle dører i grunnmur inn til krypkjellere etc. anbefales tiltak med utbyttinger etc.







### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført i treverk.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forbedring av fundamenteringer, opprettinger og anleggelse av rekkverk anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







### TG 3 Utvendige trapper

Betongtrapper.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

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

Synlig råteskader i tømmerkonstruksjoner som relateres til eldre skader innvendig i boligen.
Skjevheter i konstruksjoner pga. setninger, byggemåte må påregnes.
Museaktivitet eller skadedyr registrert, ukjent omfang i bakenforliggende konstruksjoner da dette innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet.
Merkbar trekk i gulver i skap registrert som relateres til manglende vindtettinger.

**Konsekvens/tiltak**
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Videre undersøkelser og utbedringer anbefales med hensyn skadedyr og trekk.
Videre oppgradering, renovering må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.







### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fuktproblematikk registrert i bjelker som relateres til avdamping fra grunn. Spor etter borrebille som relateres til høyere relativ luftfuktighet.

**Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:

Se krypkjeller for utbedrings tiltak med hensyn til fuktproblematikk. Opprettinger må vurderes utfra den enkeltes behov.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport









## TG 2 Radon

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

**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 NGU 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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig stålpipe med ildsted.
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

**Vurdering av avvik:**
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avstandskrav eller type pipe, ildsted.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Innhenting av dokumentasjon eller anleggelse av ubrennbar overflate bak ildsted må eventuelt utføres.



## TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

Synlig anlagt plast mot kald sone under tilbyggsdel og vurderes utført som en risikokonstruksjon.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

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**







## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig brukslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**Generell**

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

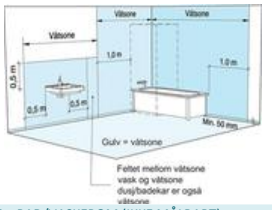
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.










### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 3 Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**





Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport







### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med nedfelt servant, toalett, bide, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.





### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 2 Ventilasjon**

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

**TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er allerede registrert høyere fuktverdier under bad som relateres til krypkjeller avsnitt og fuktproblematikk og hullborring er derfor ikke utført.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert symptom på fuktskader

Synlig flere musefeller og trekk i området tilstøtende til bad er registrert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak med underliggende konstruksjoner er påregnelig slik at ikke videre skader oppstår.



1. ETASJE > BAD

**TG 3 Generell**

Bad, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.

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.

Mangler på våtsoner både på gulver og vegger
Vurderes ikke egnet til å bruke dusj. Anbefales å bruke rommet som toalettrom

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

Ved eventuelle lekkasjer vil vann kunne renne ut i tilstøtende rom og bakenforliggende konstruksjoner

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**







Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter, steinplate.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ikke ferdigstilt med innfestinger, dekksider etc.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Kjøkkenventilator anlagt men stoppet i vegg og må videreføres ut av bygningen

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekk går ut på soverom, må anlegges ut av bygningen

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber og plast rør i rør.
Levetidsbetraktninger vurdert på kobberrør.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.





### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ukjent når avløpsrør er byttet. Videre undersøkelser av utførelse og klamringer anbefales utført av autorisert rørlegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.



### TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte 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**



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport





### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe

**Vurdering av avvik:**
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller annet.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



### TG 2 Varmtvannstank

Ca. 150 liters varmtvannstank

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

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



### TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 automatsikringer

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2009 November 2009**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Videre undersøkelse av utførelse i krypkjeller anbefales.**

**Generell kommentar**

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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat observert.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Ja**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**





Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 3 Fuktsikring og drenering

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

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.

**Konsekvens/tiltak**
• Drenering må skiftes.

Anbefaler generelt å benytte drenerende masser under hele bygningen og ved tilbakefylling mot yttervegger under terreng. Drenerende masser sikrer at vann som finner veien ned i grunnen, ledes til et lavere nivå enn bygningskonstruksjonene og enten forsvinner videre ned i grunnen eller ledes bort i drensledningene. Dermed unngår man vanntrykk inn mot veggen.
Drenerende masser må beskyttes med fiberduk mot inntrenging av finpartikler fra byggegrunnen og de øvrige gjenfyllingsmassene.

Vegger mot terreng skal utformes 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: 100 000 - 300 000**





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Natursteinsmurer, betong.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport





## TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmurer

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Stablet stein mot sjøen, forstøtningsmurer som har skjevheter

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Anleggelse av eventuelle nye murer mot sjø, forstøtningsmurer vil innebære større utbedrings kostnader pga. tilgjengelighet og omfang.
Tiltak må vurderes utfra den enkeltes behov.
Estimat på utbedringer vil være vanskelig å estimere uten videre vurderinger i samråd med murere og lekter/båt tjenester og er satt som et forsiktig anslag for lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Terrengforhold

Kuppert terreng rundt boligen

**Vurdering av avvik:**
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er synlig hellende terreng mot grunnmur stedvis rundt boligen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**







## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapport

I henhold til eier er det pumpehus som er privat sammen med nabo 50/50 som videre pumper til offentlig pumpestasjon.
Offentlig vann.
I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.





## TG 3 Andre tomteforhold

Trebrygger oppført i tre med jern forstøtninger/dragere.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Store rustskader på bærender konstruksjoner og synlig oppstøttet med treverk underveis der jern konstruksjoner har rustet istykker.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må påregnes utbyttinger av brygger med egnet innfesting matriell (feks rustfritt)
Lovligheten av oppførelser av brygger er ikke videre vurdert men må eventuelt undersøkes videre hos kommunale myndigheter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Bygninger på eiendommen

## Naust



**Anvendelse**

**Byggeår**
2010

**Kommentar**
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Videre reparasjoner og oppgraderinger er påregnelig utfra tilstand

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

Bærende konstruksjon med jern som har rustet som er synlig under bygningen der tiltak anbefales slik at ikke skader oppstår.
Stående bordkledning av varierende grad av utførelse.
Pulttak med manglende takrenner, snøfangere.
Innvendig panelt og ukjent tilstand på bakenforliggende konstruksjoner.

Helhetsvurdering der tiltak med bærende konstruksjoner videre oppgraderinger vil være påregnelig.



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Byggeår er satt utfra stemplet tegninger

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Videre oppgraderinger, reparasjoner utfra utførelse og tilstand er påregnelig.

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

Enkel bod/carport oppført mot terreng, vanskelig å se hva slag fundamentering som er brukt eller om konstruksjonen ligger direkte mot terreng. Manglende fuktsikring mot terreng er registrert.
Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
Underdimensjonert carport konstruksjon der bærende søyler står direkte mot terreng
Utførelse med carport vurderes ikke tett utførelse i overganger, generelt vurderes utførelse ufagmessig.
Tilgang til takkonstruksjon via luke der fuktmerker i undertak ble registrert, videre undersøkelser av overganger og tettinger av plast anbefales.

Helhetsvurdering av bygningen der bærende konstruksjoner anbefales forsterket, gjennomgang av overganger, reparasjoner og videre undersøkelser av fundamentering og fuktsikring av bjelkelag mot terreng.

Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

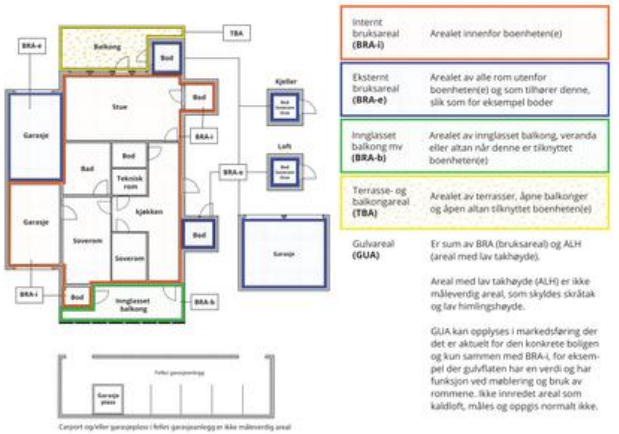
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. etasje | 94 | | | 94 | | | 94 |
| Loftsetasje | 19 | | | 19 | | 26 | 45 |
| **SUM** | **113** | | | | | **26** | **139** |
| **SUM BRA** | **113** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang , Bad/vaskerom (ikke målbart), Soverom , Trapperom , Bad , Stue , Kjøkken | | |
| Loftsetasje | Soverom , Soverom (ikke målbart), Gang | | |

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er større skjevheter i boligen og varierende høyde som gjøre det vanskelig eller umulig å beregne eksakt m2 uten avansert utstyr. Det er brukt avstandslaser og avvik kan forekomme pga. skjevheter

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Stemplet bygningstegninger fremlagt 22.mai 2012. Videre undersøkelser om lovligheten av påbyggene i de kommunale dokumentene er ikke utført. Videre undersøkelser anbefales utført på generelt grunnlag.
Det er utført større påbygg enn bygningstegninger. Kjøkken/spisestue påbygg brukes som soverom.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se eiers egenerklæringsskjema.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Lavere takhøyde i hele boligen.
Manglende rømningsvinduer fra loftsetasje.
Manglende lysforhold på soverom som ikke har målbar høyde

## Naust

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Fasade fremkommer ikke som opprinnelig bygningstegning.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Bod

Ny arealstandard



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 22 | | 22 | |
| **SUM** | | **22** | | | |
| **SUM BRA** | **22** | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er anlagt carport som ikke fremkommer av plantegninger. Selve boden fremkommer av bygningstegninger datert 22 mai 2012

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 113 | 0 |
| **Naust** | 0 | 7 |
| **Bod** | 0 | 22 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.11.2024 | Jens Christian Edvardsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 511 | 18 | | 0 | 1104.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Krøgenes bryggevei 8

**Hjemmelshaver**
Fuller-Gee Kari Huvestad, Fuller-Gee Michael James

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 750 000 | 2009 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |



Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr 511 - Bnr 18
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZY5533

## 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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
39-0179/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Michael James Fuller-Gee, Kari Huvestad Fuller-Gee

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. september 2009

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 90325831
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Våtromsbelegg Olav Stormo AS ; El.anlegg inkl. varmekabler Richard Andersen elktro AS

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Olav Stormo AS 2012

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei



**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vi kjøpte eiendommen i august 2009 og flyttet inn januar 2010. Nytt el. anlegg, kabler og tavle. Vi reduserte 2 små soverom til et hoved soverom og malte hele huset innvendig. Nytt HTH kjøkken installert. Vi oppgraderte eksisterende bad med nye fliser og baderomsmøbel og skap. 2010: nytt anneks (24 m2), inneholder gjesterom og bod med loft. 2011: Sjøbod (7,5m2)og utvidelse av brygge ved sjøboden. 2012 nytt bad mot nord våtromsbelegg av Stormo AS, betong og varmekabler arbeid utført av Richard Andersen AS. 2013: Nytt tak på huset, isolert utenfra og med nye takstein, Skilsø bygg AS. 2014: ny spisestue (ca. 36m2)mot Tromøysund, bygd på gamle murer ( var tidligere et tilbygg her som var revet for lenge siden, varmekabler i gulvet og ny vedovn med stålpipe. Ny terrasse og trapp til brygga. 2018 Nytt soverom mot vest med adkomst fra utvidet inngang.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Drenering mot fjell ved huset mot vest. Samt nye drenering iforbindelse med ny vei med ny vann- og kloakk ledning samt pumpeanlegg i 2014 /15. Gjermund Risdal AS

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Total Teknikk november/desember 2009

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny vei med ny vann- og kloakk ledning samt pumpeanlegg i 2014 /15. Gjermund Risdal AS

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, både faglært og ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samarbeid med diverse snekkere ca 2012 - 2019.

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** Pumpekum og avløpskvern anlegg deles med nabo i nr.10.Tidligere var det septiktank. Pumpekum mm som samlekum for å pumpe kloakken videre til offentlig kloakkledning (siden tanken ligger så lavt i terrenget). Teknisk måler for kloakkpumpe installert mot nord under badet. Arbeid utført av Egil Bringsverd AS. Vi betalte for hele anlegg av vegen, men delte utgiftene med kloakken med nr. 10. Vi har hatt en årlig rensk og sjekk av kummen av servicefirma Sulzer Pumps Wastewater Norway AS Kristiansand.

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

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

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei



**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Ja

**Beskriv:** Noen av utelys slås av - av og til - ved sikringsskap når det regner hardt

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

**Beskriv:** Om vinteren har det vært noen få mus og en rotte på kjøkkenet. Skadedyr firma har anbefalt feller inne og ute. Disse har fungert og mus er borte resten av året. Det er dessverre mange små sprekker i kjellermur og byggmesteren har tettet noen men det er ikke mulig å kommer til alle. Rotter feller ute er anbefalt som på andre eldre hus ved sjøen.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport Norsk takst ved His Bygg AS, 07.01.2025. Rentokil rapport 28.01.2025

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport Norsk takst ved His Bygg AS, 07.01.2025.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Ja

**Beskriv:** 2 badstuer på brygga vis a vis i Østrebukta er installerte.

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Carport er ikke omsøkt.

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Ja

**Beskriv:** Vi har et brev fra Arendal kommune datert 11.05.2012 "Erklæring om veirett til Gnr 511 Bnr 18" . Rettsprotokoll 04.02.2014 Aust-Agder Tingrett (tinglyst 10.2.2014) signerte av grunneierne NB! I dokument skrives det at "partnere fordeler vedlikeholdet for veien som bestemt i veilovens paragraf 54 dog at bnr 108 og bnr 143 ikke har noen vedlikeholdsplikt". Nabo nr 10 burde betale sin andel (ca 20%) av vedlikehold - men de vil ikke.

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei



**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 39-0179/24**

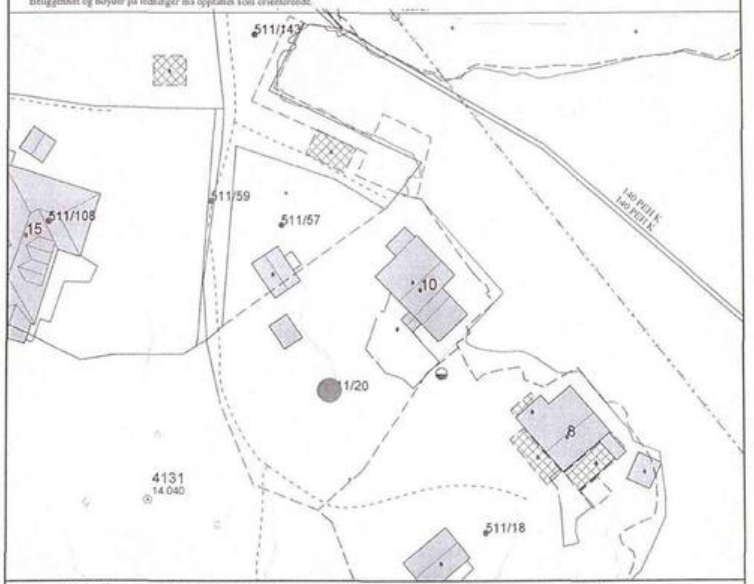
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 511 Bnr: 18 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Michael Fiellet-Lee

Gate: Tromøyveien 8 Område: 4841 Arendal

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.




Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

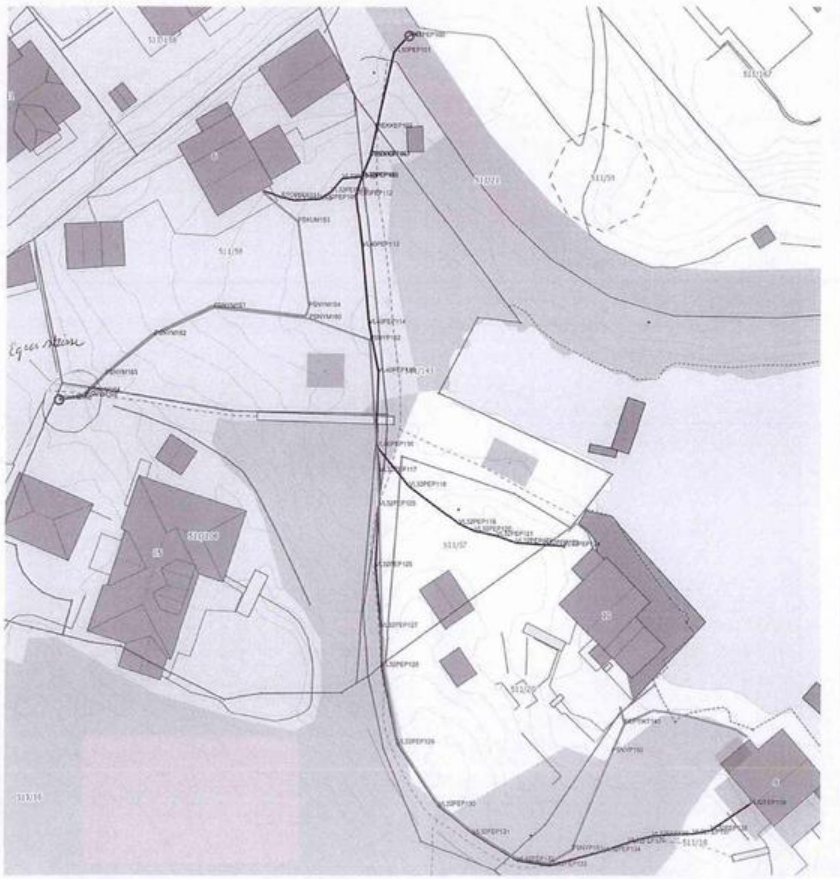
Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

04DS0/204480
2014/5410-3 FER

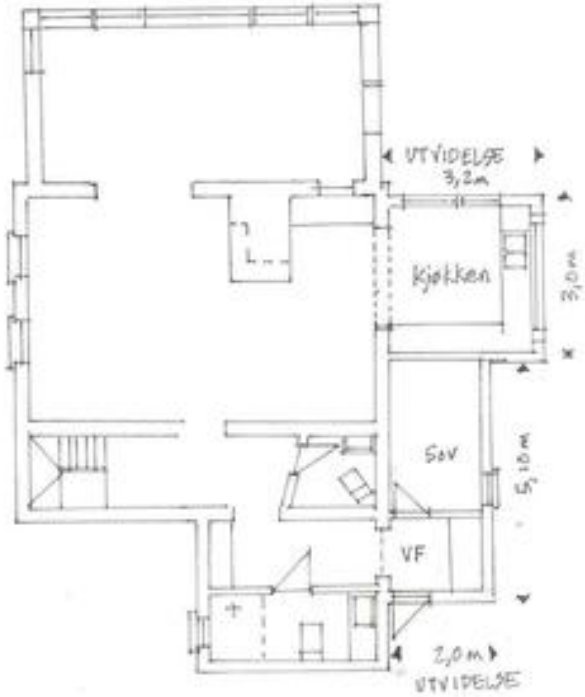
Dato tilkobling vann: 24/7 2014
Dato tilkobling avløp:
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma: 24/7 2014
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato: 17/1 2016

AUT. BØLEGGERFIRMA
EGIL BRINGSVERD
EFTG. V/S AS



Skisse fra Hanne-Oppmåling







PLAN: FASADE MOT SØR-ØST:




FASADE MOT SØR-VEST:




FASADE MOT NOR-VEST:

IGANGSETTINGSTILLATELSE:

**TILTAK D – TILBYGG MOT SØRVEST, 20 m2 bruksareal**

- Tilbygget skal benyttes til kjøkken, soverom og vindfang
- Bygges på eksisterende terrasse og murer og medfører derfor ikke irreversible tiltak.
- Taktekking utføres med rød brent enkelkrummet tegl.
- Vinduer av tre med gjennomgående sprosser

**UTVIDELSE TIL BOLIG**
**TROMØYVEIEN 8,**
**4841 ARENDAL**
**GNR. 511/ BNR. 18**

Kari Huvestad og Michael Fuller-Gee

25. sept 2017.




Plan 1. Etasje



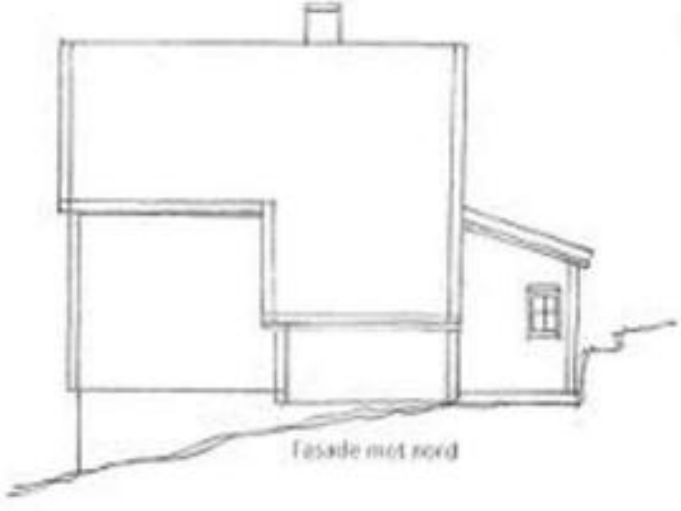

Plan 2. Etasje




SNITT



Fasade mot sør



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot øst

22 MAI 2012

UTVIDELSE TIL BOLIG
TROMØYVEIEN 8,
4841 ARENDAL
GNR. 511 / BNR. 18
KARI HAVESTAD/MICHAEL FULLER-GEE
MÅL 1:100 DATO: 14.2.2012

# Reguleringsplan

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0
Planident: 2416r5
Ikrafttredelsesdato: 3.3.2004
Plannavn: Krøgenes

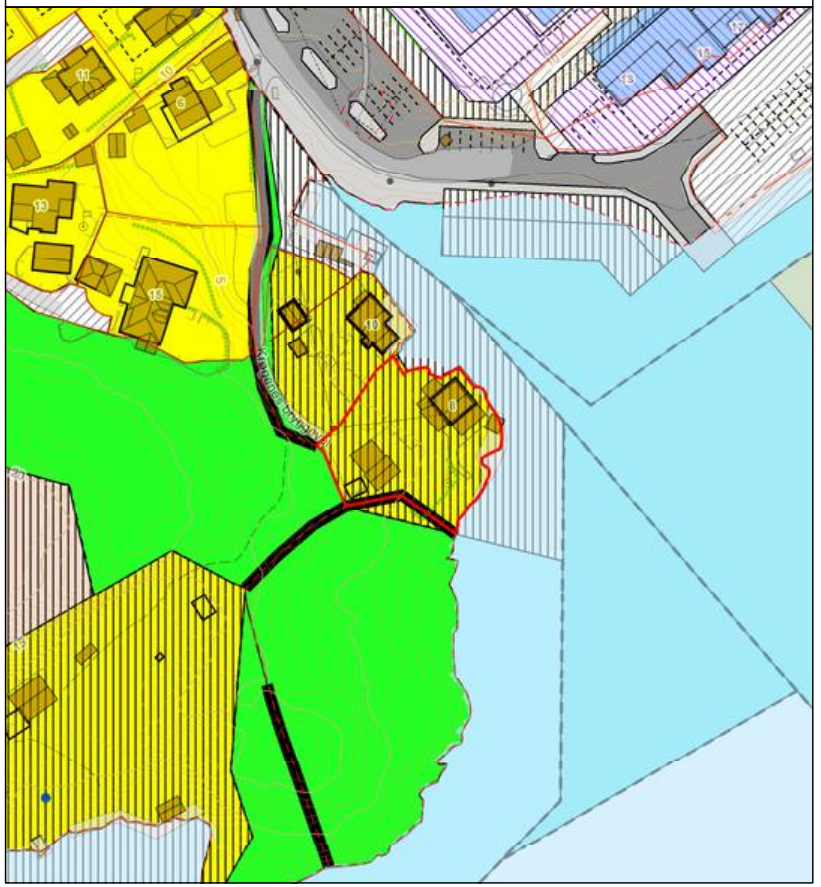
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-11-11

N



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Parkbelte i industristrøk
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Kontor / Industri
- Unyansert formål

# Kommuneplan

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0

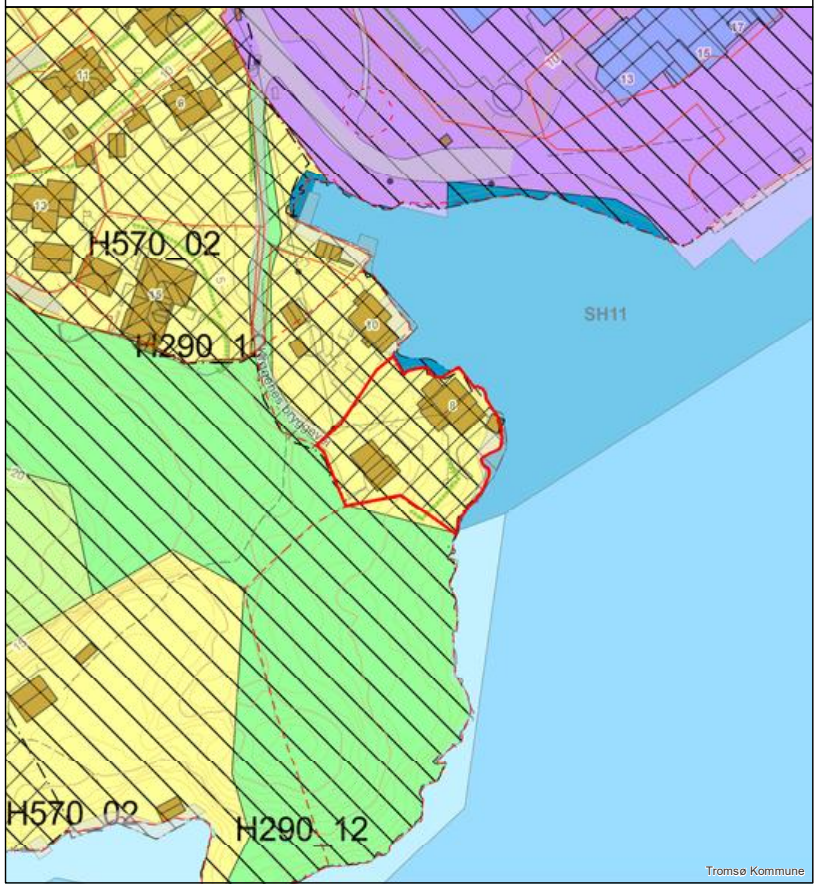
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-11-11

N

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone




## Tegnforklaring - Kommuneplan

**Eiendomsgrenser**

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

**KpSamferdselLinje**

**KSL_Presentasjon**

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

**KpJuridiskLinje**

**KPJURLINJE**

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

**KpHensynssoneOmrade**

**OBJTYPE**

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

**KpArealformalOmrade**

- KpOmrade

# Arealplaner under arbeid

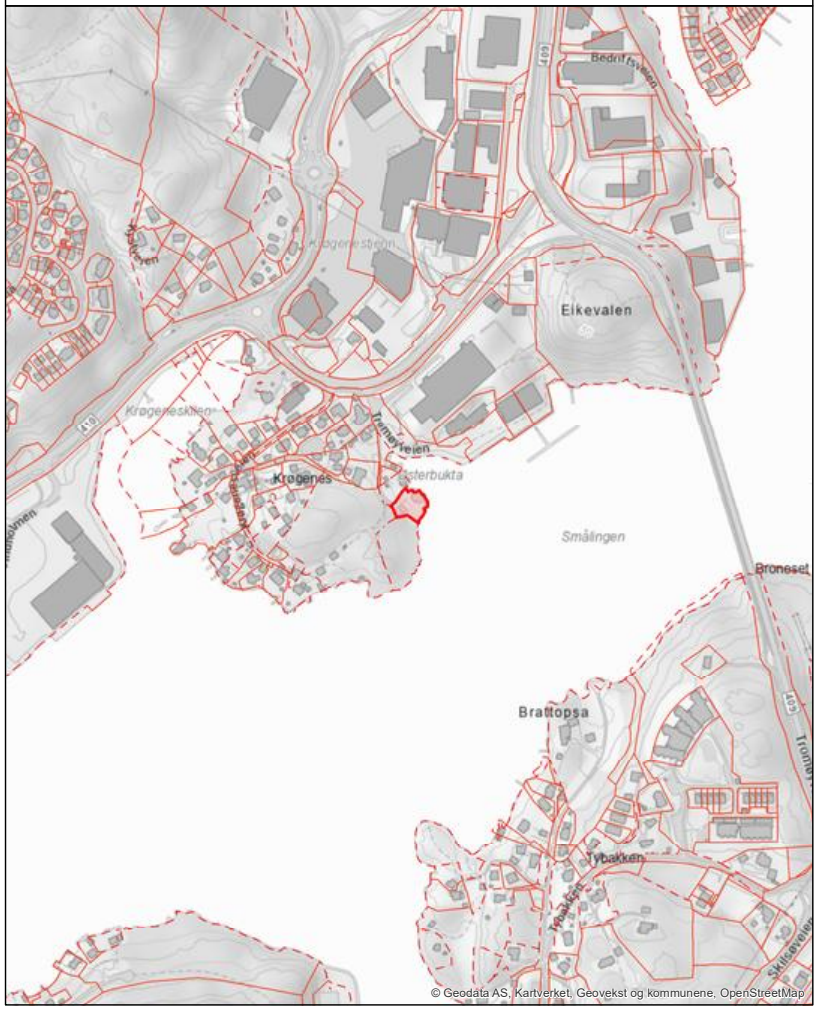
Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-11-11

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



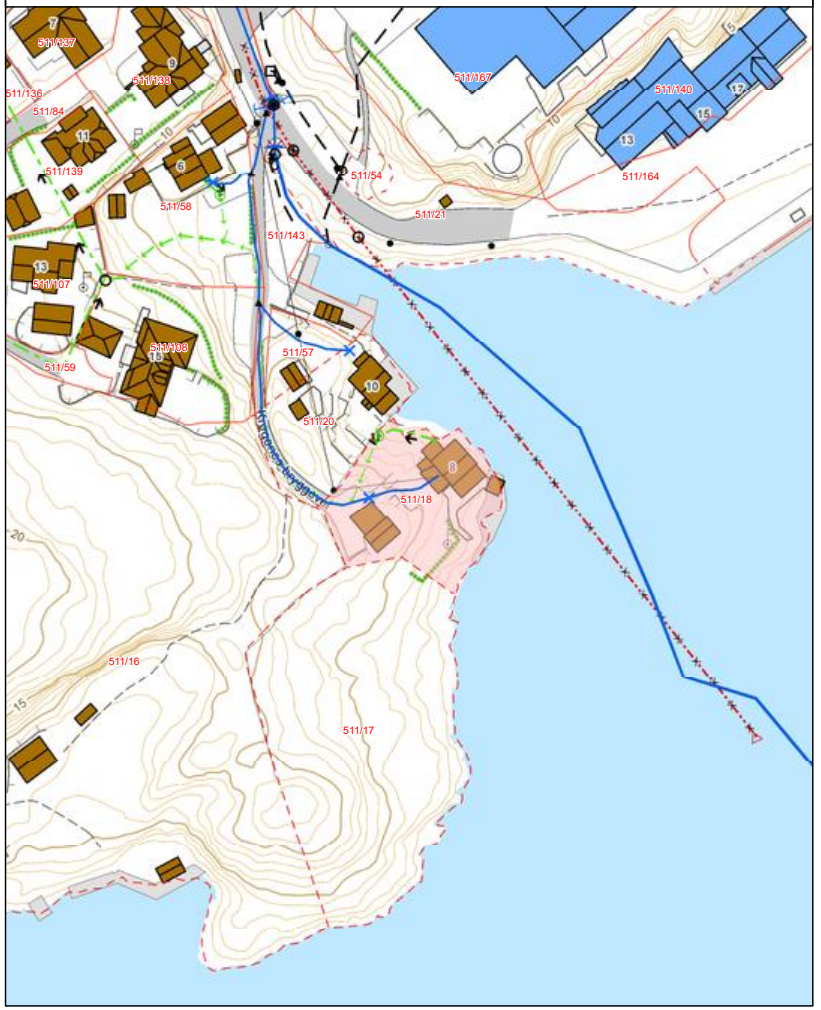
# Ledningskart

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1104 m□
Dato: 2024-11-11

N




## Tegnforklaring - Ledningskart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

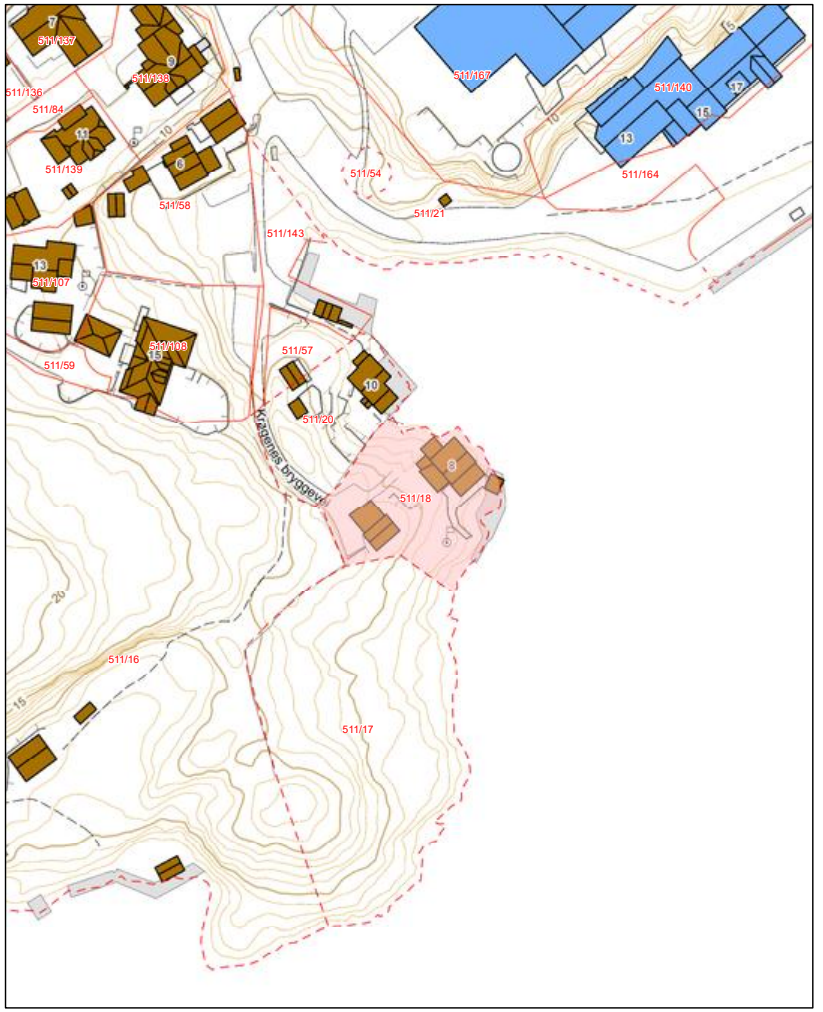
# Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1104 m□
Dato: 2024-11-11

N




# Matrikkelkart

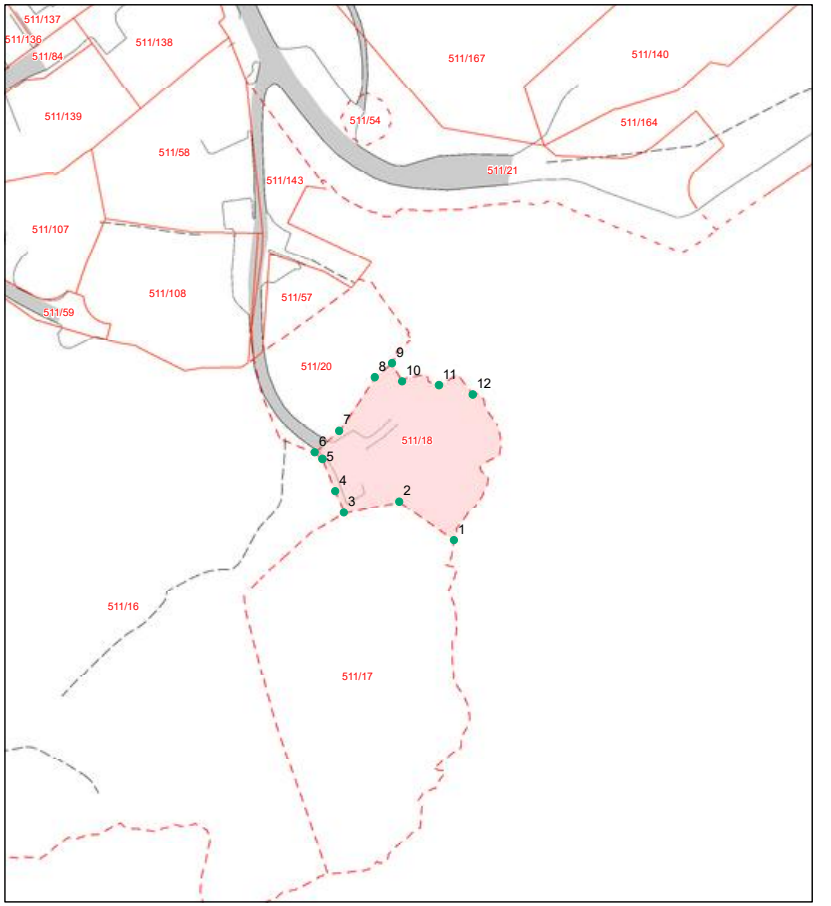
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1104 m□
Dato: 2024-11-11

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.11.2024

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 1104.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6481128.92692 | 489301.653555 | Ikke spesifisert | 15.78 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 36 | 0 |
| 2 | 6481138.0389 | 489288.788176 | Ikke spesifisert | 13.29 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 3 | 6481135.47878 | 489275.765693 | Steingjerde | 5.4 | Steingjerde | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 4 | 6481140.45396 | 489273.675978 | Steingjerde | 8.26 | Steingjerde | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 5 | 6481148.1096 | 489270.624366 | Steingjerde | 2.28 | Steingjerde | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 6 | 6481149.5988 | 489268.897106 | Steingjerde | 7.73 | Steingjerde | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 7 | 6481154.73641 | 489274.661758 | Ikke spesifisert | 15.1 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 8 | 6481167.31901 | 489282.967071 | Ikke spesifisert | 5.24 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 9 | 6481170.59309 | 489287.064278 | Ikke spesifisert | 4.94 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 36 | 0 |
| 10 | 6481166.26208 | 489289.407026 | Ikke spesifisert | 10.44 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 36 | 0 |
| 11 | 6481165.45624 | 489298.089932 | Ikke spesifisert | 10.94 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 36 | 0 |
| 12 | 6481163.28012 | 489306.023515 | Ikke spesifisert | 43.48 | Geometrisk hjelpepunkt | | Analytisk plotter | 36 | 0 |

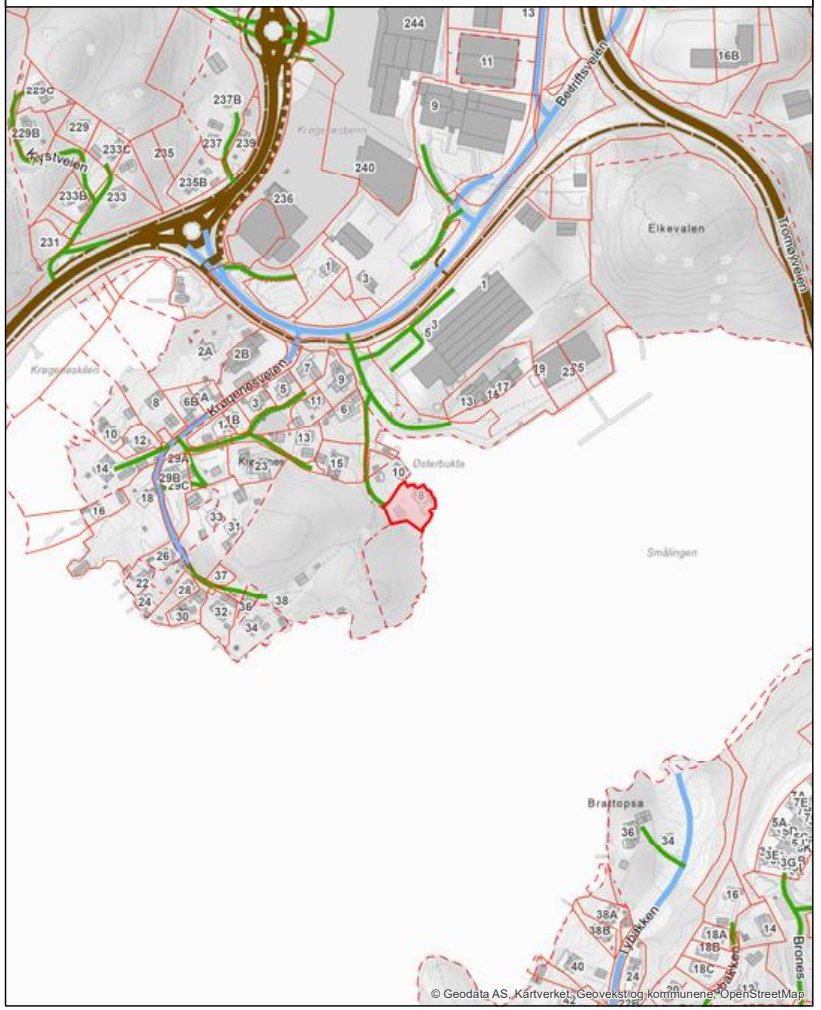
# Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 511/18/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1104 m□
Dato: 2024-11-11

N




## Tegnforklaring - Veikart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM**

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

### Ikke bilveg

**VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG**

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-511/18/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | PÅ KRØGENES | Beregnet areal | 1 104.3 |
| Etablert dato | | Historisk oppgitt areal | 1 111.0 |
| Oppdatert dato | 15.06.2020 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 4203 | Kommunenavn | ARENDAL |

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| MICHAEL JAMES FULLER-GEE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| KARI HUVESTAD FULLER-GEE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| KF - Kartforretning | 29.08.1956 | | P18/31 | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1992 | | | |
| NM - Nymatrikulering | | | | |
| JS - Jordskifte | | | | |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 04.06.1997 | 1 104.3 | VA - Hjelpelinje vannkant |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 23246325 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 167042953 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |
| 300189713 | 0 | 183 - Naust båthus sjøbu | TB - Tatt i bruk |





### Bygning 23246325: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 21.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 21.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 14.04.2005 | 24.05.2005 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 22.05.2012 | 22.05.2012 |
| TB - Tatt i bruk | 22.05.2012 | 22.05.2012 |
| EB - Endre bygningsdata | 19.11.2020 | 19.11.2020 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 21.0 | 21.0 | 0.0 |

### Bygning 167042953: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 117.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 117.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☑ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 26.02.2008 |
| DO - Data fra bygningsendring overført | 13.01.2022 | 13.01.2022 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 117.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 102.0 | 0.0 | 102.0 | 0.0 |
| L01 | 0 | 15.0 | 0.0 | 15.0 | 0.0 |

### Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 167042953-1 | T - Tilbygg | TB - Tatt i bruk | 15.06.2020 |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 32.0 | 0.0 | 32.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 03.01.2013 | 11.10.2013 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 12.05.2014 | 14.05.2014 |
| TB - Tatt i bruk | 12.05.2015 | 06.06.2016 |

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 167042953-2 | T - Tilbygg | TB - Tatt i bruk | 13.01.2022 |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 23.0 | 0.0 | 23.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 03.01.2013 | 11.10.2013 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 18.12.2017 | 14.05.2014 |
| TB - Tatt i bruk | 23.12.2021 | 13.01.2022 |

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 167042953-3 | T - Tilbygg | TB - Tatt i bruk | 15.06.2020 |





### Bygningsendringer

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 5.0 | 0.0 | 5.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 03.01.2013 | 11.10.2013 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 09.10.2013 | 11.10.2013 |
| TB - Tatt i bruk | 12.05.2015 | 06.06.2016 |

### Bygning 300189713: 183 - Naust båthus sjøbu

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 6.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 6.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 30.11.2010 | 14.12.2010 |
| TB - Tatt i bruk | 22.05.2012 | 22.05.2012 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 6.0 | 6.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Krøgenes bryggevei | 8 | | 4841 ARENDAL |

ARENDAL KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser for**

# KRØGENES

Vedtatt i Arendal bystyre: 03.03.04, sak 0038/04
Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 01.08.02, sist endret 15.11.2023

Mindre endring, administrativt vedtak 09.08.2016, sak 2015/95090
Kort beskrivelse: Innpassing to boligtomter sørvest i I1. Antikvarisk spesialområde videreført som hensynssone H_570.

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget 06.03.2024, PS 24/23
Kort beskrivelse: Omgjøring av deler av parkeringsformål P1 til boligformål BF 1 i nivå 2. Antikvarisk spesialområde videreført som hensynssone kulturmiljø H_570-2.

## 0. SIKTEMÅL.

Siktemålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

0.1 Å sikre bevaring og framtidig bruk av verneverdig bebyggelse og fysisk miljø i reguleringsområdet og å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette planområdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.

0.2 Å sikre mulighetene for kommunale arealer til badeplass og rekreasjonsområde.

0.3 Å sikre nødvendige offentlige og private trafikkarealer til lands og vanns.

0.4 Å sikre vern av gravrøys på områdets høyeste punkt.

0.5 Å gi mulighet for å kunne bygge minst 3 nye boliger på egne tomter.

## 1 GENERELT.

1.1 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Større inngrep i terreng og vegetasjon, utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal når inngrepet etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting.

I alle regulerte sjøområder og i strandsonen som, målt på strengeste måte, ligger nærmere sjøen enn 25 meter fra strandlinja som vises på plankartet, tillates ingen former for irreversible inngrep, for eksempel oppfylling, sprenging, graving og mudring. Unntak fra dette kan gjøres for området L1 og sjøarealet av M2 som omkranses av L1. Nødvendig oppfylling, graving og mudring for å anlegge brygge, kan her tillates etter søknad. Unntak kan også gjøres når byggegrenser viser mulighet for bygging

For hele reguleringsområdet gjelder at for alle tiltak etter plan- og bygningsloven, skal



det søkes om, og være gitt, tillatelse før de iverksettes. Dette gjelder også tiltak som ellers bare er meldepliktige eller unntatt søknadsplikt. Før søknadene behandles, skal det for tiltak i områdene H1, H2, H3, I1, L1, M1 og M2, innhentes uttalelse fra de ansvarlige kulturvernmyndighetene.

Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

1.2 REGULERINGSGRENSE OG REGULERINGSFORMÅL.

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen erstatter de gjeldende planer som den helt eller delvis dekker/overlapper, og som navngis på plankartet. Planområdet som er beskrevet på plankartet er, med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 25, inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1.2.1 BYGGEOMRÅDER
- Boliger, A1-A3, BF1
- Kombinert bolig og forretningsbebyggelse, B/F1 og B/F2 (Nytt 2016)

1.2.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg, B1
- Annen veggrunn, D1 og D2

1.2.4 FRIOMRÅDER (OFFENTLIGE)
- Rekreasjonsområde, E1
- Rekreasjonsområde i sjø, G1

1.2.6 SPESIALOMRÅDER.
- Antikvarisk bevaringsverdig boligbebyggelse, H1, H2 og H3.
- Antikvarisk bevaringsverdig kombinert bolig- og forretningsbebyggelse, I1
- Kulturminneområde, K1
- Privat småbåtanlegg på land, L1
- Privat småbåtanlegg i sjø, M1 og M2

1.2.7 FELLESOMRÅDER.
- Felles leikeareal, N1 og N2
- Felles atkomstveg, O1
- Felles parkering, P1

.

## 2 BYGGEOMRÅDER, BOLIGER, A1, A2, A3 OG BF1.

I boligområdene kan det bygges nye boligenheter hvor det vises fradelingsmuligheter for dette. Tomtefradelinger, nybygg og vesentlige bygningsutvidelser tillates for øvrig også dersom nye og eksisterende boligtomter får tilstrekkelig uteareal, parkerings- og garasjeplasser, atkomstforhold og avstander mellom bygninger etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven og Arendal kommunes vedtekter til denne. Nye eiendommer kan ikke fradeles og bebygges før nødvendige tinglyste rettigheter til veg, vann og avløp foreligger.

All ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkler mellom 30 og 40 grader og harmonere med planområdets verneverdige bebyggelse eller på annen måte bevisst forholde seg til denne. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolighus, skal situasjonsplanen vise ønska eller

framtidig plassering av biloppstillings- og garasjeplasser i samsvar med kommunens vedtekter til pbl.

Der det er vist byggegrenser i planen, skal disse følges. Mot offentlig veg skal det ikke bygges nærmere enn 5 meter fra tomtegrensa mot vegen der det ikke er vist byggegrenser. For øvrig gjelder plan og bygningslovens generelle bestemmelser til avstander mellom bygninger.

For å ivareta støykrav i forhold til støy fra riksvegen, skal det på gnr.511, bnr.136 og gnr.511, bnr.137 bygges støyskjerm etter Statens vegvesens normer.

På eiendommene langs offentlig kjøreveg B1, sørover fra og med gnr.511, bnr.7 og gnr.511, bnr.8, har Arendal kommune fritt og uten omkostninger i forhold til grunneiere, rett til å utføre vegvedlikehold (snøopplag m.m.) fra eiendomsgrensene mot vegen og 1,5 meter inn på eiendommene. Grunneierne må holde disse arealene fri for sikthindrende stengsler som gjerder, bygninger, vegetasjon, osv. Unntatt er de bygninger som pr. planens vedtaksdato er plassert nærmere enn 1,5 meter fra denne grensa (gjelder bygninger på gnr.511, bnr. 8, 13 og 31). Som betingelse for å utføre vedlikehold kan kommunen kreve erklæring om nevnte vedlikehold og frihet for stengsler fra alle grunneierne. Erklæringen kan tinglyses. Ved overtredelser kan kommunen fritt fjerne stengsler på grunneiernes bekostning, eller unnlate å vedlikeholde inntil stengslene er tatt vekk, dersom dette finnes mer formålstjenlig.

**2.1 OMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE BF1**

Det tillates oppført en boligenhet over parkeringsetasje. Bebyggelsens maksimale høyde er regulert med påført mønehøyde og høyde for terrasser på plankartet i 3 ulike nivåer innenfor byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist settes byggegrense = formålsgrense. Parkeringsplasser under bolig i BF1 er avsatt til parkering. 2 parkeringsplasser er reservert for bolig i BF1. Avkjørsel er markert med avkjørselspil. Det skal være 3 x 20 meter frisikt i avkjørsel.

**2.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL, B/F1 OG B/F2**

B/F1 – B/F2 er regulert til privat område for kombinert bolig og forretningsbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger. Det kan drives detaljhandel i forbindelse med boligbebyggelsen. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser for hver boligenhet på egen tomt.

Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 50 m2 kan plasseres utenfor byggegrensene inntil 1 meter fra tomtegrense, inntil 2 meter fra asfaltkant hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på veien må avstanden være minst 5 meter mellom asfaltkant vei og garasjeport.
Siktssone på 6X45m i avkjørselen må sikres. Innenfor siktsonen skal det ikke være bygninger og det skal ikke beplantes med busker høyere enn 50 cm.
Det skal være fall fra kommunal veg, men ikke større enn 3% de første 5 meterne fra vegkant.

All ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkler mellom 35 og 40 grader (hovedtak) og harmonere med planområdets verneverdige bebyggelse eller på annen måte bevisst forholde seg til denne. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolighus, skal situasjonsplanen vise ønsket eller framtidig plassering av biloppstillings- og garasjeplasser i samsvar med anbefaling i kommuneplanens arealdel.



Utnyttelsesgrad (%BYA), regulert møneretning og kotehøyde for planert byggetomt og maksimal mønehøyde er påført plankartet.

**3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, B1, D1, D2.**

Ved tiltak i trafikkområdene, skal det tas hensyn til eventuelle antikvariske og historiske verdier som knytter seg til arealene på og langs vegen. Se for øvrig punkt 2, over.

**4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER, E1, G1.**

På friområdene kan det bare etableres bygninger og installasjoner som direkte knytter seg til bruken av arealene. Dette kan være, toaletter, bord og benker, plattinger, definerte båtfesteplasser for besøkende, osv. Plan- og bygningslovens regler for søking om tillatelse til tiltak skal følges, og estetiske hensyn til planområdets bevaringsverdige bebyggelse skal ivaretas.

Gnr.511, bnr.18, gnr.511, bnr.20, gnr.511,bnr.57, gnr.511,bnr.58 og gnr.511,bnr.143 kan tinglyse rett til å bruke nordlige del av E1, gangvegen, som gangatkomst fram til eiendommene. Med aktuelle grunneier(e)s tillatelse kan vegen, etter gitt tillatelse til tiltak, gis en enkel standardheving til traktorveg. I så tilfelle må det ikke sprenges, graves eller fylles ut over viste formålsgrenser.

**5 SPESIALOMRÅDER. ANTIKVARISK BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.**

Følgende bestemmelser (5.1 til og med 5.6) gjelder for områdene H1, H2, H3 og I1. For K1 og ellers i planområdet, gjelder de der de passer.

Bevaringsverdig bebyggelse er på plankartet markert med raster.

5.1 RIVING AV BESTÅENDE BEBYGGELSE.

Den bestående, verneverdige bebyggelsen i områdene tillates ikke revet. En skadd bygning, eller deler av denne, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen framfor å bygge nytt.

5.2 GJENOPPFØRING AV SKADD BYGNING.

Dersom en skadd bygning erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på golv, gesims- og møne-høyde, samme takvinkel og møneretning(er) som den opprinnelige bygning, og med eksteriør i samsvar med § 5.3, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvalitet.

5.3 OMBYGGING AV BESTÅENDE BEBYGGELSE.

Bestående, verneverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningenes eksteriør blir opprettholdt med hensyn til målestokk, form, takvinkel, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Utskiftning av originale bygningsdeler og detaljer er bare tillatt i særlige tilfeller; dersom de er i så dårlig stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært

mye vanskeligere og dyrere enn å skifte ut med nytt.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal på tak benyttes brent, rødt, enkeltkrummet tegl (ikke betongtakstein, stålplater eller liknende). Glasert, svart tegl kan bare benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking.

Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre, med enkelt glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals, i ytre ramme. Synlige, utstikkende metallister i kittfals og andre synlige metall- eller plastlister og beslag, utenom hengsler og stormkroker, er ikke tillatt. Dersom det ikke er spesielt historisk belegg for andre løsninger, skal vinduene utføres med sidehengsla, utadslående rammer med fast midtpost.

5.4 TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG AV BESTÅENDE BEBYGGELSE.

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m., gjelder § 5.3. Dessuten gjelder § 2 fullt ut for denne type tiltak.

5.5 NYBYGG.

For nybygg i spesialområder gjelder § 2 fullt ut. Likedan gjelder alle krav i § 5.3 til utseende og materialvalg. Nybygg kan godkjennes innafor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres, og at krav til uteoppholdsplass, parkering, avstander fra grense m.m. i plan- og bygningsloven, forskrifter og vedtekter kan oppfylles på den aktuelle eiendom. Nybygg større enn båtbuer, som er nevnt i § 6.2, tillates likevel ikke nærmere sjøen enn 25 meter, målt på strengeste måte, fra strandlinja som vises på plankartet. På I1 kan nytt boligbygg settes opp innafor den viste byggegrense. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

5.6 UTOMHUSANLEGG OG KULTURLANDSKAP.

Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap, som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder mm., skal bevares eller tilbakeføres, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets visuelle og historiske karakter.

Eksisterende plasser, vegløp og hevda snarveger skal opprettholdes der ikke annet vises på plankartet.

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at det er søkt om tillatelse til tiltak og kommunen har gitt tillatelse. Slike innretninger skal gis en diskré utforming, og ha plassering, materialbruk og fargevalg som passer inn i områdets karakter. Ved omlegging/nyanlegg skal kabler helst legges i bakken, så luftkablene over tid blir sanert.

5.7 KOMBINERT BOLIG- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE, I1

Områdets hovedformål er bevaring av eksisterende boligbebyggelse med tilhørende



uthus og anlegg. Bebyggelsen og utearealene kan også benyttes til forretningsformål i form av handelsgartneri og mindre tilleggsvirksomhet for å utjevne sesongvariasjonene. Punktene 5.1 til og med 5.6 gjelder fullt ut for dette området. Mot offentlig veg skal det ikke bygges nærmere enn 5 meter fra tomtegrensa mot vegen.

## 6 SPESIALOMRÅDER. ØVRIGE.

6.1 KULTURMINNE, K1

Formålet er sikring av automatisk freda gravrøys, som i dag er delvis ødelagt. Alle slag terrengarbeider, fjerning eller planting av vegetasjon m.v., er forbudt uten kulturminnevernmyndighetenes skriftlige tillatelse. Området kan være i privat eller offentlig eie. I denne forbindelse presiseres det spesielt at, etter reglene i plan- og bygningslovens § 42, gis privat grunneier rett til å kreve innløsning innen 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort. Bestemmelsene i 5.1 og 5.6 gjelder så langt de passer.

6.2 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, LAND OG SJØ, L1, M1, M2.

I områdene kan det etter søknad gis tillatelse til private småbåtbrygger med fortøying langsmed eller ut fra land. I Krøgeneskilen (i M2) kan utstikkende flytebrygger med flere parallelle bryggeplasser tillates dersom alle grunneierne mot kilen går sammen om å søke tillatelse ut fra en samla utbyggingsplan. Også de grunneiendommene mot kilens nord- og nordvestbredd som ikke omfattes av reguleringsplanen, skal her være med. I utbyggingsplanen skal det også inngå et åpent seilingsareal for allmenn bruk, med bredde på minimum 20 meter, helt inn i kilen.

Ved utforming av og materialvalg for søknadspliktige nye brygger, deres nære omgivelser og eventuell ny bebyggelse ved strandkanten, skal det tas hensyn til de eksisterende antikvariske og miljømessige verneverdiene i planområdet.

Før det tillates inngrep på sjøbotnen, kan det kreves foretatt forutgående undersøkelse av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

I tilknytting til småbåtbryggene kan det i områdene A1, H2, H3, I1 og L1, etter søknad, gis tillatelse til bygging av båtbuer i 1 etasje og med under 15 kvm brutto grunnareal pr. eiendom. Båtbuene skal i form, størrelse, takvinkel og materialvalg tilpasse seg planområdets verneverdige bebyggelse og den tradisjonelle utførelse av denne type bygning, dvs. som enkle bygningskropper med enkle detaljer og lite staffasje. De spesielle byggebestemmelsene i § 2 og § 5, med underpunkter, skal følges. Sprenging av fjell og andre irreversible terrenginngrep i denne forbindelse, er ikke tillatt.

## 7. FELLESOMRÅDER.

7.1 FELLES LEIKEAREAL, N1 og N2

Felles leikeareal kan erverves, terrengbehandles, beplantes og utstyres med apparater av de innbyggerne i planområdet som måtte ønske det. Alle barn i planområdet har rett til å benytte arealene.

7.2 FELLES ATKOMSTVEG, O1

Felles atkomstveg skal brukes, opparbeides og vedlikeholdes av eiere og brukere av eiendommene som grenser inntil. Disse kan i fellesskap eie atkomstvegen.

På sørligste del av O1 er det vist vendehammer, som alltid skal holdes fri for gjenstander som kan hindre formålet.

7.3 FELLES PARKERING, P1

Parkeringsplass P1 er avsatt til parkering. Det tillates bygd parkeringskjeller/ parkeringsanlegg under BF 1. For den delen av parkeringsplass P1 som ligger under BF1 settes byggegrense = formålsgrense der byggegrense ikke er vist.
Alle synlige deler av murer skal oppføres i naturstein.

## 8. HENSYNSSONER

8.1 H570_1 OG 2 BEVARINGSVERDIG BYGNINGSMILJØ OG KULTURMILJØ

**Nybygg innenfor hensynssone H_570**
Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Taket kan evt. trekkes ned på den ene siden. Arker og takoppløft med inntil 40% av bygningens bredde tillates. For takoppløft kan takvinkelen være ned til 18 grader. Bygningskroppen skal ikke være bredere enn 8 meter. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner som samsvarer med det eksisterende.

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås. Store glassflater er ikke tillatt. Rekkverk skal ikke være i glass.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen. Nye murer skal oppføres i tradisjonell utførelse, henholdsvis tørrmurt stein, eventuelt med fuging. Alle synlige deler av murer skal oppføres i naturstein.

Arendal 14.06.04

Geir Skjæveland
enhetsleder

Agder Renovasjon IKS
**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal
**Telefon:** 37 05 88 00

Utskriftsdato: 11.11.2024

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 511 | **Bruksnr.** | 18 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023** |
|---|---|
| Renovasjon | 3 692,32 kr |
| **Sum** | **3 692,32 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard Abonnement (fast del) | 1 stk | 1 445,58 kr | 1/1 | 0 % | 1 445,58 kr | 1 084,20 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 140 liter | 24,09 kr | 1/1 | 0 % | 3 372,25 kr | 2 529,19 kr |
| | | | | **Sum** | **4 817,83 kr** | **3 613,39 kr** |

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Arendal kommune**
**Adresse** Postboks 123, 4891
**Telefon**

Utskriftsdato: 11.11.2024

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt — Kilde: Arendal kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 4203 **Gårdsnr.:** 511 **Bruksnr.:** 18
**Adresse:** Krøgenes bryggevei 8, 4841 ARENDAL
**Referanse:** 39-0179/24
Rapporten gjelder GBnr 511/18/0/0 - TROMØYVEIEN 8

**Mai 2024**

| Beskrivelse | Fra dato | Til dato | Fakturert beløp |
|---|---|---|---|
| Ab.gebyr vann bolig | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 163,00 |
| Akonto vann | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 147,25 |
| Målerleie | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 17,50 |
| Ab.gebyr avløp bolig | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 262,42 |
| Akonto avløp | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 191,83 |
| Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0) | 01.05.2024 | 31.05.2024 | kr 26,67 |
| | | | Totalt fakturert terminbeløp: kr 808,67 |

**April 2024**

| Beskrivelse | Fra dato | Til dato | Fakturert beløp |
|---|---|---|---|
| Ab.gebyr vann bolig | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 163,00 |
| Akonto vann | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 147,25 |
| Målerleie | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 17,50 |
| Ab.gebyr avløp bolig | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 262,42 |
| Akonto avløp | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 191,83 |
| Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0) | 01.04.2024 | 30.04.2024 | kr 26,67 |
| | | | Totalt fakturert terminbeløp: kr 808,67 |

**Mars 2024**

| Beskrivelse | Fra dato | Til dato | Fakturert beløp |
|---|---|---|---|
| Ab.gebyr vann bolig | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 163,00 |
| Akonto vann | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 147,25 |
| Målerleie | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 17,50 |
| Ab.gebyr avløp bolig | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 262,42 |
| Akonto avløp | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 191,83 |
| Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0) | 01.03.2024 | 31.03.2024 | kr 26,67 |
| | | | Totalt fakturert terminbeløp: kr 808,67 |

**Februar 2024**

| Beskrivelse | Fra dato | Til dato | Fakturert beløp |
|---|---|---|---|
| Ab.gebyr vann bolig | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 163,00 |
| Akonto vann | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 147,25 |
| Målerleie | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 17,50 |
| Ab.gebyr avløp bolig | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 262,42 |
| Akonto avløp | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 191,83 |
| Feie- og tilsynsgebyr(h.pipe:1 til.pipe:0) | 01.02.2024 | 29.02.2024 | kr 26,67 |
| | | | Totalt fakturert terminbeløp: kr 808,67 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TINGLYST
DOKUMENTNR 115.590
10 FEB. 2014
STATENS KARTVERK

# AUST-AGDER TINGRETT

## RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Den 04.02.2014 i Aust-Agder tingrett, Arendal ble det for lukkede dører holdt møte etter reglene om rettsmekling.

**Saksnr.:** 13-135862SKJ-AUAG

**Rettsmekler:** Rettsmekler Øyvind Strand

**Saken gjelder:** Krav om ekspropriasjon for vei mv

| | |
|---|---|
| Kari Huvestad Fuller-Gee | Advokat Pål Christensen |
| Michael James Fuller-Gee | Advokat Pål Christensen |
| **mot** | |
| Arve Eugen Karlsen | Advokat Sverre Grette |
| Wigdis Irene Songedal | Advokat Ole Magnus Heimvik |
| Dag Songedal | Advokat Ole Magnus Heimvik |
| Anne Heidrun Kvifte Risdal | |
| Gjermund Risdal | |

**Til stede:** Partene med sine prosessfullmektiger. Gjermund og Anne Risdal møtte ikke.

Rettsmekleren hadde saksdokumentene. Det var ingen innvendinger mot rettsmeklerens habilitet. Rettsmekleren redegjorde for rettsmeklingsordningen. Partene ble gjort kjent med bestemmelsen i tvisteloven § 8-6 om taushetsplikt for deltakerne i rettsmeklingen.

Partene ble gjort kjent med muligheten for å inngå rettsforlik eller utenrettslig forlik dersom det blir oppnådd enighet under meklingen. Partene ble også gjort kjent med at en annen dommer vil overta saken dersom den ikke løses ved meklingen, og at taushetsplikten for fratredende rettsmekler også gjelder overfor den dommeren som eventuelt overtar saken.

Framgangsmåten for meklingen ble fastsatt i samråd med partene.

Partene innledet deretter forhandlinger under ledelse av rettsmekleren.

Det ble oppnådd enighet mellom partene, som ønsket å inngå rettsforlik. Før forliket ble inngått, ble partene orientert om virkningen av rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12.

### RETTSFORLIK

1 Eierne av gnr 511 bnr 143, gnr 511 bnr 59, samt gnr 511 bnr 20, bnr 57 og bnr 108 gir eierne av gnr 511 bnr 18 rett til å opparbeide kjørbar atkomstvei (traktorvei klasse 8) som beskrevet i bilag 1-3, sistnevntes profil A, vedlagt dette rettsforlik.

2 Som vederlag betaler Fuller-Gees innen 14 dager kr. 200.000,- til Arve Karlsen til konto nr. 28001237987 og kr. 10.000,- til Anne-Heidrun og Gjermund Risdal.

3 Fuller-Gees er forpliktet til å sikre veianlegget over bnr 143 mot utrasing på denne eiendommen.

4 Gnr 511 bnr 20. bnr 57 og bnr 108 skal ha rett til å bruke veien som atkomstvei for disse eiendommer. Tilsvarende gjelder bnr 143.

5 Partene fordeler vedlikeholdet for veien som bestemt i veilovens § 54, dog slik at bnr 108 og bnr 143 ikke har noen vedlikeholdsplikt.

6 Ledninger for vann og avløp skal legges i veitraseen. Utgiftene forbundet med dette anlegget skal deles likt mellom bnr 18 og bnr 20. Gnr 511 bnr 58 forutsettes å dekke sine egne omkostninger. Stikkledninger frem til felles påkoblingspunkt dekkes av hver enkelt part.

7 Rettsforliket kan tinglyses som heftelse på eiendommene gnr 511 bnr 20, bnr 57, bnr 59, bnr 108 og bnr 143, alle i Arendal kommune.

8 Hver av partene bærer sine sakskostnader.

9 Partene begjærer saken hevet som forlikt og frafaller forkynning av hevingskjennelsen. De frafaller også retten til å anke.

Kari Huvestad Fuller-Gee

Michael Fuller-Gee

Rettsmeklingsmøtet varte fra kl. 0900 til kl. 1130.

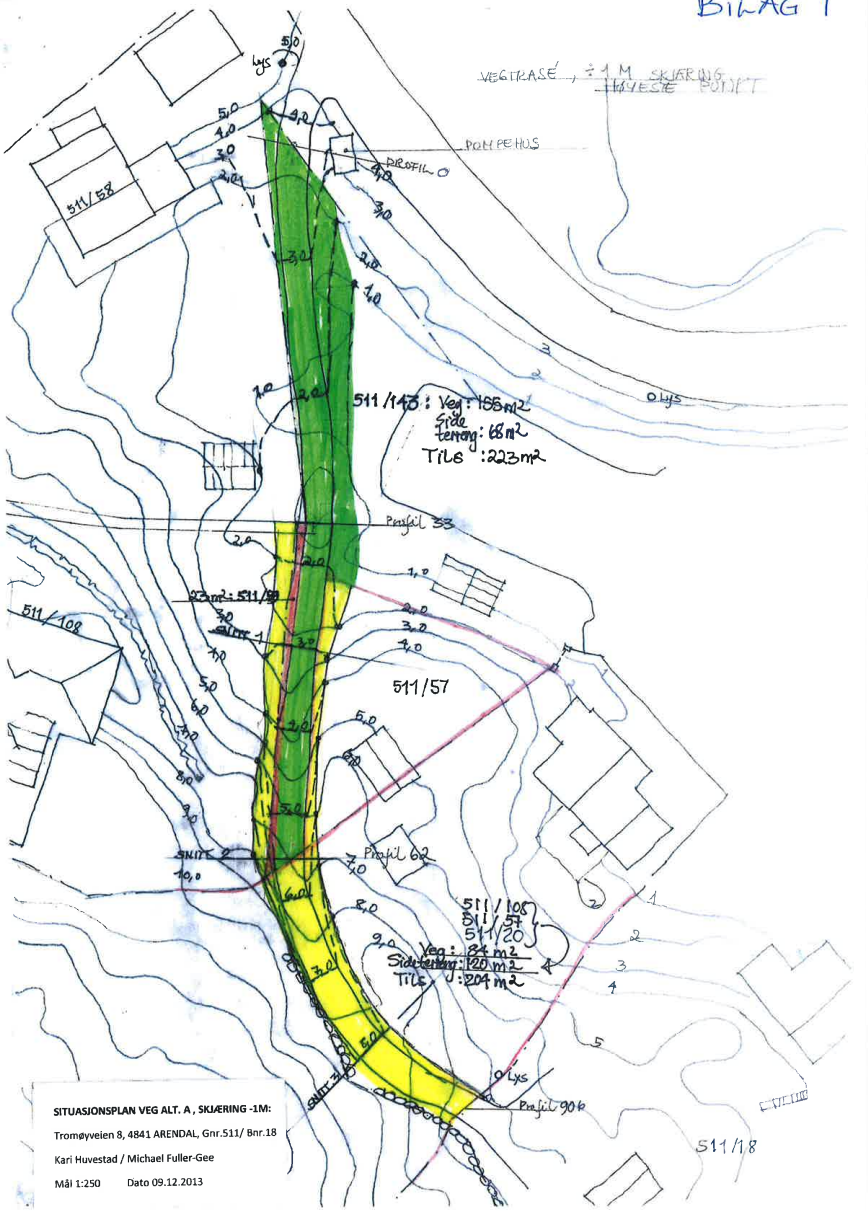
Øyvind Strand

TINGLYST
DOKUMENTNR. 115.590
10 FEB. 2014
STATENS KARTVERK
Ragnhild Smedstad Pedersen

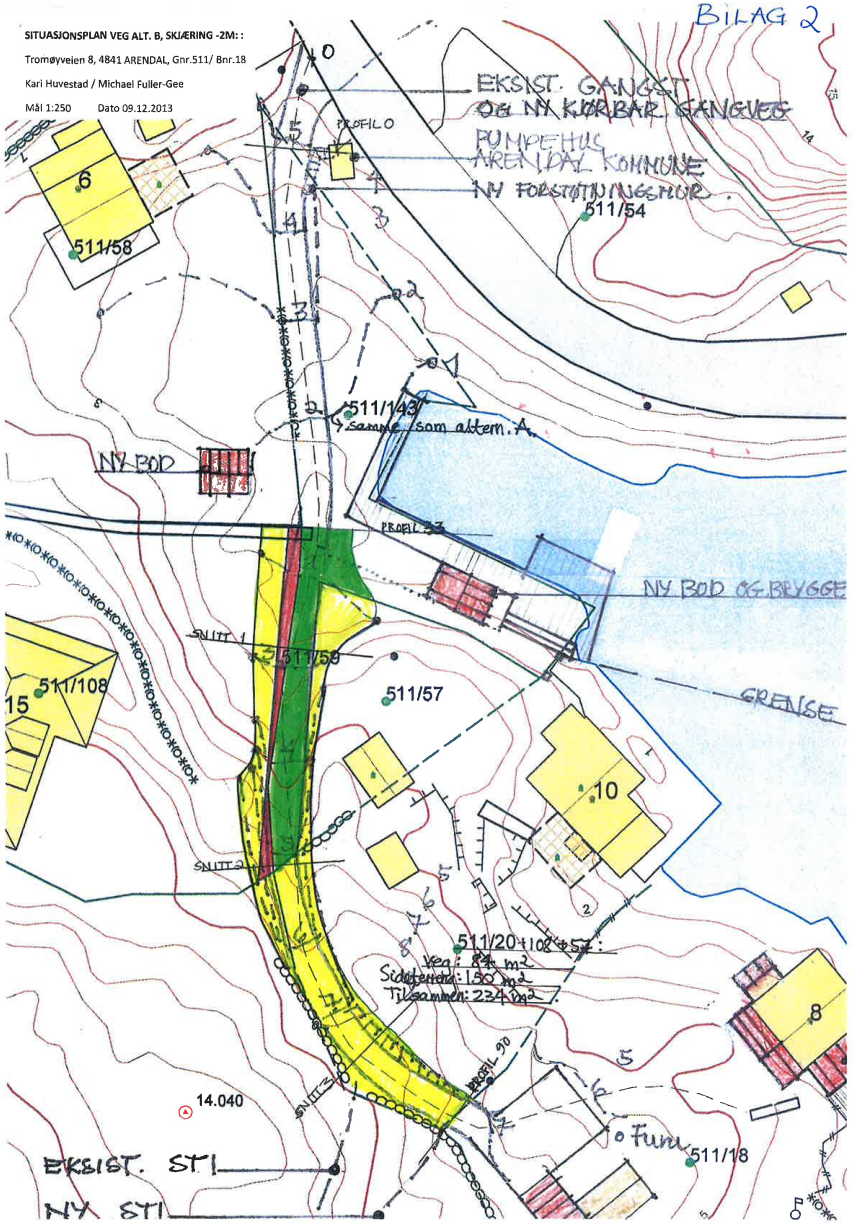


13-135862SKJ-AUAG

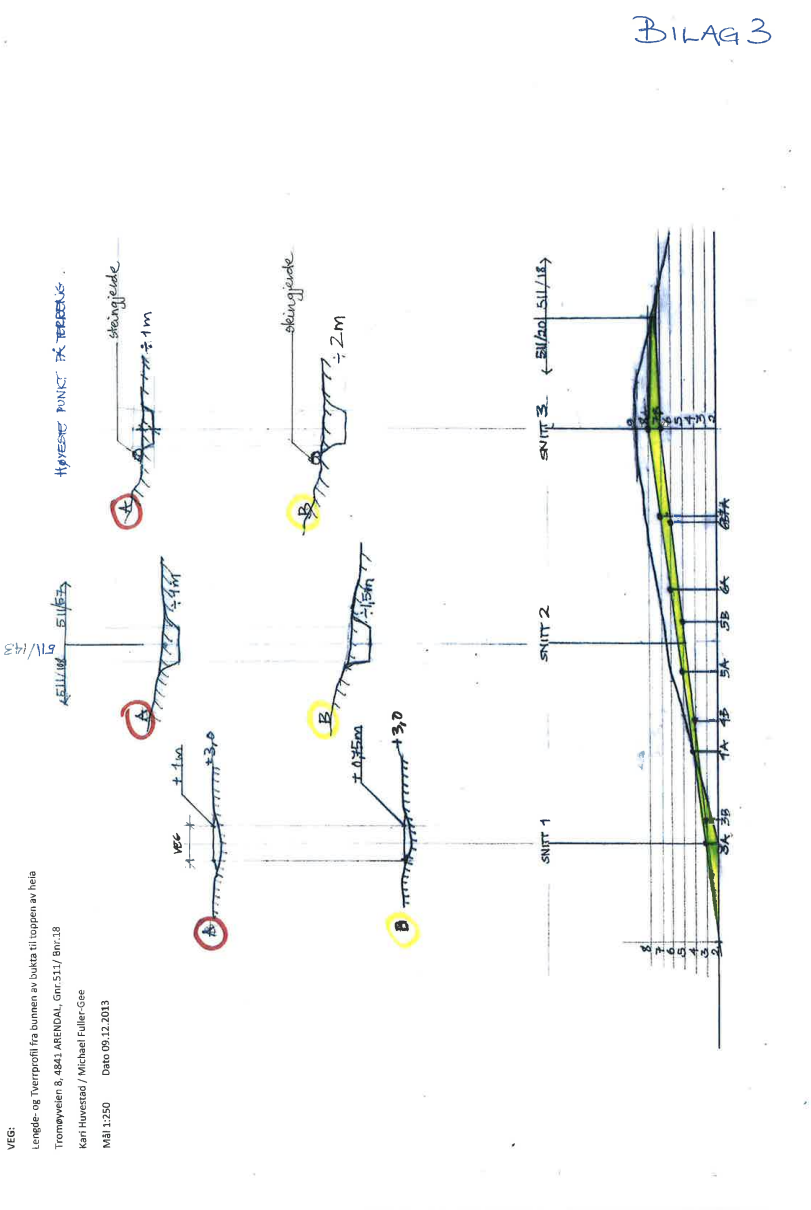
BILAG 1

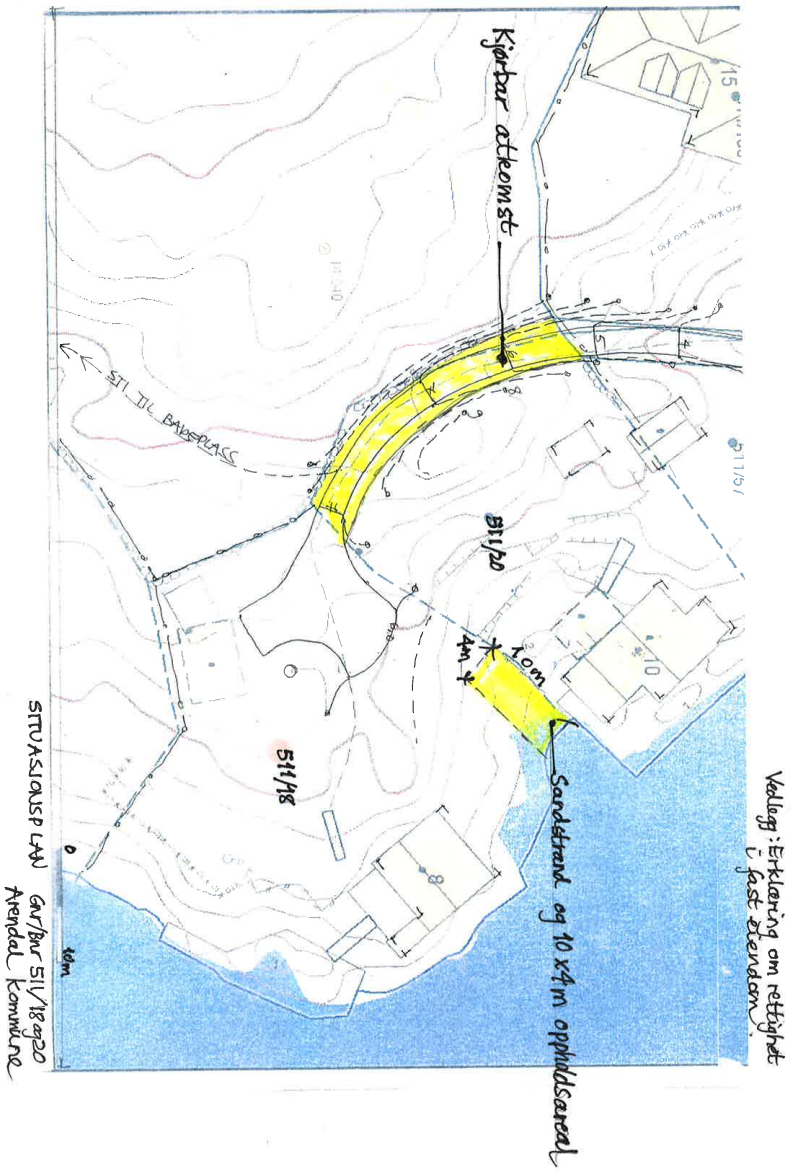


BILAG 2




BILAG 3






Avtale av 10.07.2010 mellom gnr 511 bnr 20 Lars Ole Aasmundsen og gnr511 bnr18 Kari Huvestad Fuller-Gee og Michael James Fuller-Gee

## AVTALE

Mellom Lars Ole Aasmundsen gnr511/bnr20 og Kari Huvestad Fuller-Gee/ Michael James Fuller-Gee gnr511/18 er inngått avtale om bruksrett av hverandres eiendommer:

1. Gnr511/bnr 18 kan anlegge asfaltert vei over øvre del av gnr511/bnr20. Lengde og bredde er ca 28m x4m. Arealet skal brukes som kjørbar atkomstvei til gnr/bnr 511/18. Veien må legges ca.2,5m dypere i terrenget og dette medfører sprenging.
2. Gnr/bnr. 511/20 kan anlegge sandstrand i bukta i grensen mellom eiendommene og benytte 10m lengde langs grense x 4m bredde til oppholdsareal. Begge eiendommene kan benytte området til vinteropplag av båt i størrelse inntil 25 fot.
3. Avtalen gjelder kun dersom veien over gnr/bnr 511/20 blir anlagt.
4. Bruksrettene tinglyses.

Arendal, 10. juli 2010

KH Fuller-Gee
Kari Huvestad Fuller-Gee

Lars Ole Aamundsen

MJFuller-Gee
Michael James Fuller-Gee

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0179/24
Vår referanse: 3625458/25284451
Bestilling: C3 2024-11-12 29

Dato
12.11.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 736211 | 200 | 28.9.2010 | BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 511 | 18 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



**2. Beskrivelse av rettigheten:**

**AVTALE**
**Mellom Lars Ole Aasmundsen gnr511/bnr20 og Karl Huvestad Fuller-Gee/ Michael James Fuller-Gee gnr511/18 er inngått avtale om bruksrett av hverandres eiendommer:**

**1. Gnr/bnr 511/18 kan anlegge asfaltert vei over øvre del av gnr/bnr 511/20, avgiver Lars Ole Aarmundsen personnr 15075849106. Lengde og bredde er 28x4m. Arealet skal brukes som kjørbar atkomstvei til gnr/bnr 511/18. Veien må legges ca. 2,5m dypere i terrenget og dette medfører sprenging.**

**2. Gnr/bnr 511/20 kan anlegge sandstrand på eiendom gnr/bnr 511/18 i bukta mot nordøst mellom eiendommene, og benytte lengde og bredde 10x4m langs grense som oppholdsareal. Begge eiendommene kan benytte området til vinteropplag av båt i størrelse inntil 25 fot.**

**3. Avtalen gjelder kun dersom veien over gnr/bnr 511/20 blir anlagt.**

**Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.** ☒ Ja ☐ Nei
**(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)**

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**

**se vedlagt undertegnet avtale datert 10.juni 2010 mellom gnr/bnr. 511/20 og 511/18**

**6. Underskrifter**

**Sted og dato** | **Hjemmelshavers (avgivers) underskrift** [8]

2019.10

**Noter:**

1) **Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som av gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.**
2) **Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.**
3) **Eiendommen hvor rettigheten ligger.**
4) **Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.**
5) **Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.**
6) **Rettigheten må gis en nøyaktig teknisk beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.**
7) **Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.**
8) **Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.**

Trolig kopi bekreftes

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Opplysninger om rekvirent (innsender) [2] | Plass for tinglysingstempel |
|---|---|
| Navn: [redacted] Gee<br>Adresse: Tromøyveien 8<br>Postnr: 4841 Poststed: Arendal<br>Fødselsnr./Org.nr [redacted]<br>Referansenr: | Doknr: 736211 Tinglyst: 28.09.2010<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| [redacted] gnr/bnr 511/18 gjelder strand<br>gnr/bnr 511/18 gjelder strand<br>[redacted] gnr/bnr 511/20 gjelder veg | [redacted] |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0903 | Arendal | 511 | 18 | | |
| 0903 | Arendal | 511 | 20 | | |

**3. Rettighetshaver – Vi ut enten alternativ A eller B**

**A** Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0903 | Arendal | 511 | 20 | | |
| 0903 | Arendal | 511 | 18 | | |

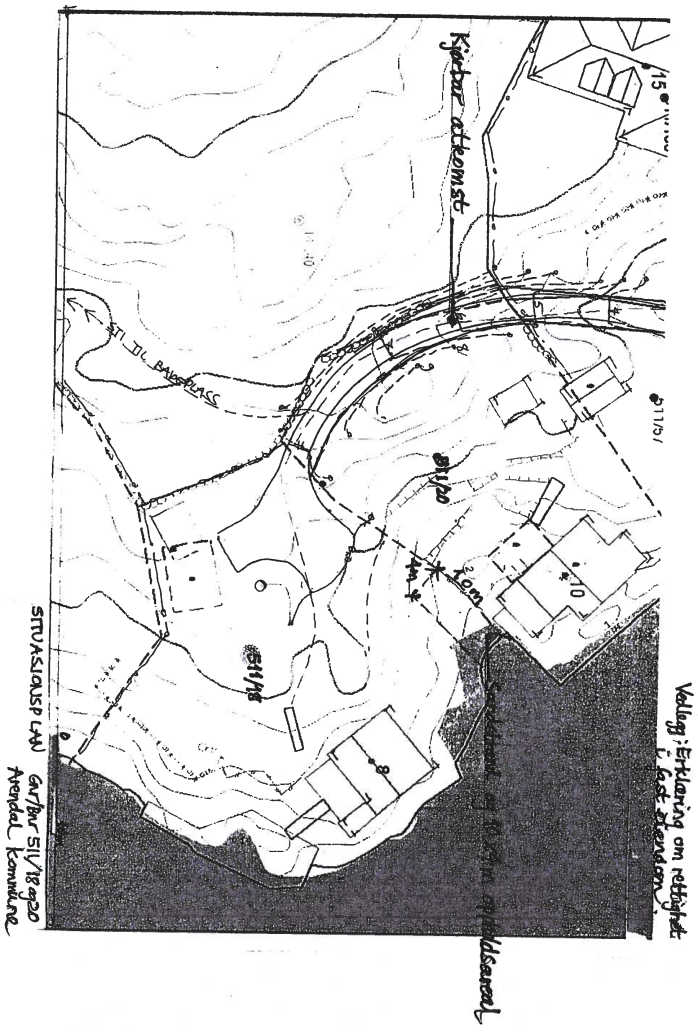
**B** Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

Dato 20/9-10 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [redacted]







Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Arendal

**Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**[!*!**avdelings netside**!*!]**

**480 03 992**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

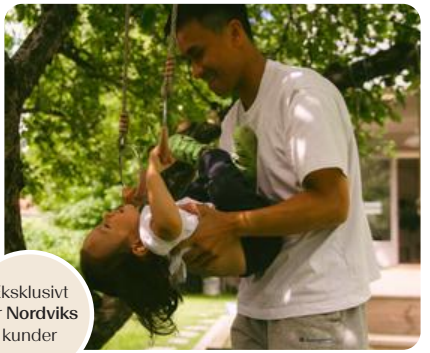
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0179/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Krøgenes bryggevei 8 4841 ARENDAL

**Betegnelse:** Gnr 511, bnr 18 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no