PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

NORODDVEIEN 90

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Noroddveien 90 , 4816 KOLBJØRNSVIK ARENDAL kommune

gnr. 305, bnr. 990

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1052 **PropCloud ref nr:** UF1066

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral og solrik tomt.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, og det er utført oppgraderinger og vedlikehold gjennom årene.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik, blant annet knyttet til våtrom, innvendige overflater og rom under terreng..

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

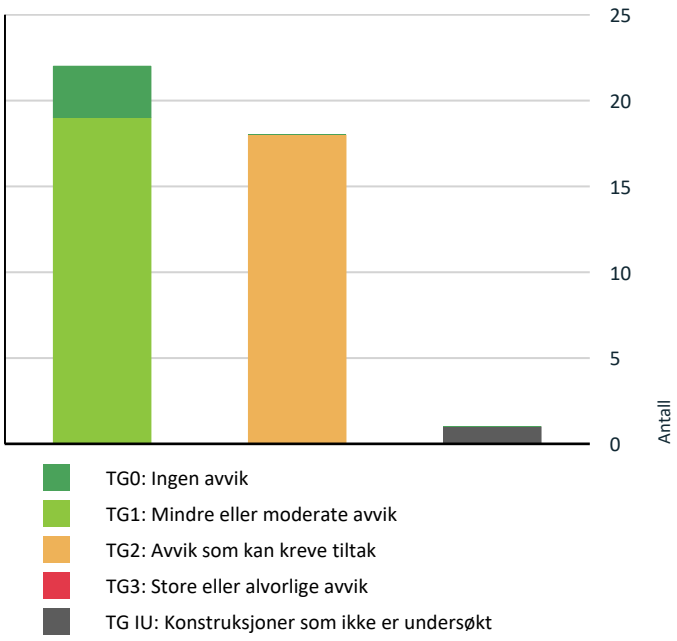
Enebolig

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

Godkjente tegninger er i samsvar med dagens bruk.
Det foreligger imidlertid ikke tegninger for et mindre tilbygg på kjøkkenet, oppført i 2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetajsen > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetajsen > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetajsen > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygg kjøkken
2014	Tilbygg	Tilbygg garasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med trefiberplater.

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og delvis fra taket på garasjen mot sør.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon fra hele takflaten.
Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en knekt takstein på byggets østre side.

Årsak:
Skaden vurderes å være forårsaket av snøbelastning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt belastning på undertak og risiko for lekkasje på sikt.



Knekt takstein

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Fallforhold er ikke kontrollert, nedløp blir ledet i rør.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Snøfangere er kun montert på deler av bygget.
Blant annet takoppløftene og deler av taket mot vest har ikke snøfanger.

Årsak:
Ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, noe som kan forårsake skader på personer eller bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning som er lektet ut fra vindsperre, og musebånd er montert.

Kledning har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen har liten avstand til dekke ved terrasse 1. etasje.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Liten avstand mellom kledning og terrassedekket gir økt risiko for fuktpåvirkning fra sprut, oppsug av fukt og redusert uttørking.
Over tid kan dette føre til økt slitasje, nedbrytning og råteskader i kledningens nedre del, samt økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid.



Lite avstand fra kledning til terrassedekket

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon ikke inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.
Luftning er etablerte i lekte/sløye sjiktet under taktekking.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår, har normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer som er montert i murvegg mot vest i underetasjen mangler beslag under vinduer.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende beslag øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen ved slagregn og avrenning.
Dette kan over tid føre til fuktskader på overflatebehandling, materialer og tilstøtende murverk.



Mangler beslag under vinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør i tre, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør i underetasjen mangler beslag under døren.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Terrassedør står under tak og manglende beslag under dør har hovedsakelig estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Mangler beslag under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med tredekke og terrasse i 1 etasje har rekke med stående spiler.
Har generelt normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende tekking og bjelkelag på terrasse i 1 etasje er ikke inspisert grunnet manglende tilgang, er kledd inne.
Underliggende bjelkelaget og fundamentene på terrasse i underetasjen er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte skjøter på terrassen i underetasjen har sprek og enkelte skruer stikker opp.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Estetisk og sprekker i bord kan gi redusert levetid.



Sprekk i skjøt og skruer som stikker opp

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det avdekket behov for vedlikehold knyttet til beisning av terrassedekket og maling på enkelte vinduer/dører og noen områder av rekkverk og kledning.
Eier opplyser at dette vil bli utbedret i løpet av de nærmeste dagene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Gulvet i garasjen er i betong og har noe riss/sprekker, har kun estetisk betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett i underetasjen og 1. etasje har enkelte steder noe misfarging/flekker.
Flere fliser i gang 1. etasje har bom, riss og en flis er knekt.

Årsak:
Misfarging på parkett skyldes bruk og søl.
Avvik på flis skyldes liten limdekning under fliser.
Sprekk og knekt flis i gang kommer av bevegelser i underlaget eller mekaniske påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Misfarging i parkett har kun estetisk betydning.
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for videre skader ved punktbelastning.
Forekommende riss og sprekker kan redusere flisoverflatens mekaniske styrke og levetid.



Misfarging i parkett



Misfarging i parkett



Knekt flis i gang

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje er tilbakefylt på sørsiden og delvis side vest og øst.

Hulltaking er utført i innvendig bod mot sør, uten avvik.
Oppbygning av veggen er følgende: Spon, reisverk, isolasjon og betongmur.

Ved dørterskel til bod i underetasjen er det registrert fuktskade på terskel og parkettgulvet rett utenfor boden.

Ifølge eier stammer skaden fra en tidligere lekkasje.
Det er ukjent hvor lekkasjen oppsto og når, men forholdet skal ha inntruffet i en periode med mye nedbør.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier under gulvbelegget i boden, i et lite område ved dørterskelen.
Det ble foretatt fuktmåling i svill til en innervegg via en el-boks rett ved det fuktige området, uten registrerte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe fuktutslag i gulvet ved dørterskel til bod.
Har tidligere vært lekkasje i dette området, synlig skade på terskel og parkett.

Årsak:
Ukjent/uavklart

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fuktskade på terskel og parkett er estetisk.
Forhøyede fuktverdier innebærer risiko for redusert levetid på berørte materialer og økt sannsynlighet for råte eller mikrobiell vekst dersom fuktforholdene vedvarer.
Selv om fuktpåvirkningen fremstår som lokalt begrenset og det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier i bunnsvill ved befaring, kan skjult eller periodisk fuktinntrengning ikke utelukkes.
Forholdet bør derfor følges over tid, spesielt i perioder med mye nedbør, for å avdekke eventuell videre fuktpåvirkning og behov for tiltak.



Hulltaking mot yttervegg sør.



Fuktmåling via el-boks


Noe fuktskade i parkett og terskel.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er malt tretrapp med beiset trinn i eik.

Tilstandsrapport



Underetasje til 1 etasje



1 etasje til 2 etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, har normal slitasje iht. alder.

Liten skade i dør til bod 2. etasje, har kun estetisk betydning.

Det anbefales jevnlig kontroll av hengsler og låsemekanismer, samt smøring ved behov for å sikre god funksjon og levetid.

VÅTROM

UNDERETAJSEN > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

UNDERETAJSEN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt gips.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

2 fliser i dusjen har sprekker og noe riss i fuger.

Årsak:
Bevegelser i underlaget eller mekaniske påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Riss og sprekker i flis og fug gir redusert overflatekvalitet.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i flis

UNDERETAJSEN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 28mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i dusj og 18mm fra sluk under servant til flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser har bom og flere fliser er løse og sprekker i noen fuger.
Tett oppkant på dusjvegger medfører at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/topp membran ved terskel på minimum 25mm ikke er oppfylt.

Årsak:
Utførelse og liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Begrensede høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/topp membran innebærer risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

UNDERETAJSEN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluker er i plast og membranbelegg er synlig i sluker, må forvente montert på alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sluk under servant

UNDERETAJSEN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

UNDERETAJSEN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETAJSEN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i fra soverom, fuktmåling viser ingen avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: Plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt gips.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Flere flis har bom og riss i enkelte fuger.

Årsak:
Utførelse og liten limdekning under fliser.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluker er i plast og membranbelegg er synlig i sluker, må forvente montert på alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sluk til mulig badekar



Sluk under innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett, innredning med kum og opplegg til vaskemaskin.
Det er klargjort for mulighet for badekar.

Har normal slitasje iht. alder

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i stue i skap, fuktmåling viser ingen avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra stue: Plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt gips.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv har ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Oppkant ved dusjen gjør at eventuelt vann ved lekkasje renner ut av rommet før det renner til sluk.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ikke tilstrekkelig fall til sluk medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Lite oppkant ved dør innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er i plast og membranbelegg er synlig i sluk, må forvente montert på alle våtsoner.

Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dokumentasjon på utført membranarbeid er ikke fremlagt.
Det foreligger derfor ingen verifiserbar informasjon om hvordan membranen er utført.

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, tetthet og forventet levetid, og risikoen for skjulte feil og redusert funksjon kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, toalett og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i soverom, fuktmåling viser ingen avvik.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: Plate, reisverk og rupanel.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av tapet og himlingen er med malt gips.
Gulvet er belagt med parkett.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i stein.
Platetopp er knekt i et hjørne.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

VVS er med rør i rør system, fordelerskap og stoppekran er plassert i innvendig bod underetasjen, er ikke funksjonstestet.



Stoppekran



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales jevnlig rengjøring og skifte av filter i henhold til leverandørens anvisninger for å sikre god luftkvalitet og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger i bod underetasjen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2011 modell, ca. 200 liter, montert i bod underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap montert.
Hovedsikring 56 ampere, 18 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.
   2011

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?
   Nei

   Ikke fremvist.

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?

Tilstandsrapport

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?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    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 Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Topplist synlig utvendig mellom brostein/belegningsstein, på tilbakefylte sidene av grunnmuren.

Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I lysgrav for vinduer mot vest er det ikke montert topplist og grunnmursplate er kun delvis synlig.

Årsak:
Utførelse og manglende montering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Fravær av topplist kan føre til økt risiko for inntrengning av fukt, smuss og insekter bak grunnmursplaten.
Dette kan over tid redusere platens funksjon og bidra til ugunstige fuktforhold mot konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur på boligen er oppført i betong med enkelte pussede flater.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mot sør består av belegningsstein og brostein, har fall ut i fra mur.
Utvendig terreng mot nord og øst får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.
Ved vegg vest helt sør er det etablert et bed inni mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert et beplantet bed helt sør langs vestveggen.
Dette medfører at kravet til tilstrekkelig avrenning fra grunnmur på vestsiden ikke er oppfylt, iht. NS3600.

Årsak:
Terrengforhold/utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er i plast fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Med henhold til byggeår skal radonsperre være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Årsak:
Tidligere byggeforskrifter og vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet er årsaken til lav rekkverkshøyde på terrassen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
For liten rekkverkshøyde reduserer sikringen mot fall fra balkong eller terrasse og medfører økt risiko for personskade, særlig for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

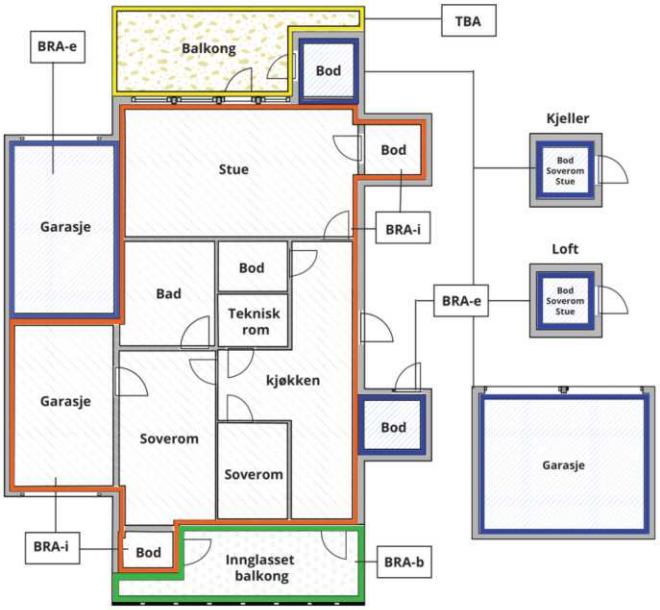
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Underetajsen	63	8		71	40		71
1. etasje	90			90	8		90
2. etasje	21			21		11	32
SUM	**174**	**8**			**48**	**11**	**193**
SUM BRA	**182**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetajsen	Stue, bad, 2 soverom, bod	Bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, gang, garasje		
2. etasje	Bad, soverom, 2 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente tegninger er i samsvar med dagens bruk.
Det foreligger imidlertid ikke tegninger for et mindre tilbygg på kjøkkenet, oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Mette Hofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	990		0	280.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Noroddveien 90

Hjemmelshaver
Hofstad Mette

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	03.05.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten. Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Brygge er ikke inspisert.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som sørvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Arendal	Oppdragsnr.	307260058
Addresse	Noroddveien 90		
Postnr.	4816	Sted	KOLBJØRNSVIK
Selgers navn	Mette Hofstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

0594246

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

har observert lukt fra sluk når vannlås går tørrutbedres ved å fylle vannlåsen med vann, påse at vannlås er riktig plassert

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

lekkasje på blandeventil på varmtvannstank- ordnet av E.Bringsverd VVS 2026det har antagelig vært i et par år, som trolig har ført til en mindre svelling i parkett ved dør til sikringsskap i underetasje hvor berederen er plassert

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ved bygging av garasje (2014) og ombygging av kjøkkenrom (2022)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid er utført av Mesterhus 1 v Tore PettersenOrion elektro har utført elektrikerarbeid

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

fasade mot veranda har fått to doble veranda dører og lite vinduto vinduer på bryggeplan er skiftet, dvs tidligere to vinduer fra kjøkken er flyttet til rom på bryggeplan

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Mesterhus 1 ved Tore Pettersen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takavløp ble flyttet i forbindelse med bygging av garasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Mesterhus 1 Tore Pettersen

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med ombygging av garasje og kjøkkenDet er montert el laderDimmere er blitt skiftet slik at de er forenelig med led spotter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Orion elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

2014 garasje2022 endret fasade kjøkken

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2014 garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

jeg har sett maur

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er montert el bil lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Orion elektro

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det foreligger attest for hus, garasje og endring av fasade foran kjøkken

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Mette Hofstad*

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	305
Bruksnummer:	990

Utskriftsdato/klokkeslett:	17.04.2026 kl. 09:52
Produsert av:	Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORODDVEIEN 88 C
Etableringsdato:	28.11.1995
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 305 / 990	280,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210264	HOFSTAD METTE		NORODDVEIEN 90 4816 KOLBJØRNSVIK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210264	HOFSTAD METTE		NORODDVEIEN 90 4816 KOLBJØRNSVIK	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479151	486091		248,9 m2	
2	Teig	Nei	6479158	486077		32 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 305/990 Omnummerert fra: 0906 - 305/990			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny anleggseiendom ved fradeling	11.06.2015	Tinglyst	18.06.2016	0906spj	14.06.2016
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/990	0	
		Mottaker	0906 - 305/1142	0	
Arealoverføring	11.06.2015	Tinglyst	18.06.2016	0906spj	15.04.2016
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2015/2332	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/990	−39,6	
		Mottaker	0906 - 305/77	39,7	
Arealoverføring	02.12.2014	Tinglyst	30.01.2015	0906spj	07.01.2015
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2014/10020	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/1113	−12,7	
		Mottaker	0906 - 305/990	12,7	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.12.2010	Tinglyst	08.01.2011	0906spj	03.01.2011
Oppmålingsforretning	2010/18614	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/990	−115,1	
		Mottaker	0906 - 305/1113	115,1	
		Berørt	0906 - 305/1	0	
		Berørt	0906 - 305/984	0	
Grensejustering	15.10.2009	Tinglyst	03.02.2011	0906spj	26.02.2010
Kartforretning med grensejustering	09/8843	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/990	−40,6	
		Mottaker	0906 - 305/77	40,6	
		Berørt	0906 - 305/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	18.06.2004				
Grensejustering	P 82/107				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 305/990	−1,9
Mottaker	0906 - 305/77	1,9

Grensejustering	18.06.2004				
Grensejustering	P 82/107				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 305/77	−83,5
Mottaker	0906 - 305/990	83,5

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.11.1995				
Kart- og delingsforretning	P 65/126				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 305/77	−275
Mottaker	0906 - 305/990	275

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.06.2015			0906spj	15.04.2016
Oppmålingsforretning	2015/2332				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/77	0
Berørt	0906 - 305/973	0
Berørt	0906 - 305/990	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.06.2015			0906spj	03.07.2015
Oppmålingsforretning	2015/2332	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/77	0	
		Berørt	0906 - 305/990	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.12.2014			0906spj	07.01.2015
Oppmålingsforretning	2014/10020	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/77	0	
		Berørt	0906 - 305/990	0	
		Berørt	0906 - 305/1113	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	16.12.2010			0906spj	03.01.2011
Oppmålingsforretning	2010/18614	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/984	0	
		Berørt	0906 - 305/990	0	
		Berørt	0906 - 305/1113	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	16.12.2010			0906spj	23.12.2010
Oppmålingsforretning	2010/18614	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/77	0	
		Berørt	0906 - 305/984	0	
		Berørt	0906 - 305/990	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	16.12.2010			0906spj	23.12.2010
Oppmålingsforretning	2010/18614	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/77	0	
		Berørt	0906 - 305/990	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	16.12.2010			0906spj	23.12.2010
Oppmålingsforretning	2010/18614				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/28	0
Berørt	0906 - 305/984	0
Berørt	0906 - 305/990	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.10.2009			0906spj	26.02.2010
Feilretting Feilføring	09/8843				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/1	0
Berørt	0906 - 305/77	0
Berørt	0906 - 305/990	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.10.2009			0906spj	26.02.2010
Feilretting Feilføring	09/8843				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/77	0
Berørt	0906 - 305/990	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	15.10.2009			0906spj	26.02.2010
Feilretting Feilføring	09/8843				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/77	0
Berørt	0906 - 305/990	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Noroddveien	31280	90						Nei
						Grunnkrets	3101	Kolbjørnsvik	
						Stemmekrets:	6	Hisøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6479150	486094	Postnr.område:	4816	KOLBJØRNSVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 163 892
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479150 Øst: 486092
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	99	Ant. boliger:	1	Datoer			
Bruksareal bolig:	165	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.09.2010		
Bruksareal totalt:	165			Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	20.06.2011		
Bruttoareal totalt:	0						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	19	0	19	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31280 Noroddveien 90	H0101	Bolig	165	6	Kjøkken	2	2	305/990

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	270164	MICHELSEN PER CARSTEN S		STRØMSBU TERRASSE 6 4839 ARENDAL

Bygningsnr: 300 163 892
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479156 Øst: 486097
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	29	Ant. boliger:	0	Datoer			
Bruksareal bolig:	27	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	03.07.2014		
Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	11.03.2015		
Bruttoareal totalt:	0						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	27	0	27	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31280 Noroddveien 90	H0101	Bolig	27	0		0	0	305/990

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210264	HOFSTAD METTE		NORODDVEIEN 90 4816 KOLBJØRNSVIK

Bygningsnr: 300 163 892
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479156 Øst: 486093
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	2	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	2	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.04.2020
Bruksareal totalt:	2	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2	0	2	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31280 Noroddveien 90	H0101	Bolig	2	0		0	0	305/990

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210264	HOFSTAD METTE		NORODDVEIEN 90 4816 KOLBJØRNSVIK

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 8 835 691
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479149 Øst: 486092
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	23.01.1995
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.03.1995
Bruksareal totalt:	110			Bygging avlyst:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	18	0	18	0	0	0
H01	1	41	0	41	0	0	0
U01	0	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	110	5	Kjøkken	1	1	

Kontaktpersoner

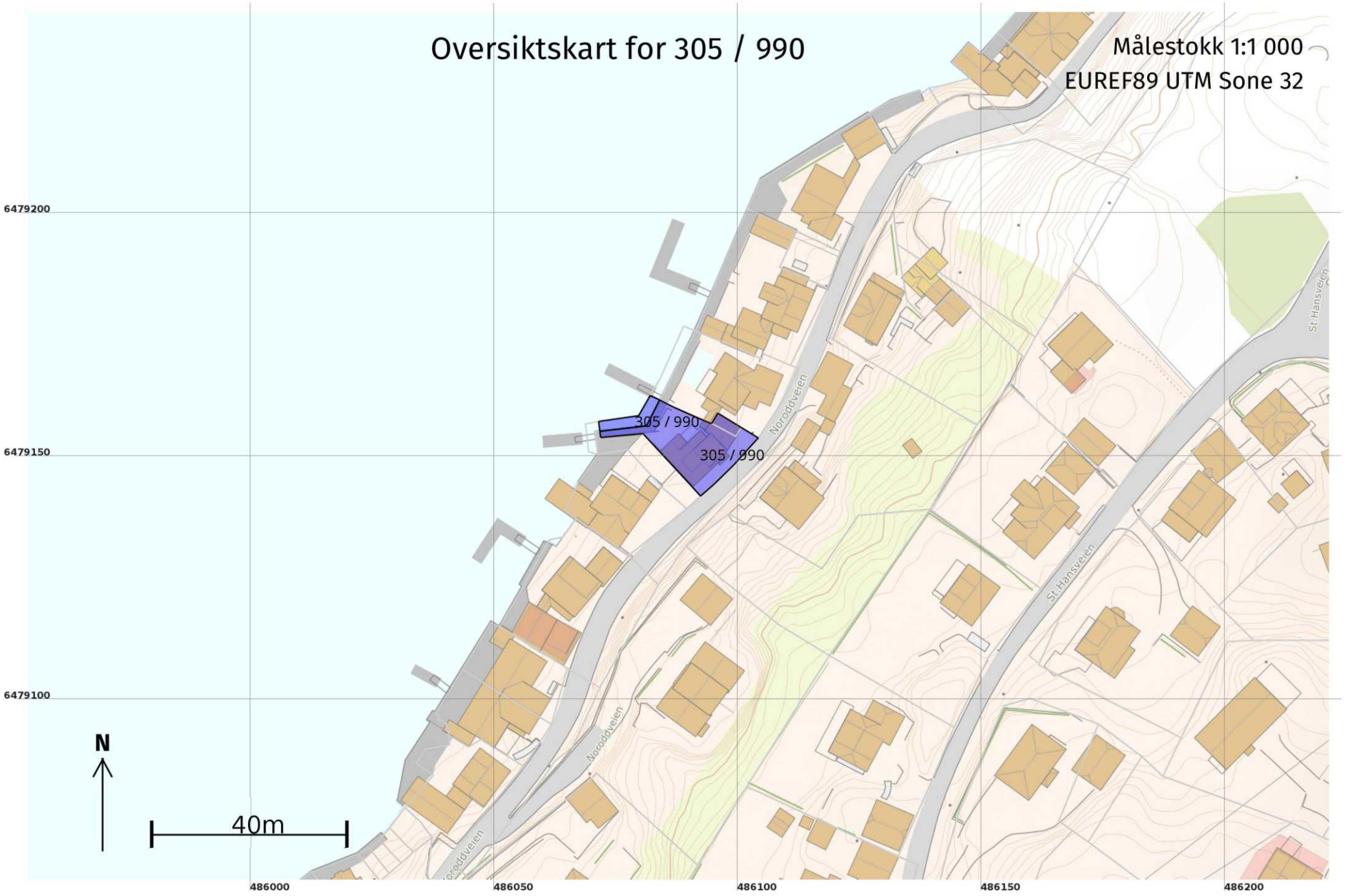
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROLAND TRYGVE BJØRN		RYKENEVEIEN 22

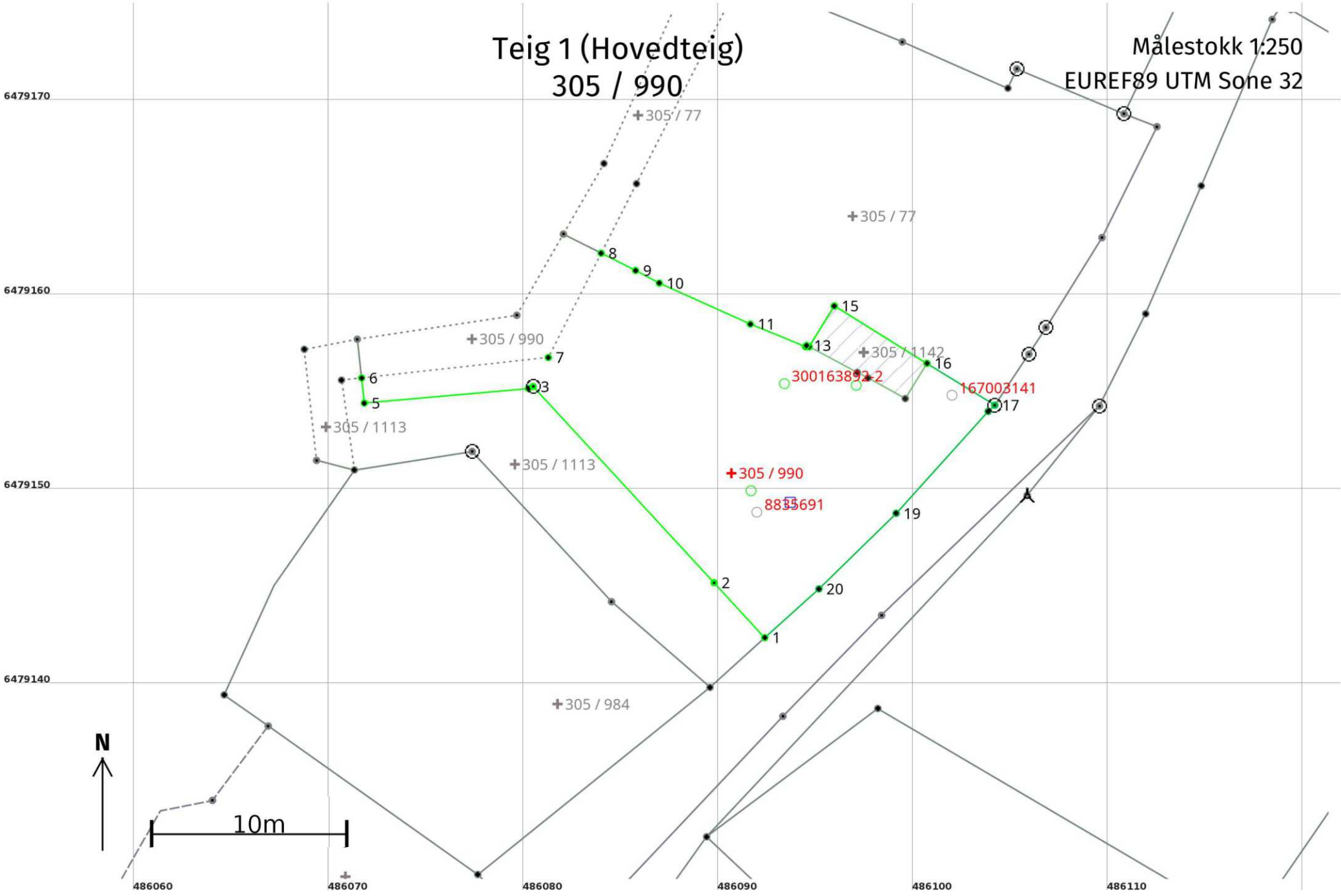
Bygningsnr: 167 003 141
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479155 Øst: 486102
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/77


Oversiktskart for 305 / 990
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6479200
6479150
6479100
305 / 990
305 / 990
Noroddveien
St.Hansveien
N
40m
486000
486050
486100
486150
486200


Teig 1 (Hovedteig)
305 / 990
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479170
6479160
6479150
6479140
486060
486070
486080
486090
486100
486110
305 / 77
305 / 77
305 / 990
305 / 1142
305 / 1113
305 / 1113
305 / 990
305 / 984
300163852-2
167003141
8835691
1
2
3
5
6
7
8
9
10
11
13
15
16
17
19
20
N
10m

Areal og koordinater

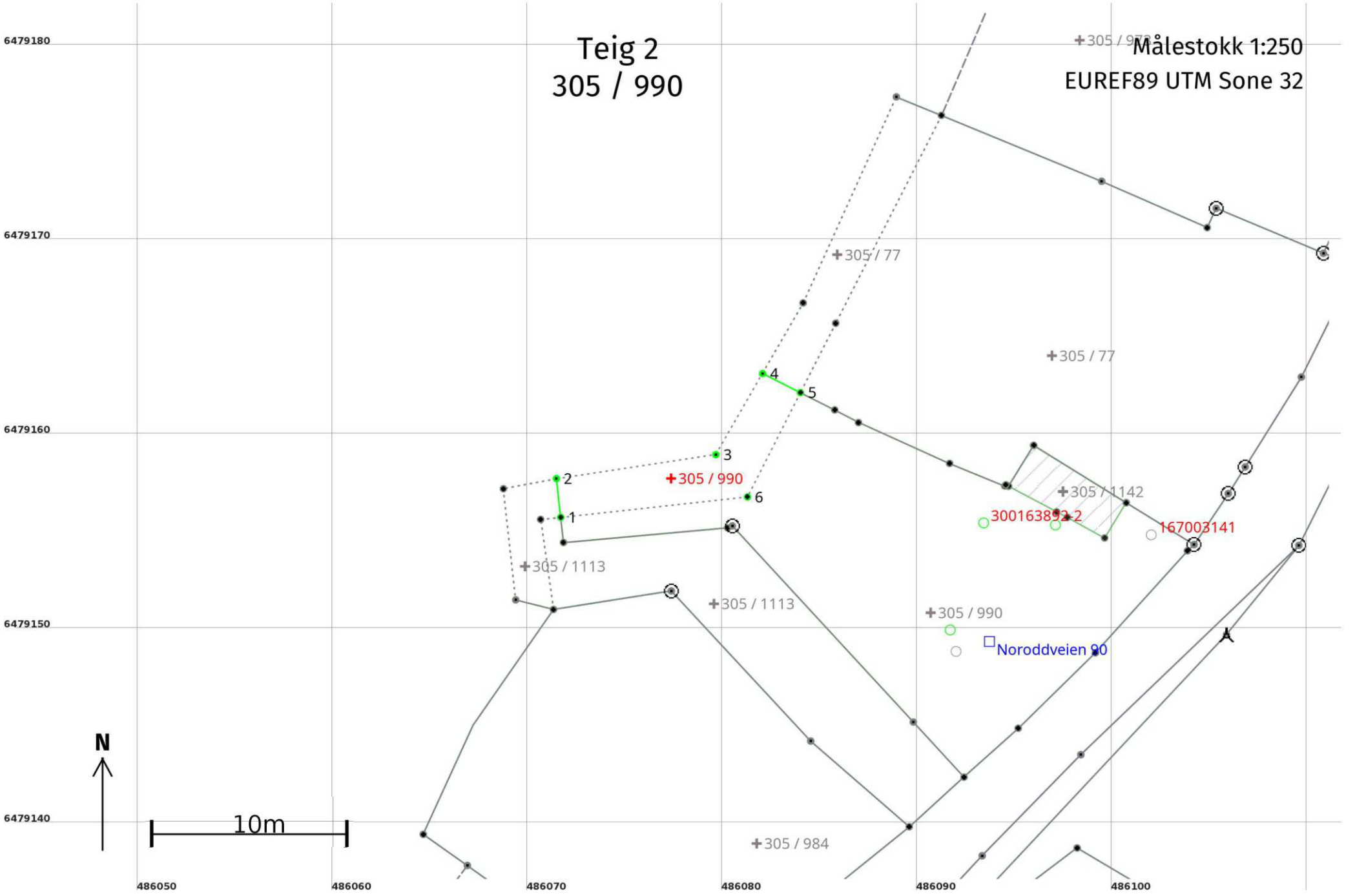
Areal: 248,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479151 **Øst:** 486091

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479142,54	486092,40	3,84	Umerket	69 Beregnet	10	
2	6479145,37	486089,80	13,70	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6479155,45	486080,52	Mur 0,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6479155,35	486080,28	8,45	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6479154,60	486071,86	1,30	Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6479155,89	486071,72	9,64	Umerket Hjelpelinje teigdeler	69 Beregnet	10	
7	6479156,94	486081,30	6,01	Annen detalj Hjelpelinje teigdeler	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6479162,30	486084,01	1,97	Umerket	69 Beregnet	10	
9	6479161,41	486085,77	1,38	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
10	6479160,76	486086,99	5,12	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
11	6479158,66	486091,66	3,06	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
12	6479157,50	486094,49	0,08	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
13	6479157,56	486094,55	0,15	Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479157,49	486094,68	2,46	Umerket	69 Beregnet	10	
15	6479159,59	486095,97	5,59	Umerket	69 Beregnet	10	
16	6479156,64	486100,72	4,09	Umerket	69 Beregnet	10	
17	6479154,49	486104,20	Mur 0,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
18	6479154,17	486103,86	7,05	Umerket	10 Terrengmålt	14	
19	6479148,93	486099,14	5,54	Umerket	10 Terrengmålt	14	
20	6479145,05	486095,18	3,75	Umerket	10 Terrengmålt	14	


Teig 2
305 / 990
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479180
6479170
6479160
6479150
6479140
486050
486060
486070
486080
486090
486100
+305 / 77
+305 / 77
+305 / 990
+305 / 1142
+305 / 1113
+305 / 1113
+305 / 990
+305 / 984
1
2
3
4
5
6
300163852-2
167003141
Noroddveien 90
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 32 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479158 **Øst:** 486077

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479155,89	486071,72		Umerket	69 Beregnet	10	
			2,00				
2	6479157,88	486071,50		Retningspunkt	69 Beregnet	10	
			8,27	Hjelpelinje fiktiv grense			
3	6479159,11	486079,68		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	10	
			4,81	Hjelpelinje fiktiv grense			
4	6479163,28	486082,07		Retningspunkt	69 Beregnet	10	
			2,17				
5	6479162,30	486084,01		Umerket	69 Beregnet	10	
			6,01	Hjelpelinje teigdeler			
6	6479156,94	486081,30		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			9,64	Hjelpelinje teigdeler			

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305		Bnr.:	990	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Noroddveien 90, 4816 Kolbjørnsvik				Dato:	17.04.2026 EM	
Beregnet areal:			280,9 m^2						
Bygningstype:			Enebolig						
Tatt i bruk:			Ikke oppgitt i våre arkiv						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

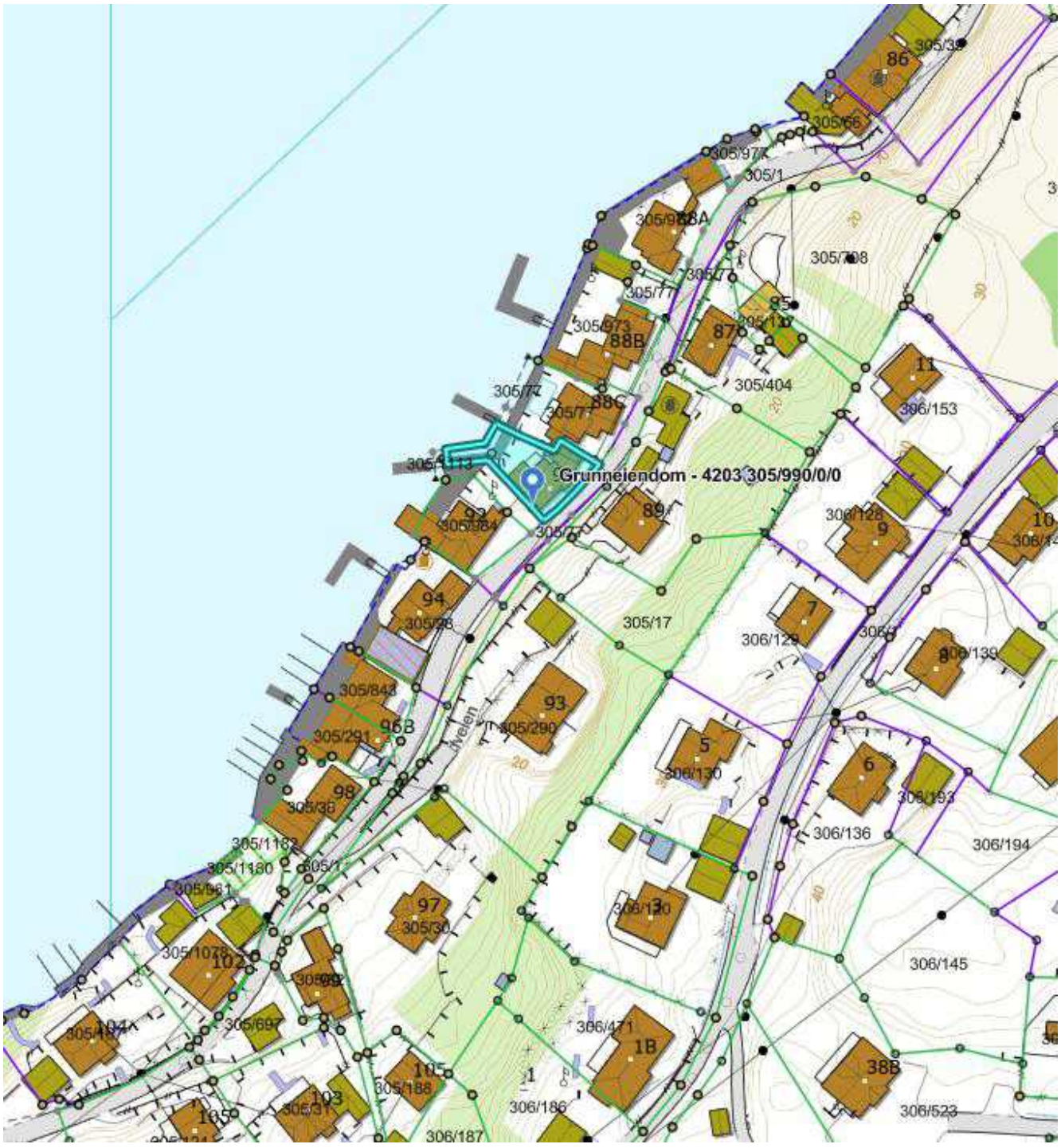
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 26 000,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 11 135,-

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

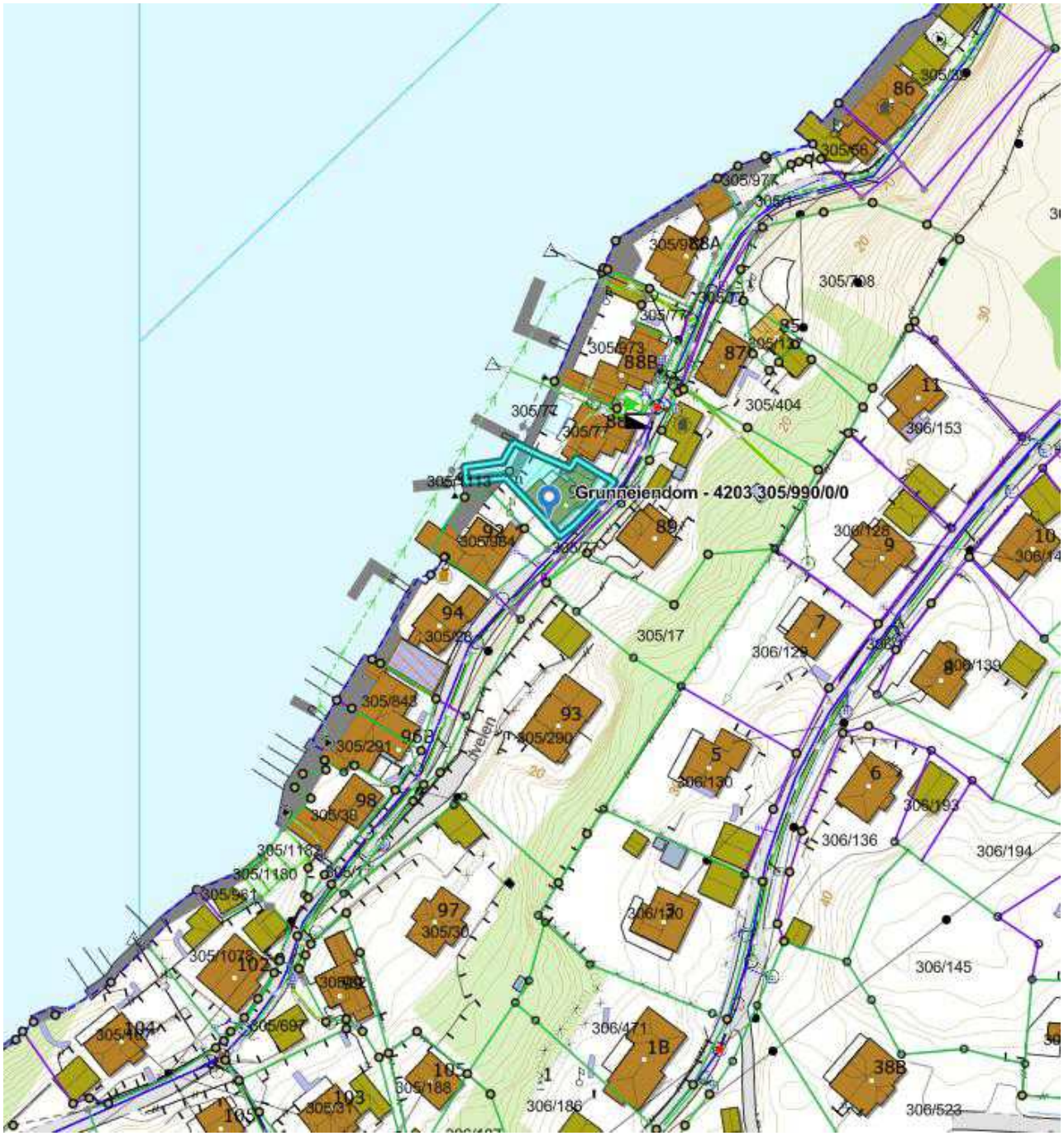
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



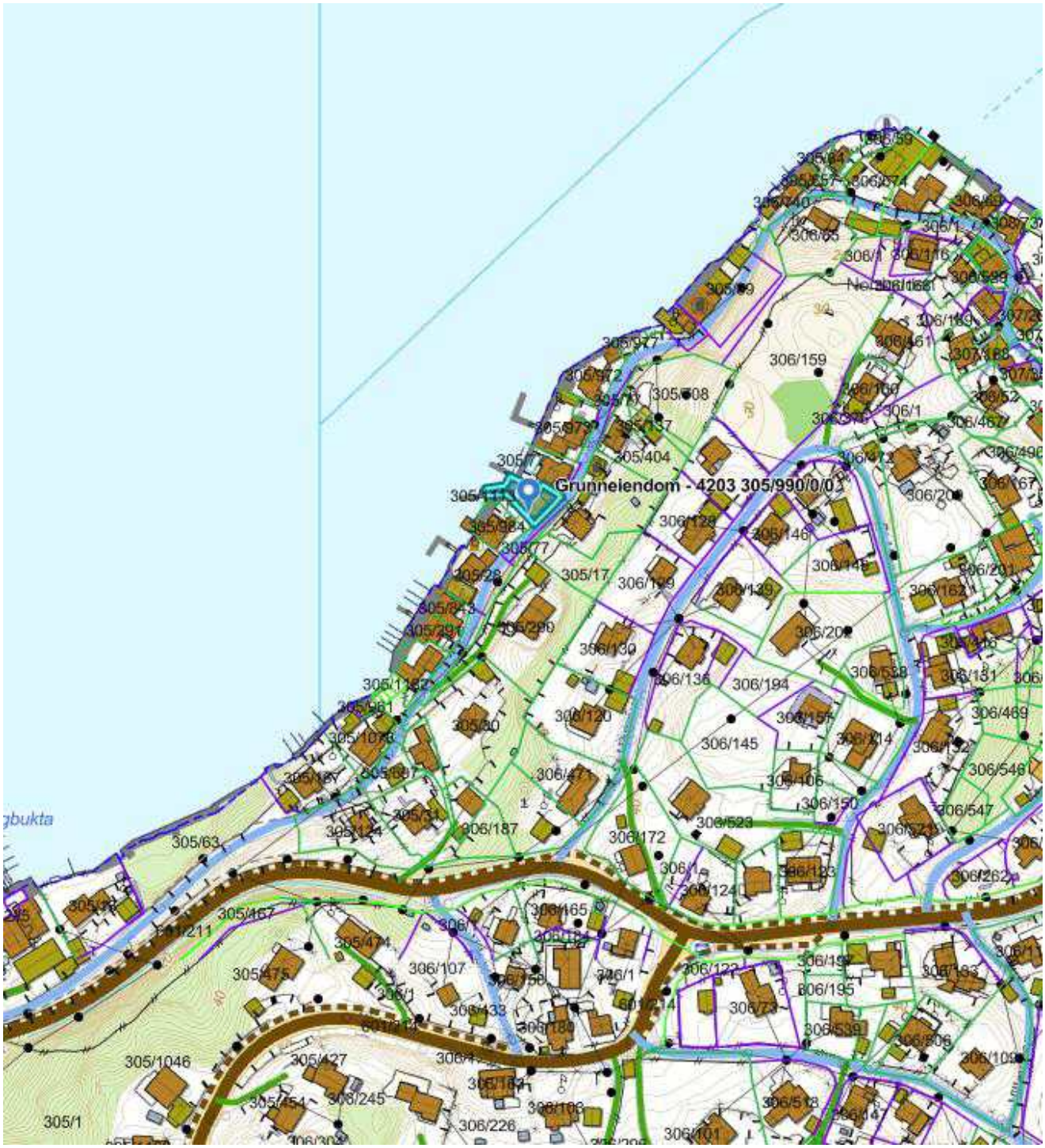
Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	990	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Noroddveien 90, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	17.04.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2013r8	Rennen, Hisøy *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	27.11.2003

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	N

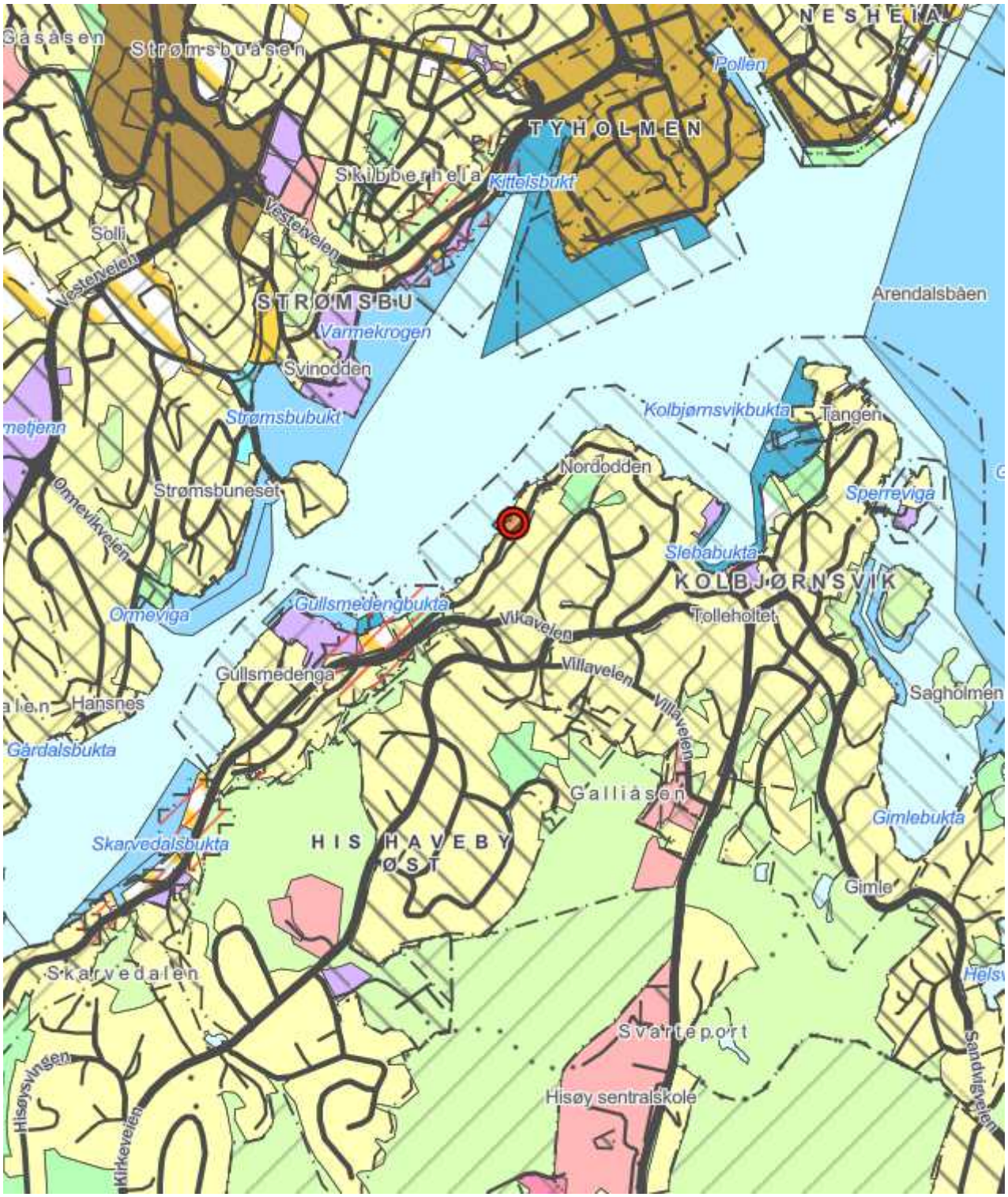


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

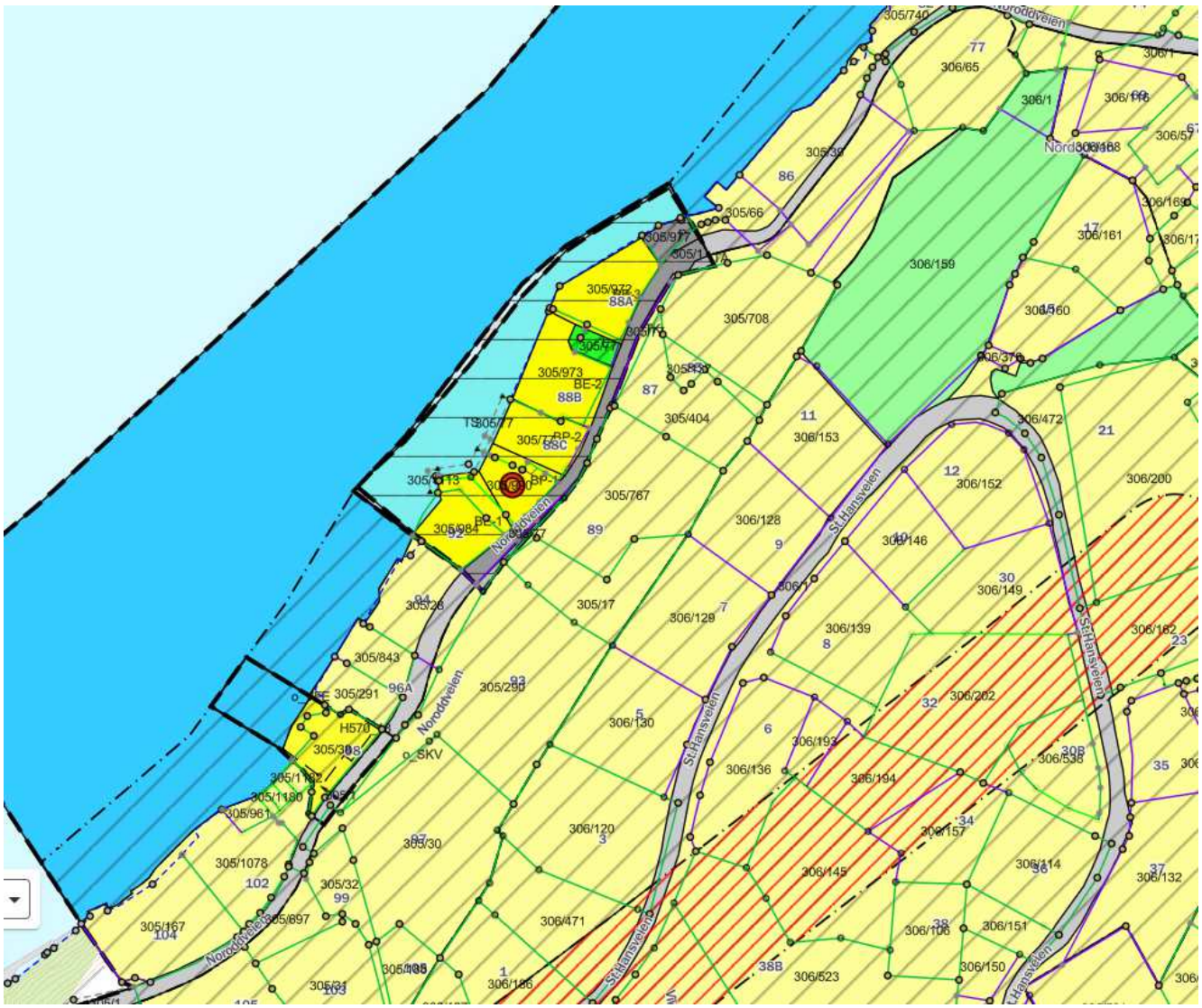


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Arkivsak: 02/09319

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for

RENNEN

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.03, sak 0142/03
Bestemmelsene er sist revidert: 12.08.2003

Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 11.04.2003

BOLIGBEBYGGELSEN

1. Ingen bygg må ligge nærmere vegkant enn 2,5 meter. Det må ikke settes opp gjerde eller beplantning i byggeforbudssonen. Det tillates kun plen, eventuelt med bed mot husveggen, eller steinsetting.

2. Det kan bygges 1,5 meter fra nabogrense slik at stige kan reises på egen grunn.

3. Hustyper skal være 1½ etasje + underetasje. Garasjer kan ha underetasje. Det kan bygges oppløft/kvist på tak med maksimal lengde 3,0 meter utvendig målt.

   Maksimal mønehøyde:
   Noroddveien 88A og 88B: Max kote 10,0 m/88 C, 88D og 90 (slipp): Max kote 10,5 m

4. Utnyttelsesgraden BYA kan for hver av tomtene være maksimalt 50 %.

5. Tankvinkel skal være 34-38 grader. Tekking skal være enkeltkrum, rød tegltakstein.

6. Fargesetting av bygningene skal være tradisjonell – hvite, oker eller røde. Staffering kan være i grønt (lys eller mørk), oker, rødt eller brent umbra.

7. Terrenget mot veien må ikke ligge lavere enn veiens nivå, golv i 1. etasjes maksimalt 15 cm høyere enn veien. Føringslinje mot veien skal utføres med ca. 15 cm høy støpt kant, som utformes med knekt hjørne.

8. Murverk skal utføres i naturstein.

9. Boligtomtene har adressser Noroddveien 88A, 88B, 88C, 88D og 90 (slipptomta).

PARKERING/TRAFIKK

10. Det er på planen avsatt et areal til felles parkering for Noroddveien 85, 87 og 89.

    På arealet kan bygges parkeringsrampe i nivå med veien. Sjøfronten kan nyttes til båtplasser for ovenfor nevnte eiendommer og arealet under rampe til lager/båtopplag som skjermes mot Noroddveien 88. Rampen skal harmonere med strøkets karakter.

11. Alle boligene skal ha garasje og i tillegg ha minst en biloppstillingsplass.

12. Møteplasser er vist som vegformål.

13. I område TS kan godkjennes utbygg av brygger etter søknad.

LEKEPLASS

14. Lekeplass er vist på planen som felles lekeområde. Denne skal være felles for boligene på det regulerte området, samt for Noroddveien 85, 86, 87, 89, 94, 96A, 96B og 98.

15. Lekeplassen skal ha et forterreng 2,5 m fra vegkant med port og gjerde mot dette forterrenget. Mot vegen skal det anlegges rabatt med lav beplantning. For øvrig skal hele lekeplassen inngjerdes.

16. Lekeplassen skal utstyres med sandkasse, asfaltert plass for sykling, bord og benker, rutsjebane, vippe og huskestativ.

17. Lekeplassen skal stå ferdig før oppstart av nye boliger.

Arendal, 05.03.04

Geir Skjæveland
leder av Resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk

ARENDAL KOMMUNE
Enhet for service og forvaltning

Tyholmen Arkitektkontor AS
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Dato: 11.03.2015
Vår ref: 2014/5491 - 5
Deres ref:
Arkivkode: 305/990
Saksbeh.: Sarmad Abd Ali Najim
Tlf.:

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Noroddveien 90 og 88C, 4816 Kolbjørnsvik **Gnr/Bnr:** 305 / 990,77

Tiltaket: Tilbygg (garasje og bod)

Tiltakshaver: Mette Hofstad og Alexander Nystedt

Ansvarlig søker: Tyholmen Arkitektkontor AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 18.02.2015.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Sarmad Abd Ali Najim
Saksbehandler

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1000. Faktura ettersendes.

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Hetland Agder AS
Sørsvannsveien 1
4848 ARENDAL

Dato: 20.06.2011
Vår ref: 2010/13507 - 7
Deres ref:
Arkivkode: 305/990
Saksbeh.: Lene Lauritzen
Tlf.: 37013732

FERDIGATTEST

Tiltakssted:	Noroddveien 90	Gnr/Bnr: 305/990
Tiltaket:	Oppføring av enebolig	
Tiltakshaver:	Per Carsten Michelsen	
Ansvarlig søker:	Hetland Agder AS	

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 16/06/2011.
Med anmodningen fulgte gjennomføringsplan med de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

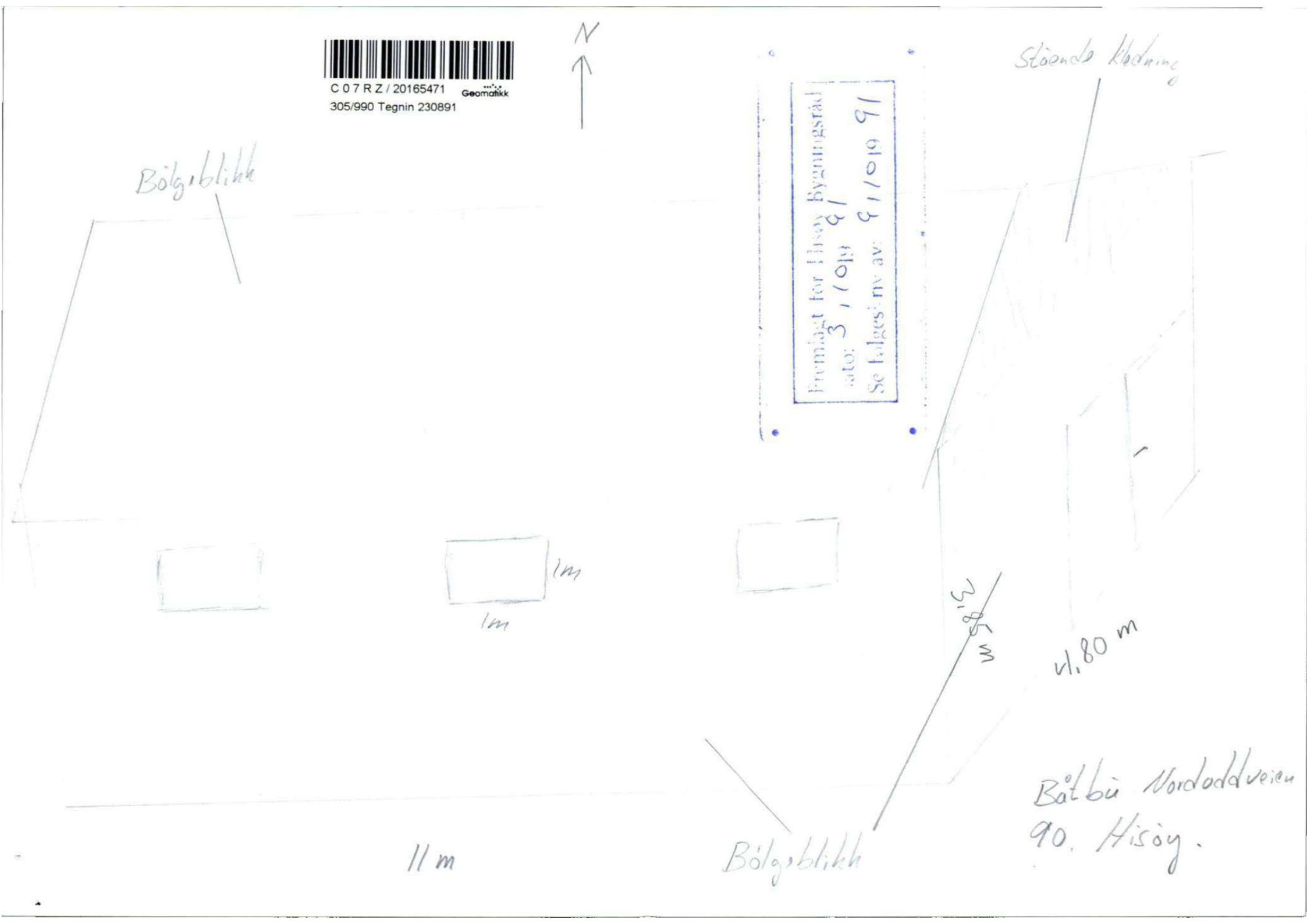
Med hilsen

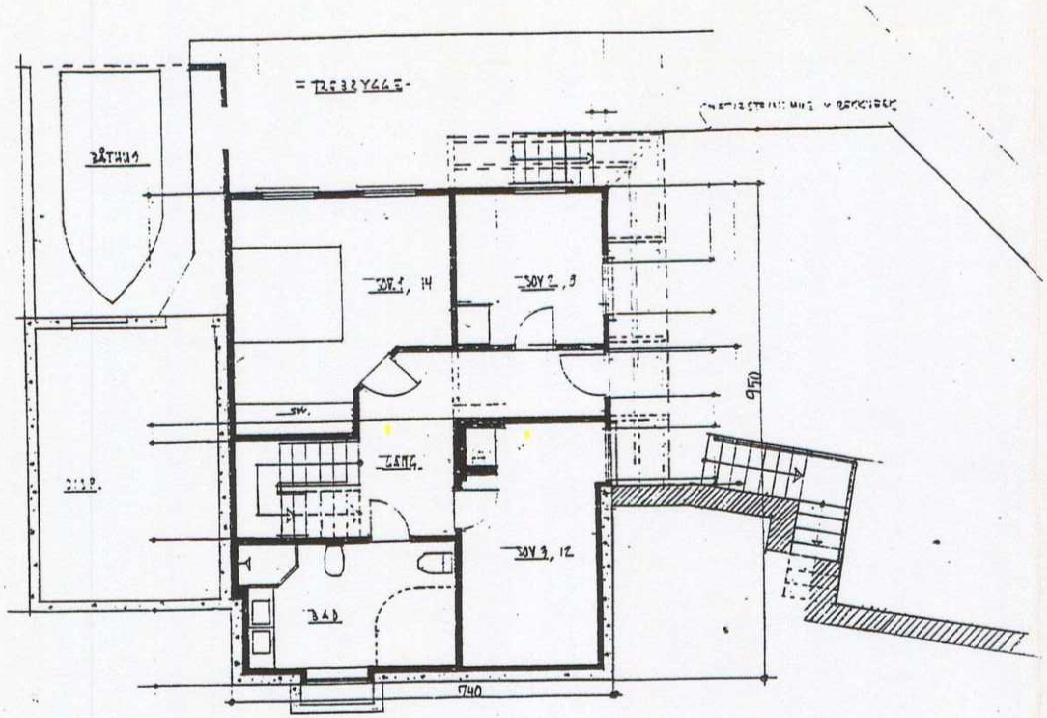
Stian Dalen
Saksbehandler

Lene Lauritzen
Saksbehandler

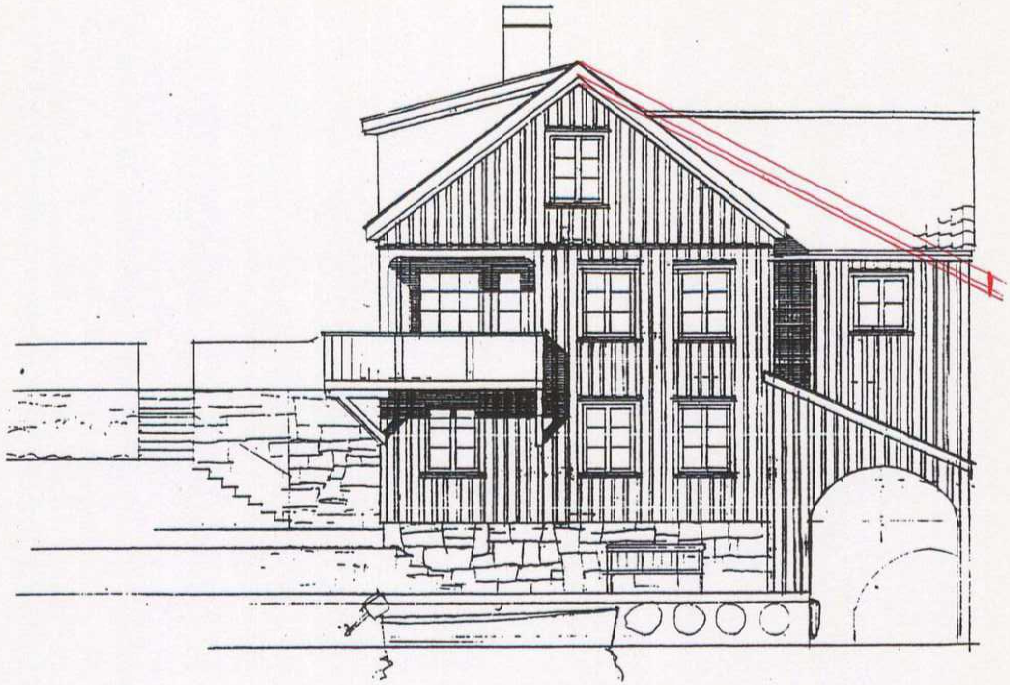
Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

C 0 7 R Z / 20165471 Geomatikk
305/990 Tegnin 230891

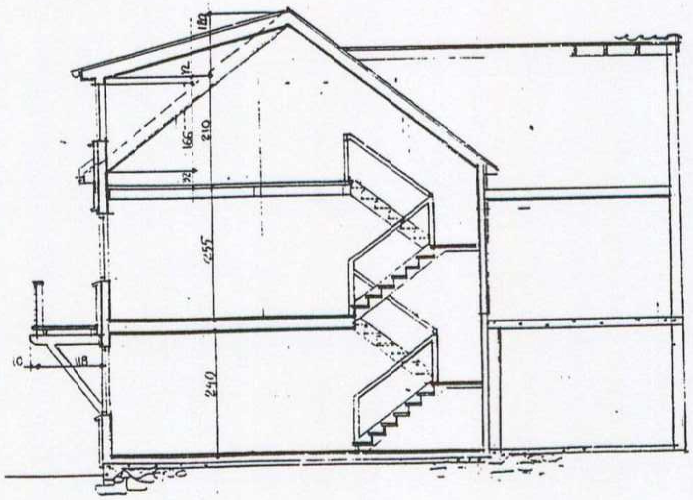




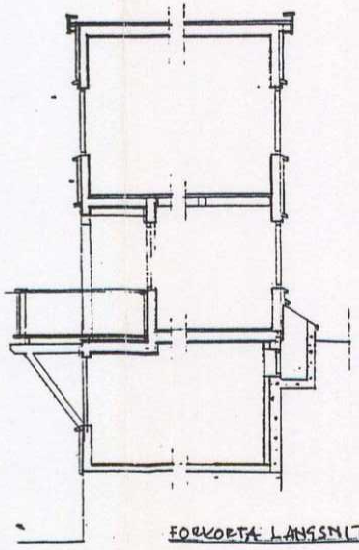
UNDERETASJE



MOT SJØEN



TVERRSNITT



FORKORTET LANGSNITT

Vedlegg 2.

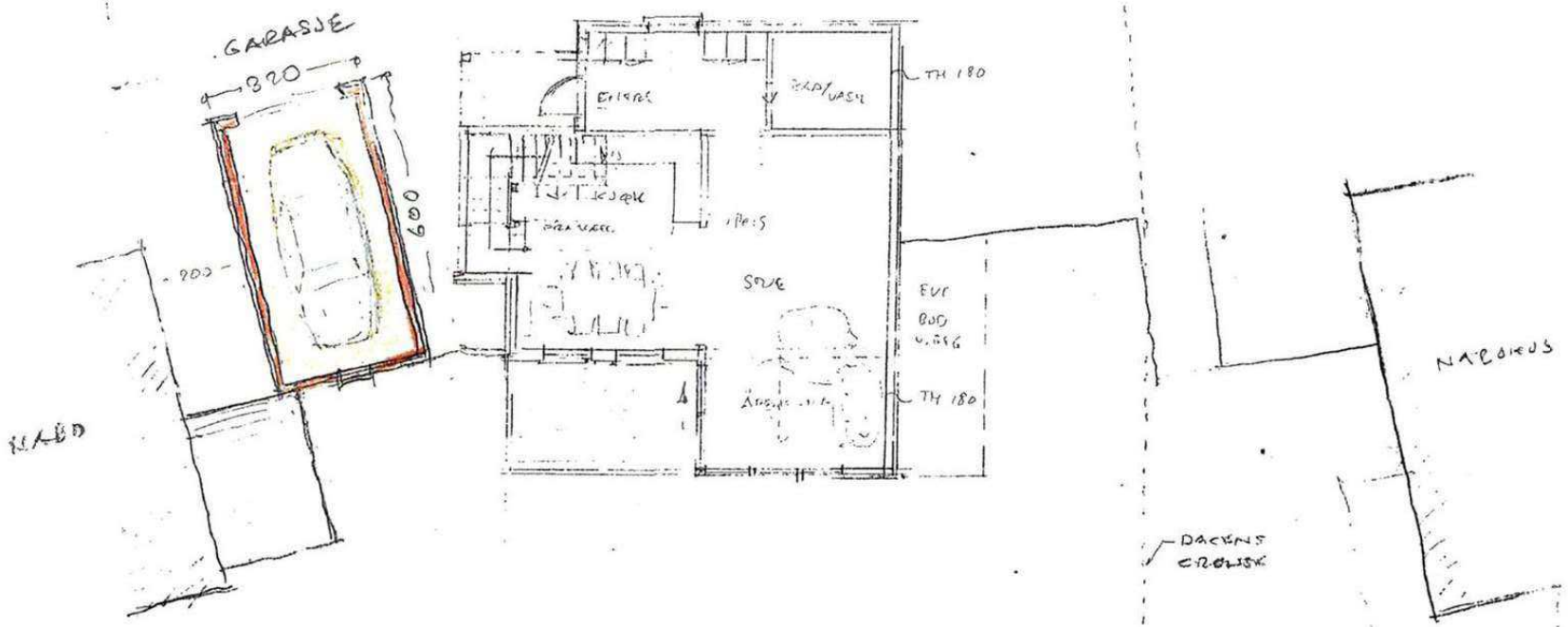
C 07 S 4 / 20165476 Geomatikk
305/77, 305/990 Tegnin 1994-12-20

20 DES. 1994
Jnr. 56569

BØBØRLAND NORDPÅ VN. 88 D. ENEBOLIG M 1:100

17.12.94 SIV.ARK TERJE THORSTENSEN TEGN 1

00HPi/22950 Geomatikk
2010/13507-3 TEG



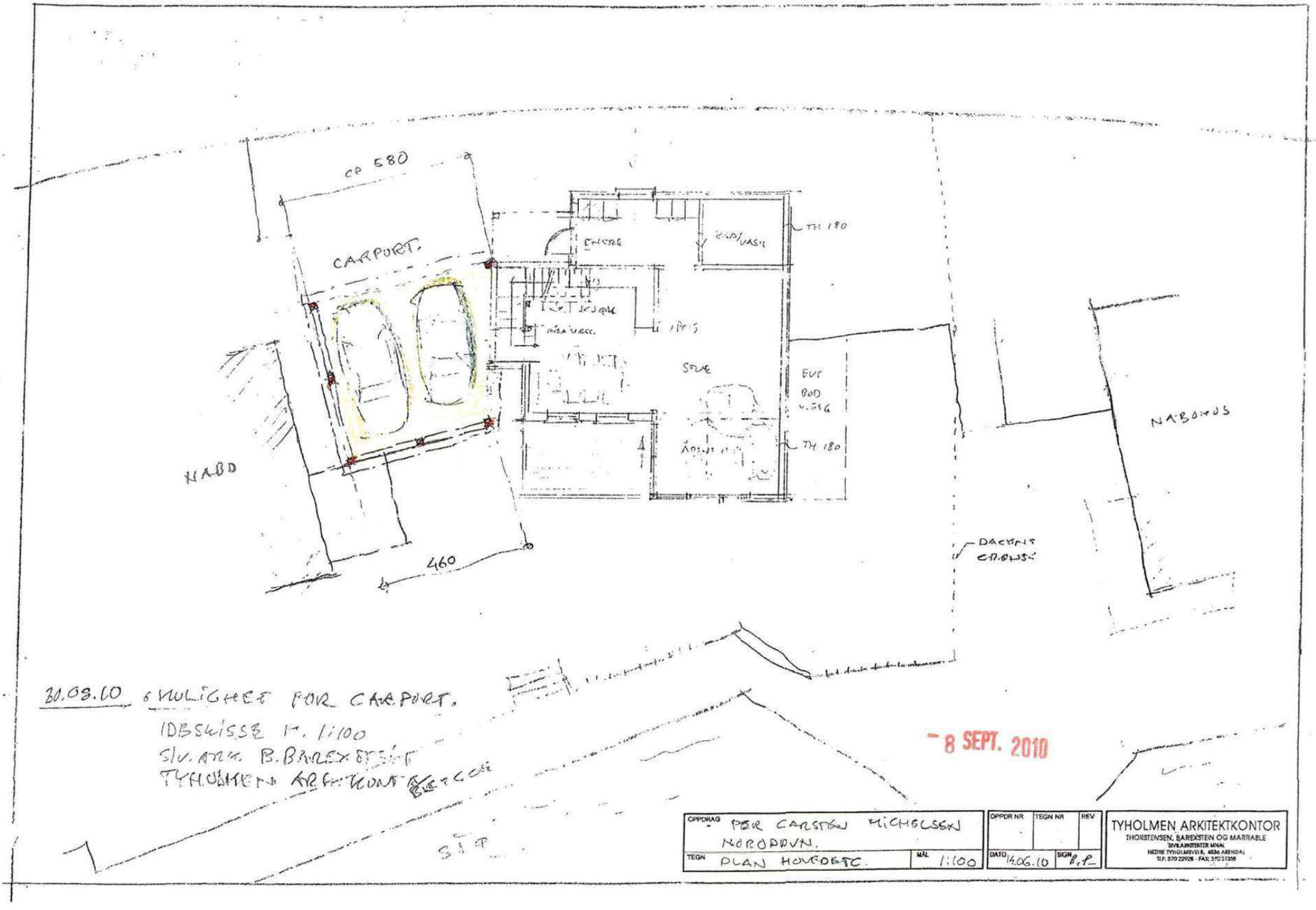
- 30.08.10: MULIGHET FOR CARPORT

IDÉSKISSE M. 1:100
SIV. ARK. P. BARLEKSTEIN
TYHOLMEN ARK.KON. AS

- 8 SEPT. 2010

OPPDRAG	PER CARSTEN MICHELSEN NORDRUM.		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	PLAN HOVEDETC.	MÅL 1:100	DATO 14.06.10	SIGN P.P.	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27368



30.03.10 6 MULIGHEET FOR CARPORT.
IDBSKISSE M. 1:100
SIV. ARK. B. BARLEX
TYHOLMEN ARKITEKT

- 8 SEPT. 2010

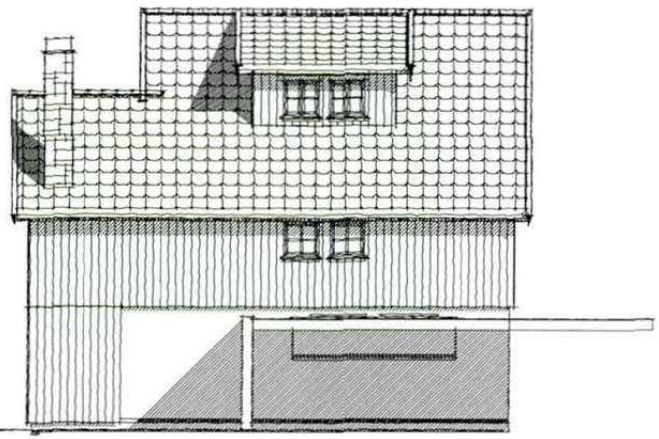
OPPDRAG	PER CARSTEN MICHELSEN NORDBYN.		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	PLAN HOVEDETC.	MÅL 1:100	DATO 14.06.10	SIGN P.T.	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMEVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27356

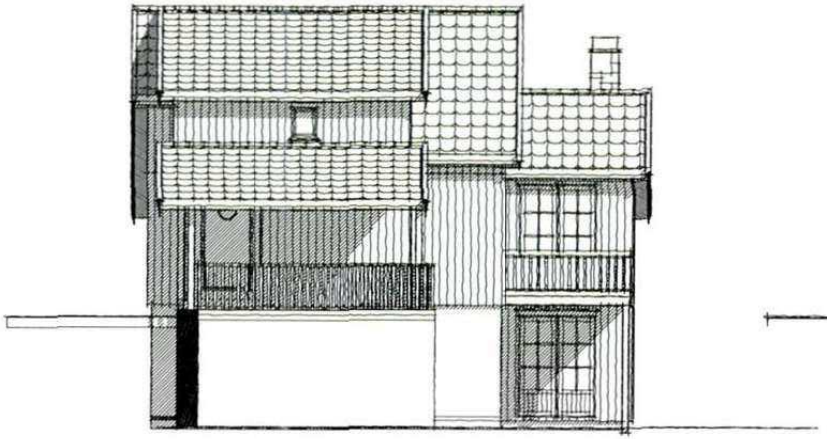
00HUB/23123
2010/14572-1 TEG
Geomatikk



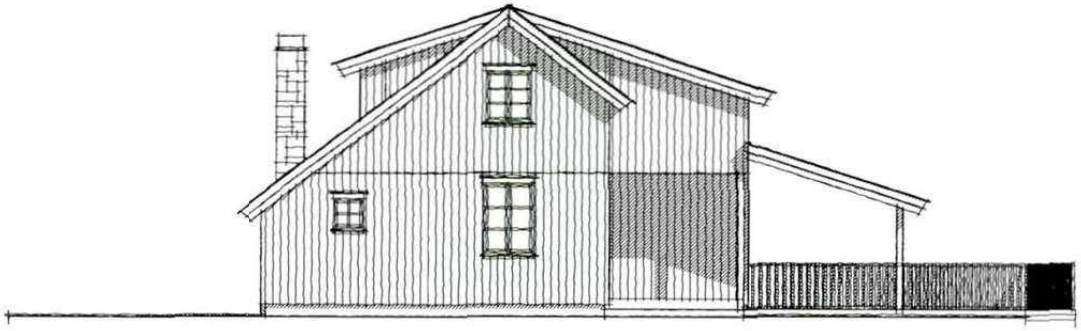
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE ØST

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

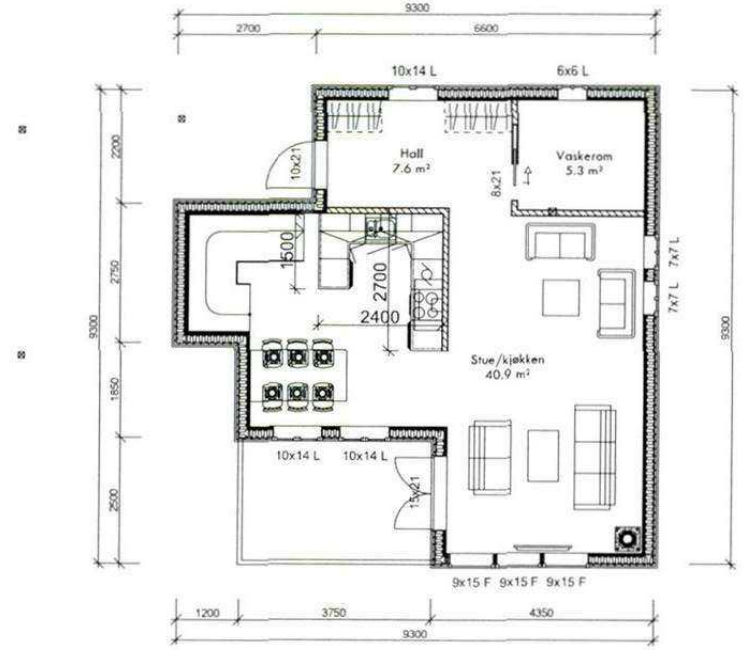
DATA DESIGN SYSTEM

Enebolig	Per Carsten Michelsen	G.NR.	B.NR.
Fasader	Noroddveien	KOMMUNE: Arendal	

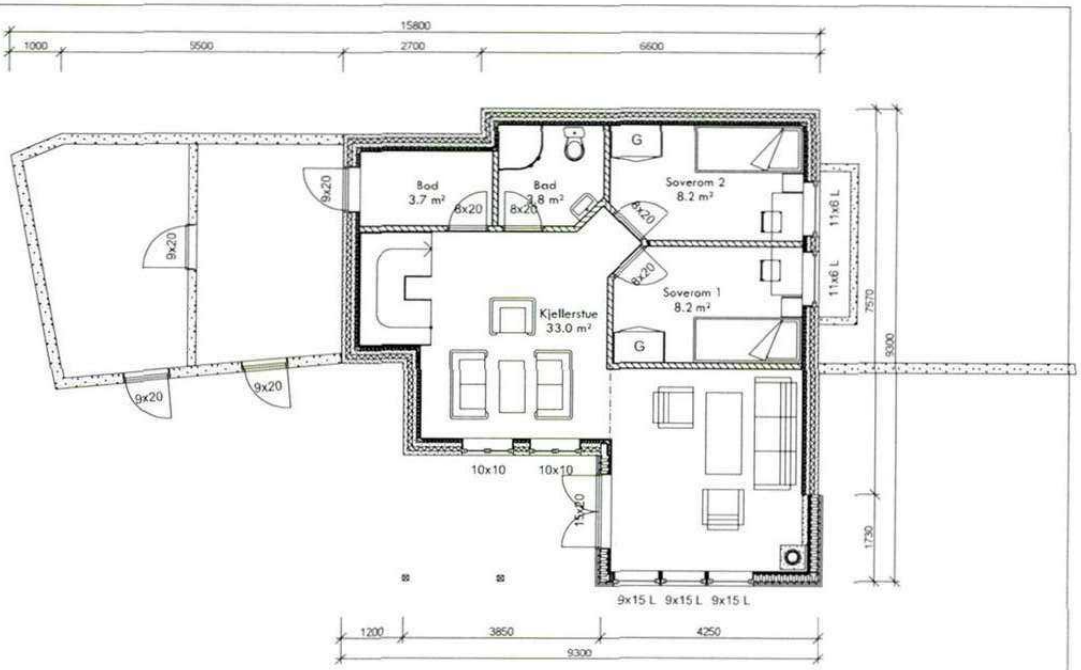
HETLAND AGDER

TEGN.	BR	PROSJ.NR.	PCM-05
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	502
DATO	19.08.2010		

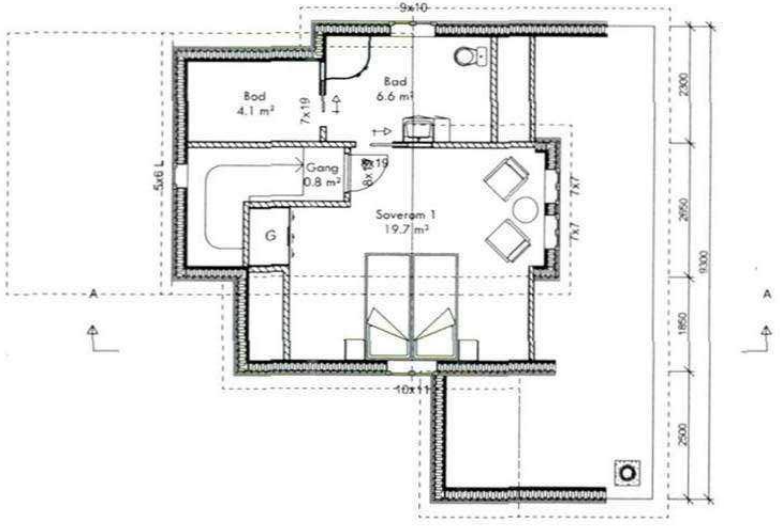
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLAND AGDER IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1. ETASJE



PLAN UNDERETASJE



PLAN LOFT

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal (f.eks. carport)	Sum BRA
U. etg. plan	58.1	4.5	0.0	62.6
1. etg. plan	56.0	0.0	0.0	56.0
2. etg. plan	19.3	0.0	0.0	19.3
SUM :	133.4	4.5	0.0	137.9
BYA :	70.0	25.0	10.0	105.0
Loftbredde v/1.9m	1.0 m			

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

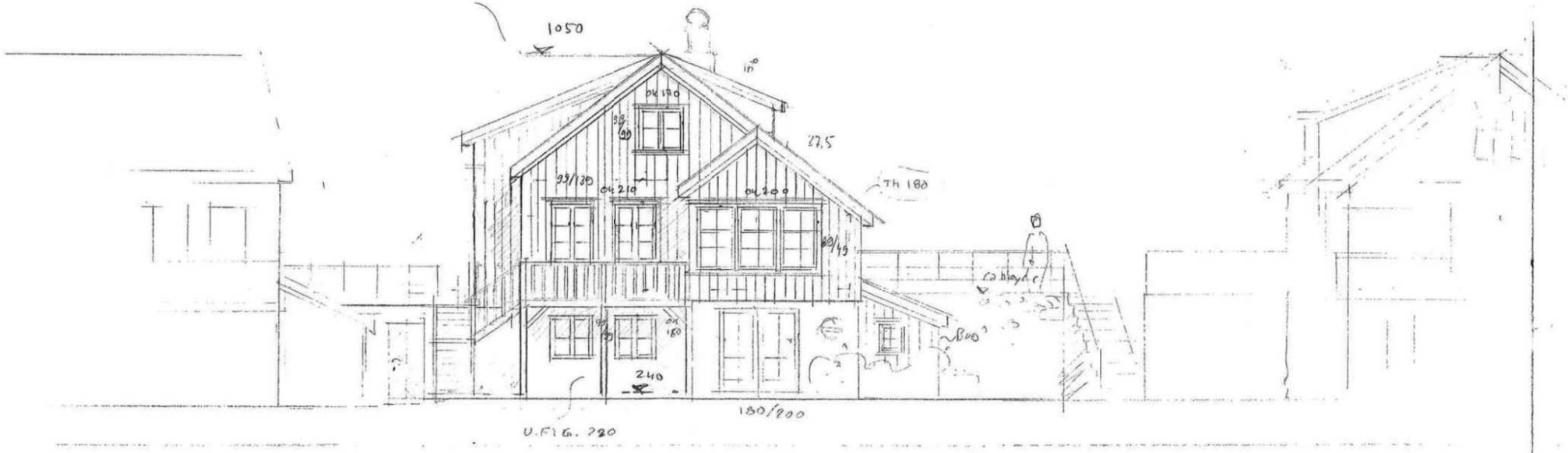
Enebolig: Per Carsten Michelsen — G.NR. — B.NR.

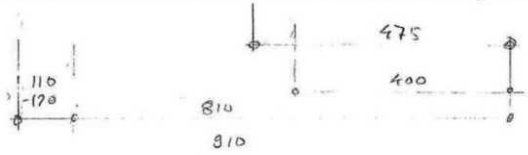
Planer og snitt: Noroddveien — KOMMUNE: Arendal

HETLAND AGDER

TEGN.	BR
GODKJ.	
MÅL	1 : 100
DATO	06.07.2010
PROSJ.NR.	PCM-05
TEGN. NR.	501

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLAND AGDER IKKE MEDVIRKER I.

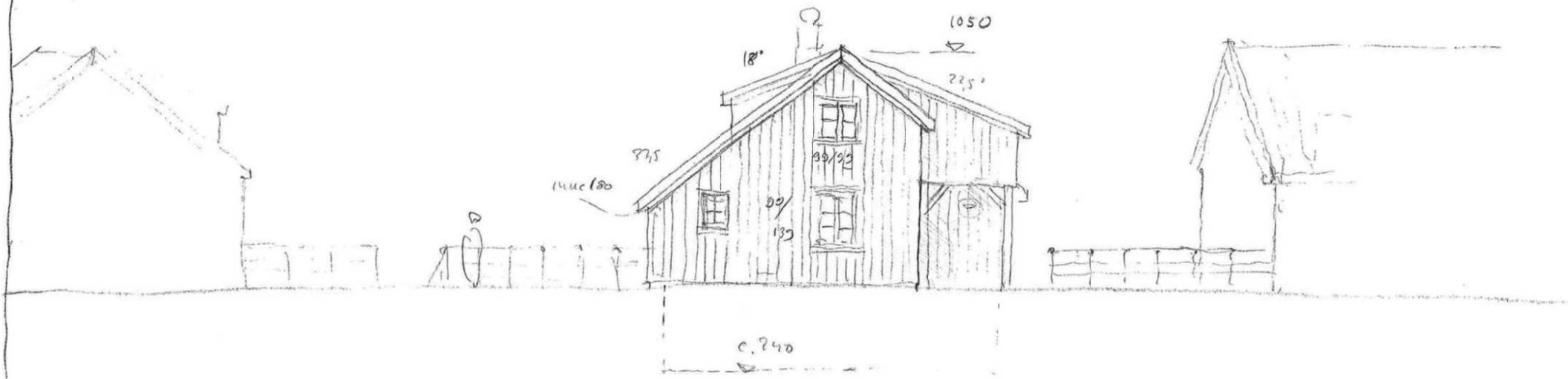




OPPDRAG PER CARSTEN MICHELSEN BOLIG NORDDOVEIEN		OPPDR NR	TEGN NR / REV
TEGN FASADE VEST	MÅL 1:100	DATO	SIGN B.R.

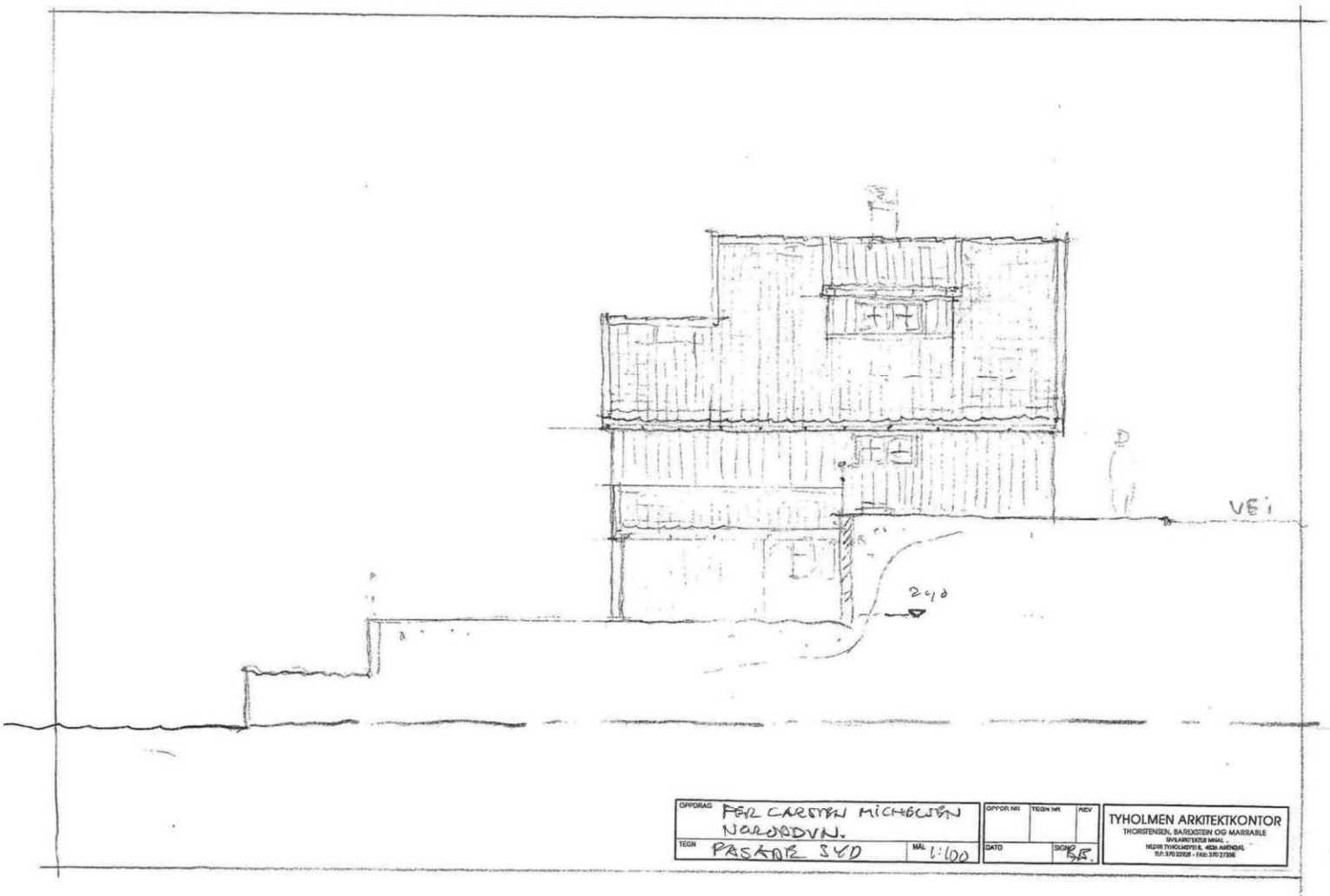
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREXSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27358

ALT A



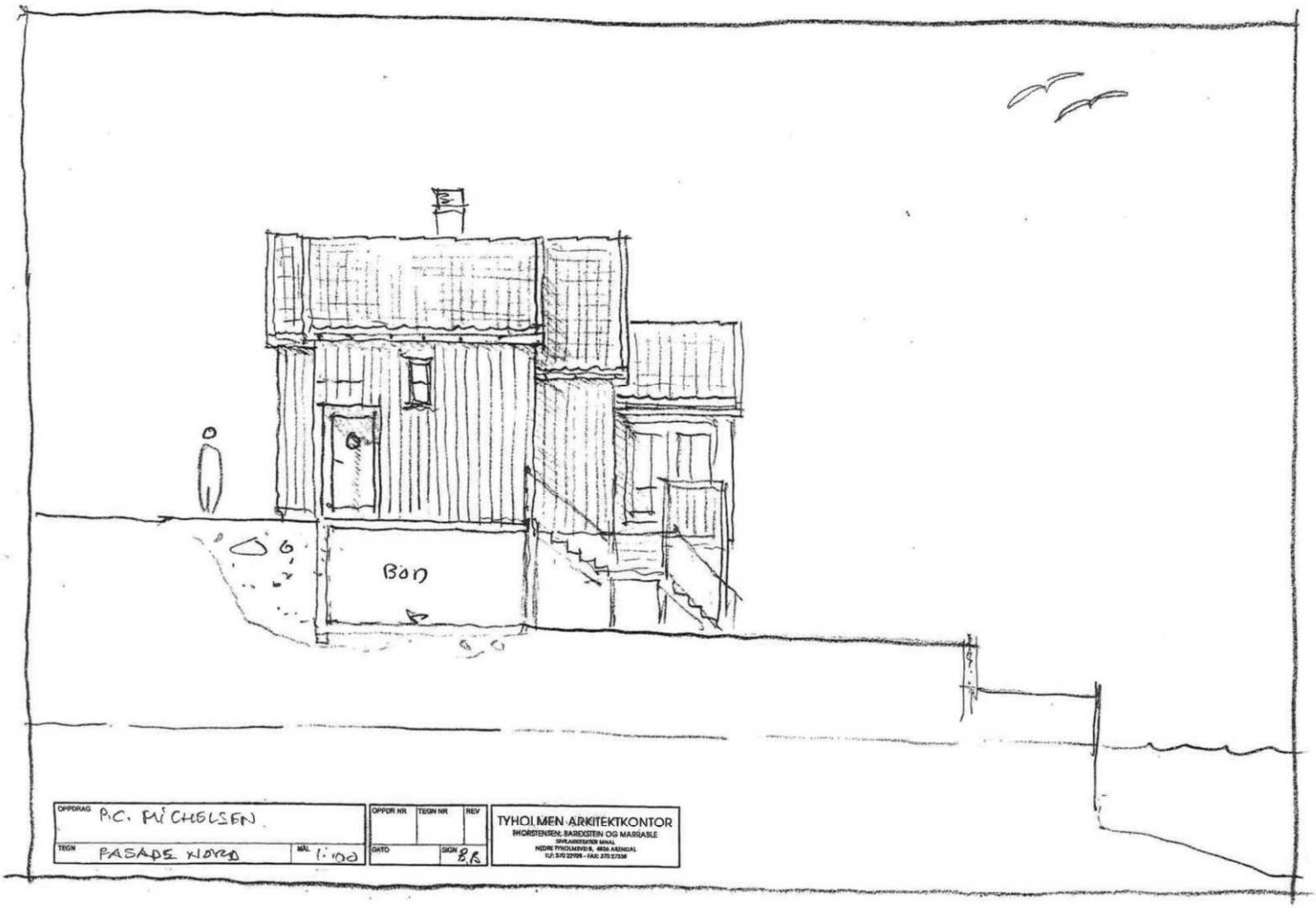
OPPDRAG: PER CARSTEN MICHELSEN BOLIG NORDAVSIEN		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN: FASADE ØST	MÅL: 1:100	DATO	SIGN: B.B	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27358



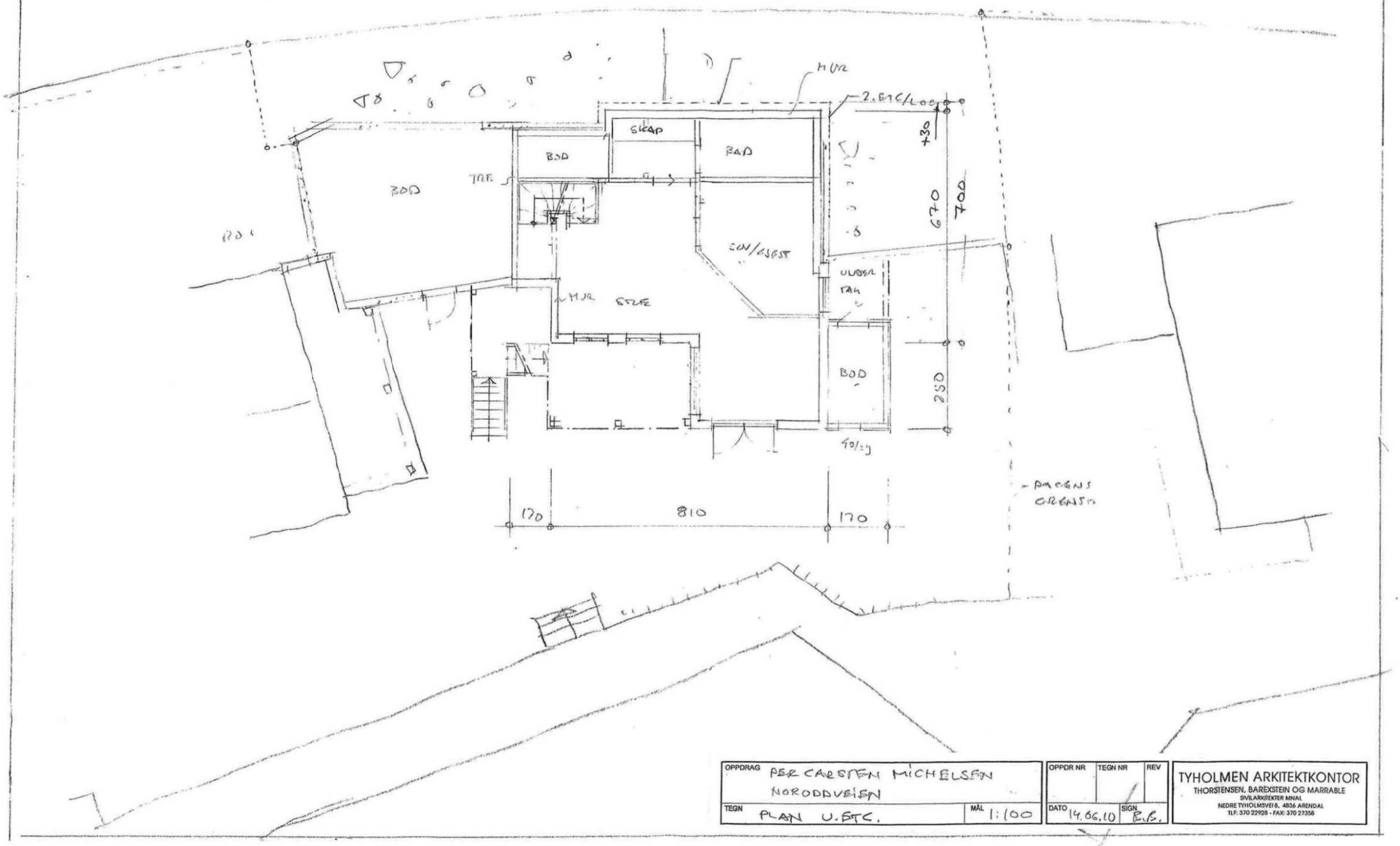
OPPDRAG: PER CARSTEN MICHELSEN NORDDVN.		OPPDR NR:	TEGN NR:	REV:
TEGN: FASADE SYD	MÅL: 1:100	DATO:	SIGN:	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMEVEI 8, 4636 ÅRENDAL
TLF: 370 22105 - FAX: 370 27306



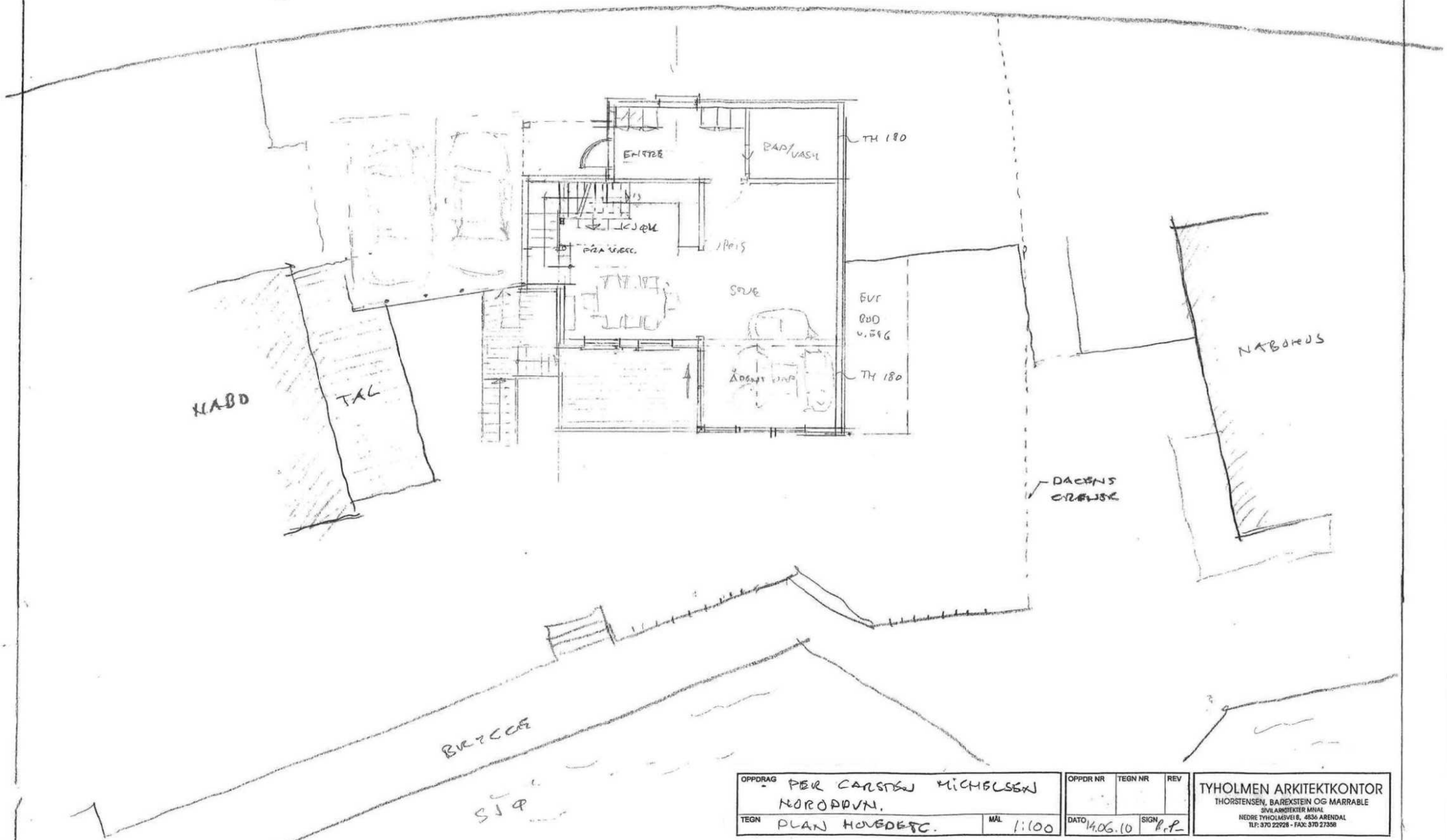
OPPDRAG: P.C. MICHELSEN		OPPDR NR:	TEGN NR:	REV:
TEGN: FASADE NORD	MÅL: 1:100	DATO:	SIGN:	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMEVEI 8, 4636 ÅRENDAL
TLF: 370 22105 - FAX: 370 27306



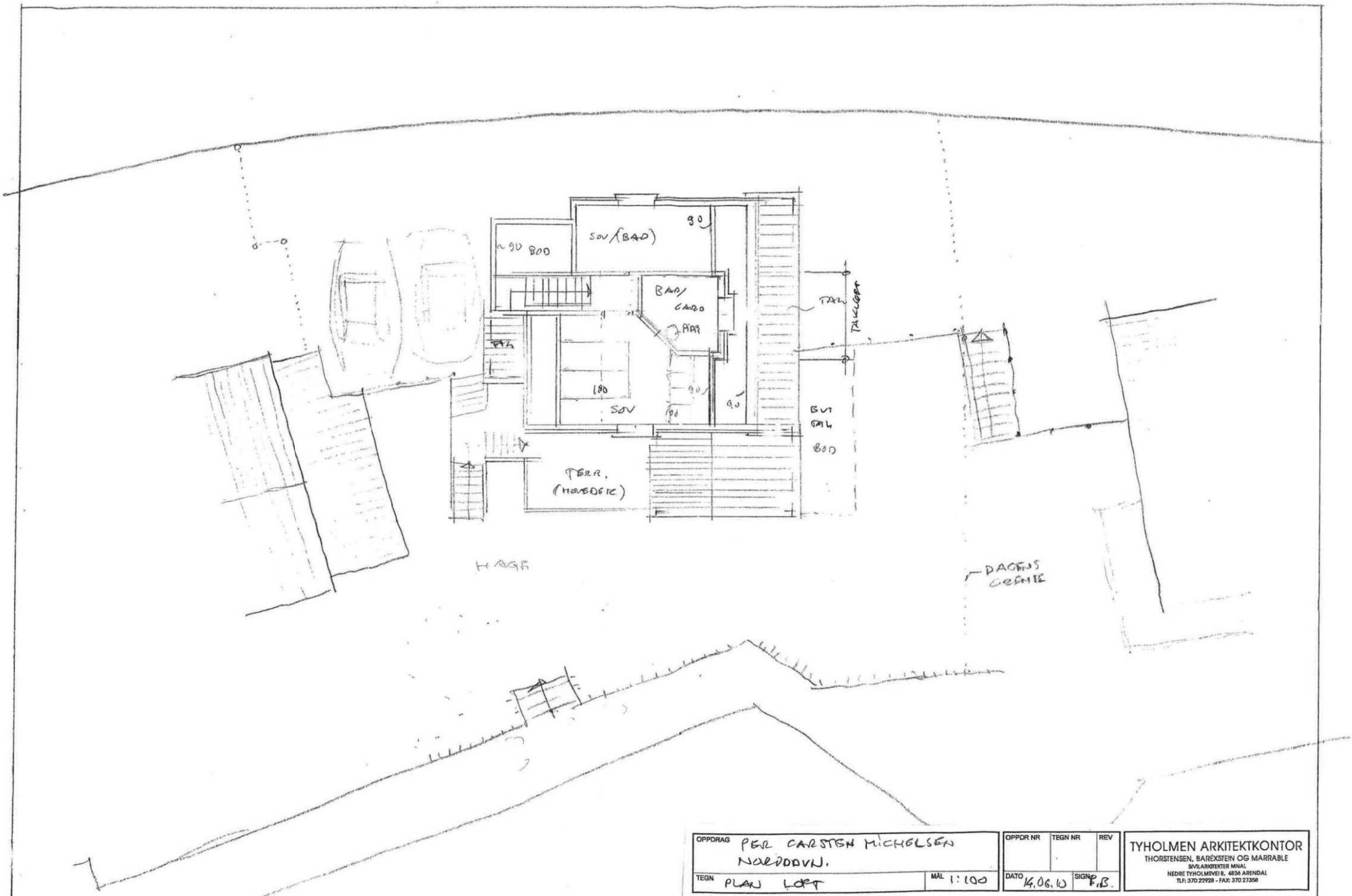
OPPDRAG: PER CARSTEN MICHELSEN, NORODDVEIEN		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN: PLAN U.ETG.	MÅL: 1:100	DATO: 14.06.10	SIGN: B.T.S.	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27356



OPPDRAG: PER CARSTEN MICHELSEN NORDRUN.		OPPDR NR	TEGN NR / REV
TEGN: PLAN HOVEDETC.	MÅL 1:100	DATO 14.06.10	SIGN

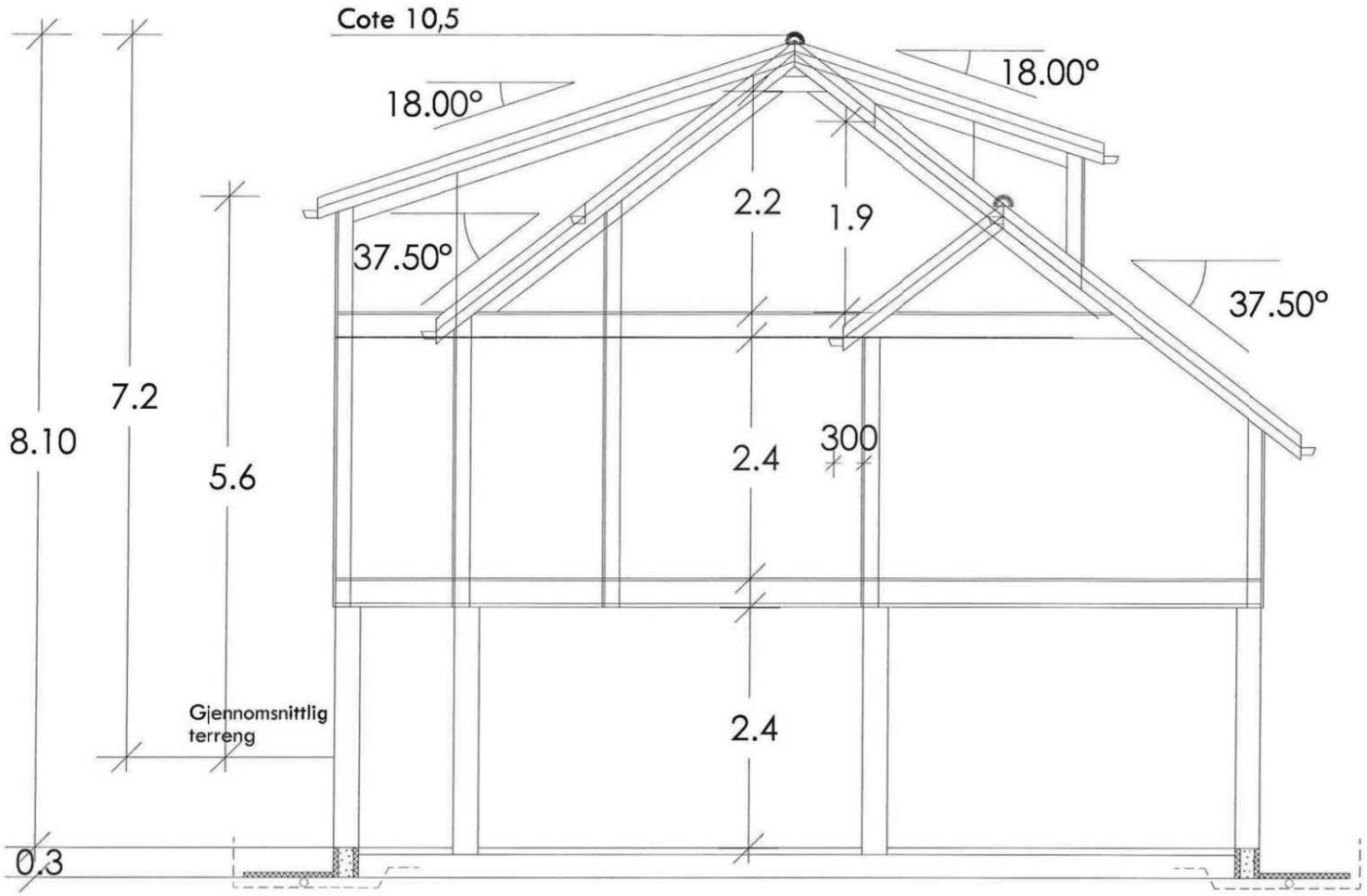
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22926 - FAX: 370 27358



OPPDRAG	PER CARSTEN MICHELSEN NORDDØVN.		
TEGN	PLAN LOFT	MÅL 1:100	

OPPDR NR	TEGN NR	REV
DATO 14.06.10	SIGN P.B.	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
THORSTENSEN, BARØKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27358



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			
	Pretasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA
U. etg. plan	58.1	4.5	0.0	62.6
1. etg. plan	56.0	0.0	0.0	56.0
2. etg. plan	19.3	0.0	0.0	19.3
SUM :	133.4	4.5	0.0	137.9
BYA :	70.0	25.0	10.0	105.0
Loftbredde v/1.9m	1.0 m			

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Enebolig — Per Carsten Michelsen — G.NR. — B.NR.

Planer og snitt — Noroddveien — KOMMUNE: Arendal

HETLAND AGDER

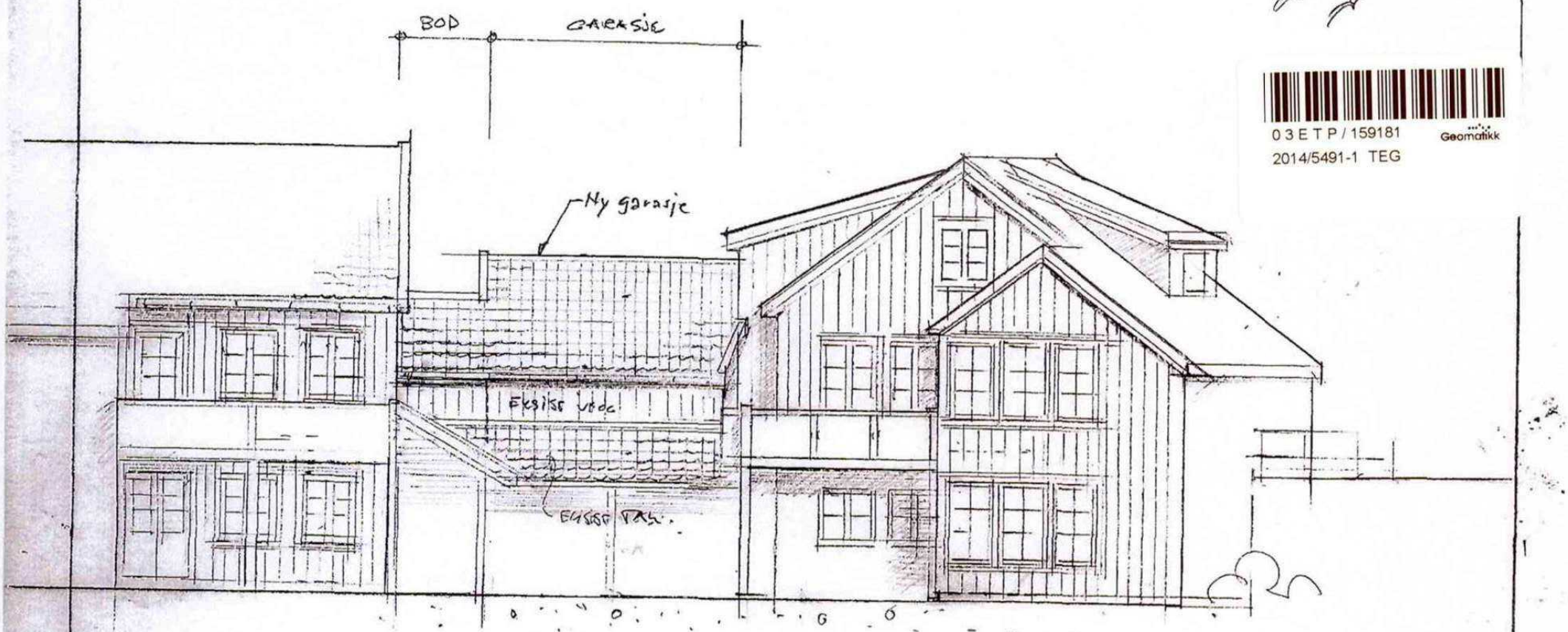
TEGN. BR | PROSJ.NR. PCM-01

GODKJ.

MÅL 1 : 100 | TEGN. NR. 501

DATO 06.07.2010

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM HETLAND AGDER IKKE MEDVIRKER I.

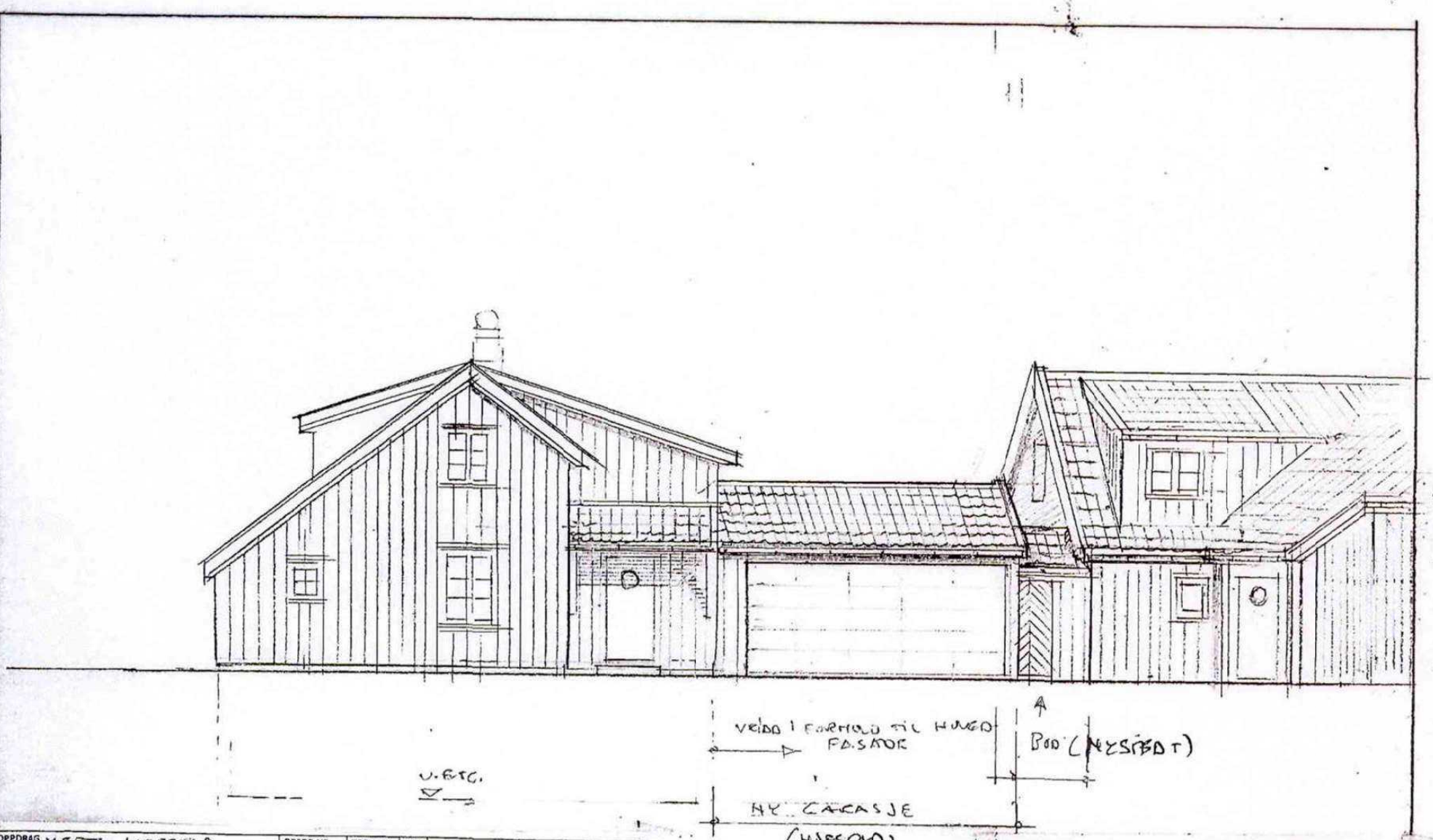


03ETP/159181 Geomatikk
2014/5491-1 TEG

OPPDRAG ALEXANDER HJERTEØY NY BOD NARDAUN, 88A		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	MÅL 1:100	DATO 8/4-14	SIGN B.B	

OPPDRAG METTE HOFSTAD NY GARASJE NORDNN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN FASADE N.V.	MÅL 1:100	DATO 6/2 - 14	SIGN B.B	

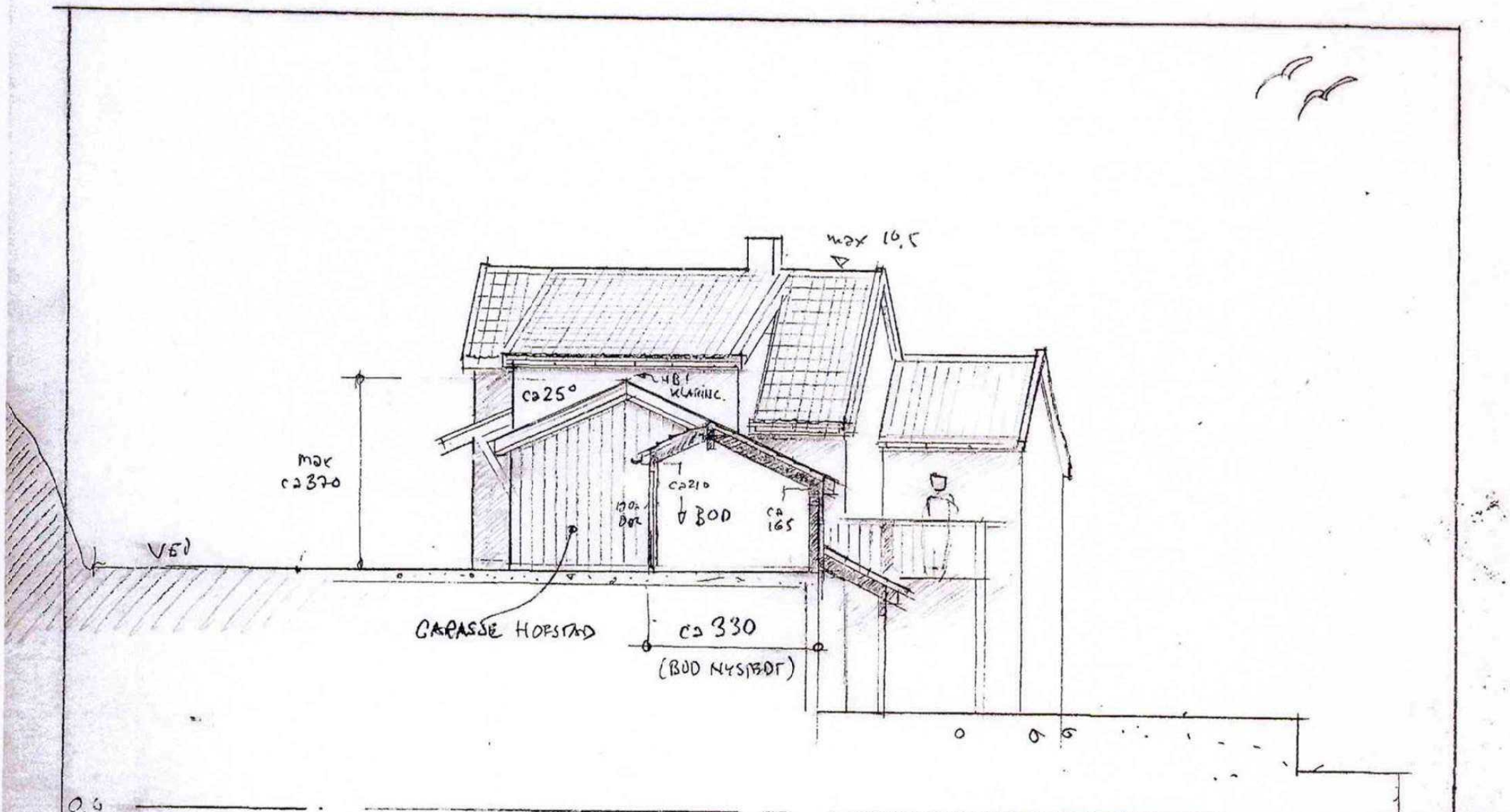
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no



OPPDRAG METTE HOPSTAD		OPPDR NR	TEGN NR	REV
NY CARASJE				
TEGN FASADE	MÅL 1:100	DATO 7/2-14	SIGN B.B	

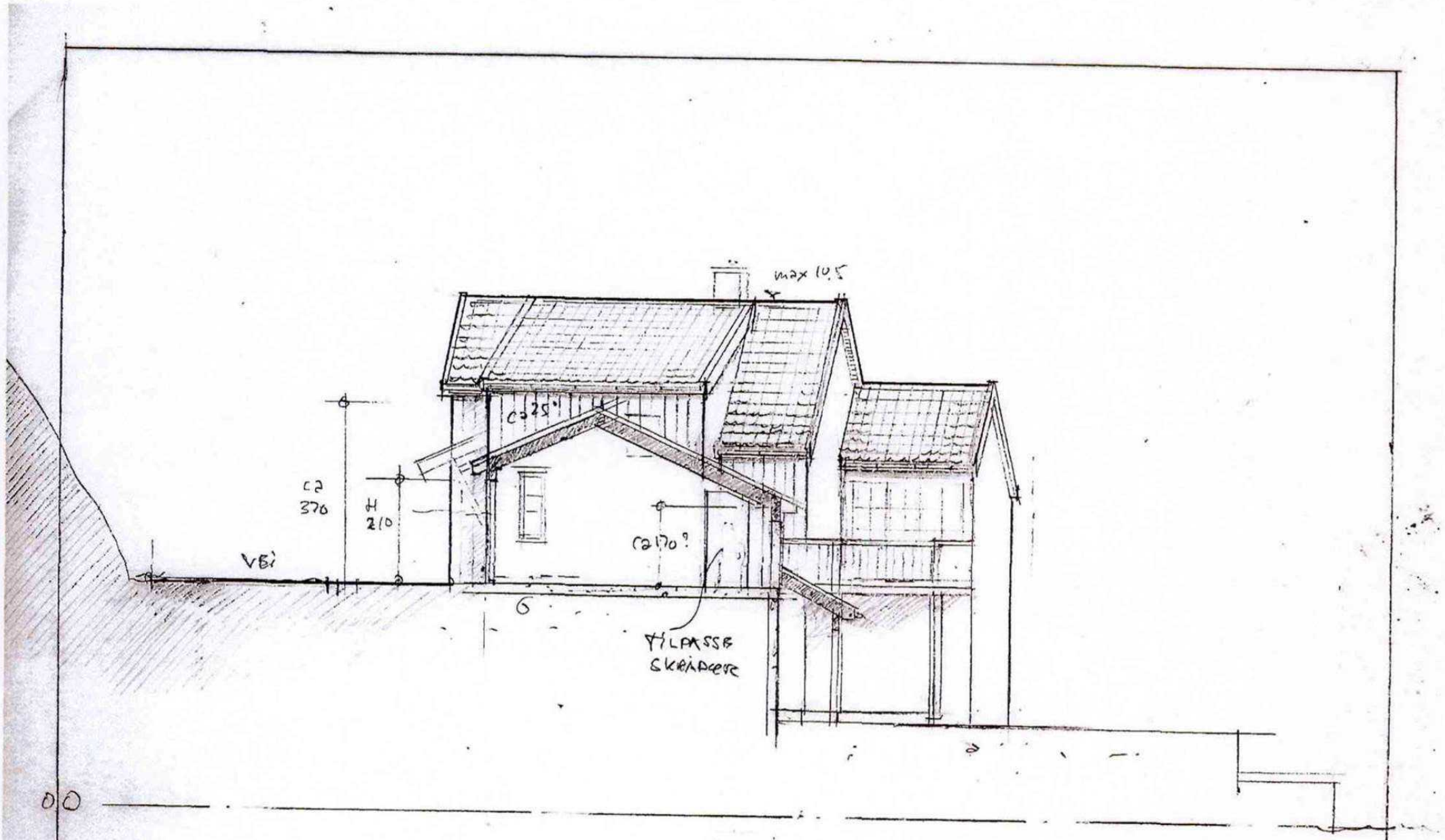
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL
ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL
TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no

OPPDRAG ALEXANDER NYSTØDT		OPPDR NR	TEGN NR	REV
BOD				
TEGN	MÅL 1:100	DATO 3/4-14	SIGN B.B	

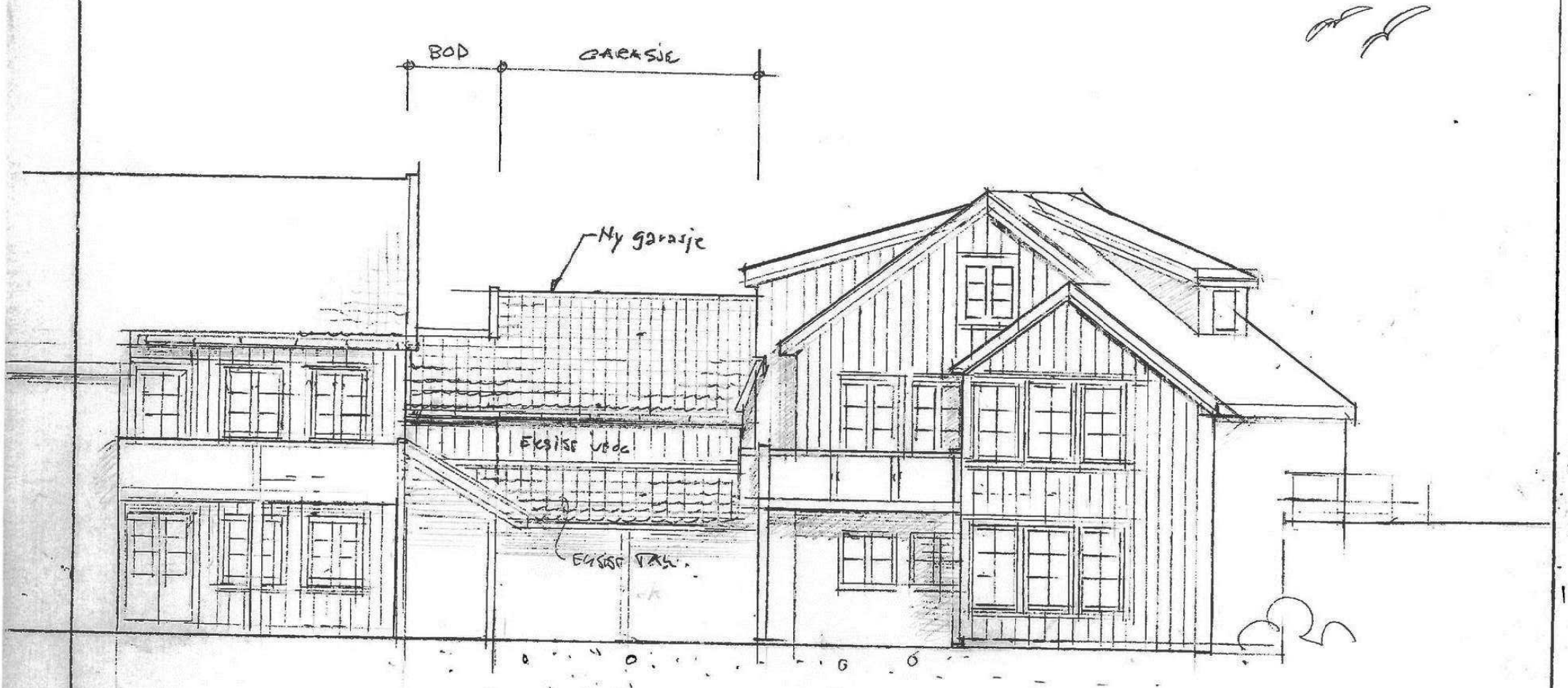


OPPDRAG ALEXANDER NYSTEDT BOD NORDDYVEIEN 886		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	MÅL 1:100	DATO 8/4-14	SIGN BB	

OPPDRAG HETTE HORSTAD MY CARASSE NORDDYN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV (0/2	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR
TEGN FASADE N.Ø.	MÅL 1:100	DATO 6/2-14	SIGN B.B		BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no



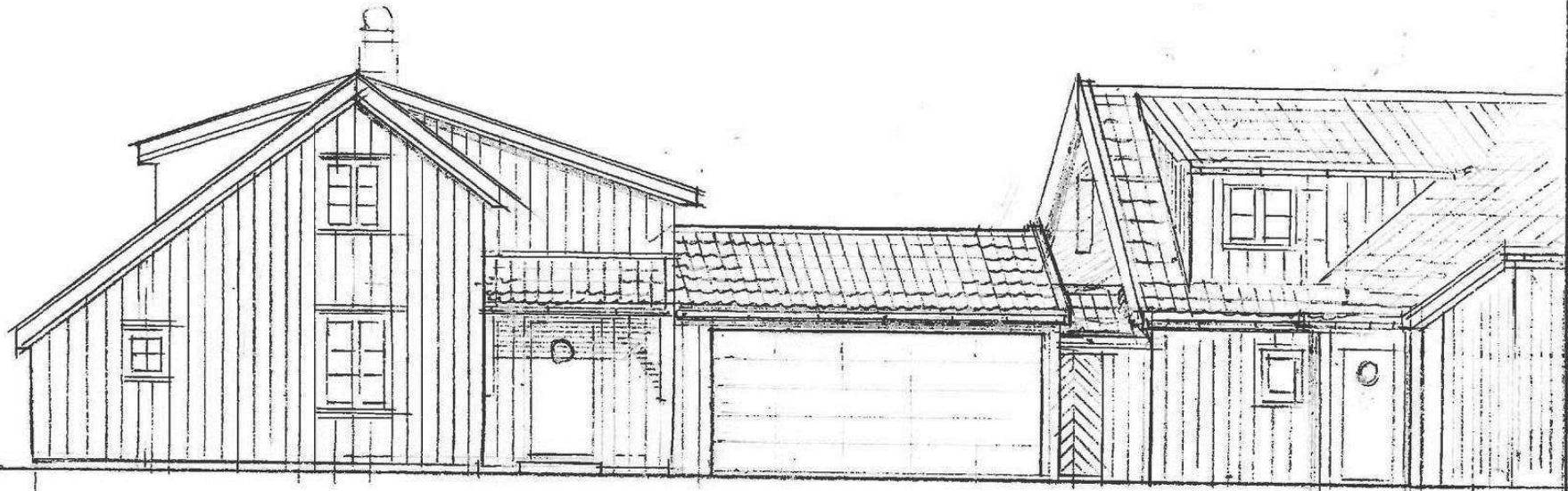
OPPDRAG METTE HOFSTAD NY GARASSJE NORDDUN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV 10/2	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN SNITT	MÅL 1:100	DATO 6/2-14	SIGN B.B		



OPPDRAG ALEXANDER HYSTEDT NY BOD NARDAUN. 884		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	MÅL 1:100	DATO 8/4-14	SIGN D.B	

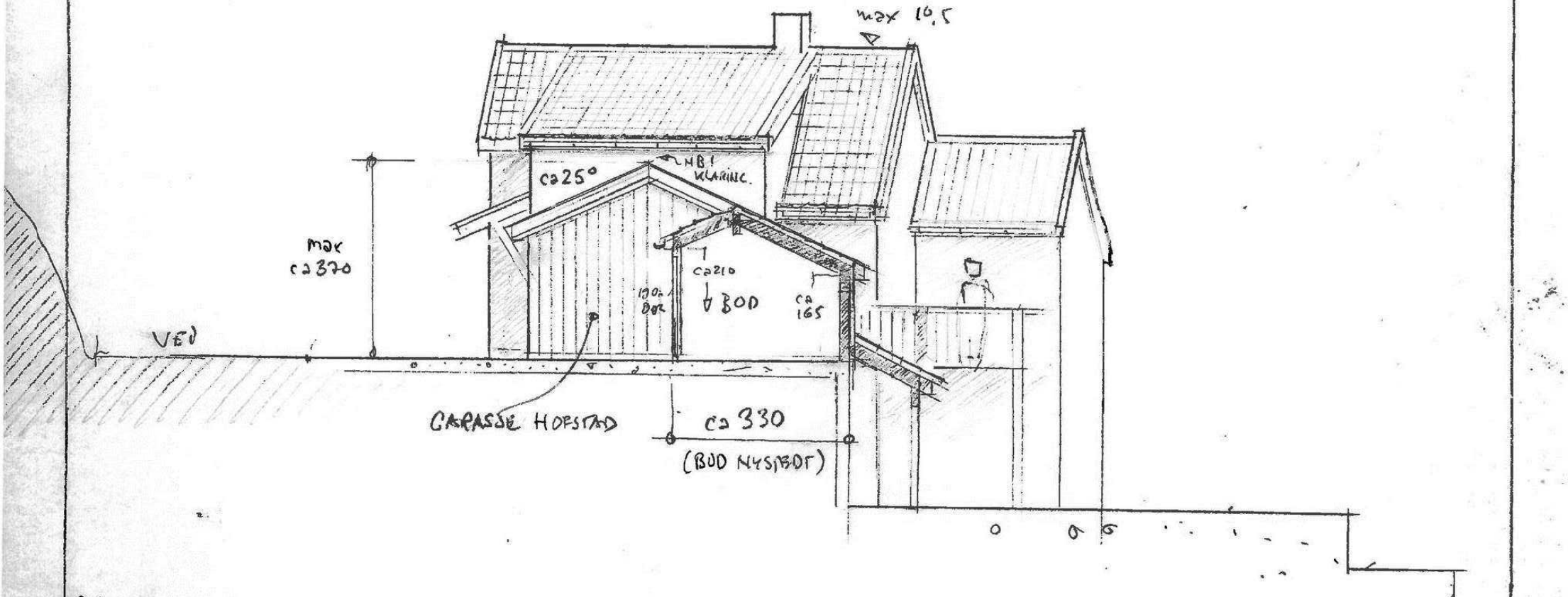
GRENSE

OPPDRAG METTE HOFSTAD NY GARASJE NORDØNN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN FASADE N.V.	MÅL 1:100	DATO 6/2 - 14	SIGN E.B		



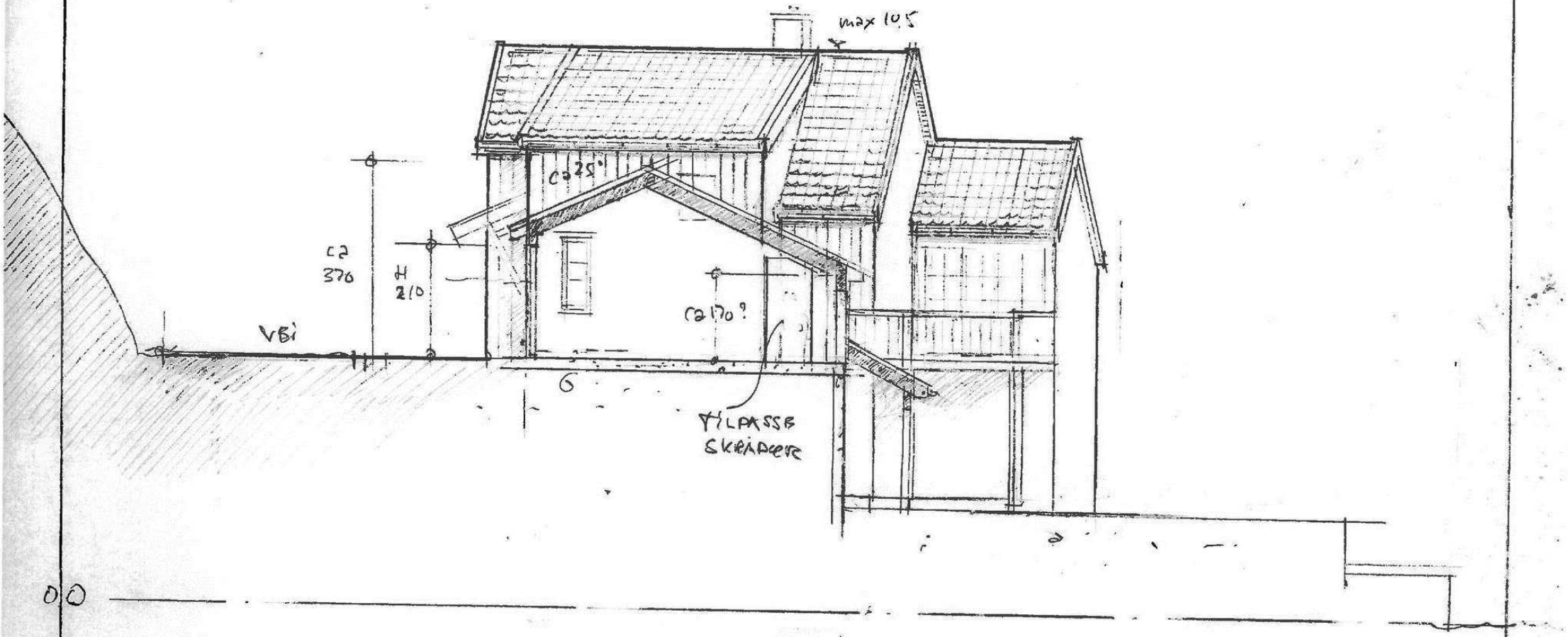
OPPDRAG METTE HOPSTAD NY GARASJE		OPPDR NR	TEGN NR	REV	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN FASADE	MÅL 1:100	DATO 7/2-14	SIGN B.B		

OPPDRAG ALEXANDER NYSTEDT BOD	OPPDR NR	TEGN NR	REV	
TEGN	MÅL 1:100	DATO 3/4-14	SIGN B.B	



OPPDRAG ALEXANDER NYSTIBOT BOD NORDDØVEIEN 88b		OPPDR NR	TEGN NR	REV
TEGN	MÅL 1:100	DATO 8/4-14	SIGN BB	

OPPDRAG HEITE HORSTAD MY CARASSE NORDDØVN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV 0/2	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN FASADE N.Ø.	MÅL 1:100	DATO 6/2-14	SIGN B.B		



OPPDRAG METTE HOFSTAD NY GARASSJE NORDDUN. 90		OPPDR NR	TEGN NR	REV 10/2	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BJØRN BAREXSTEIN SIVILARKITEKT MNAL ARRESTBAKKEN 1, 4836 ARENDAL TLF 91307964 E-mail post@tyholmen.no
TEGN SNITT	MÅL 1:100	DATO 6/2-14	SIGN B.B		

ARENDAL KOMMUNE
16 JUNI 2011

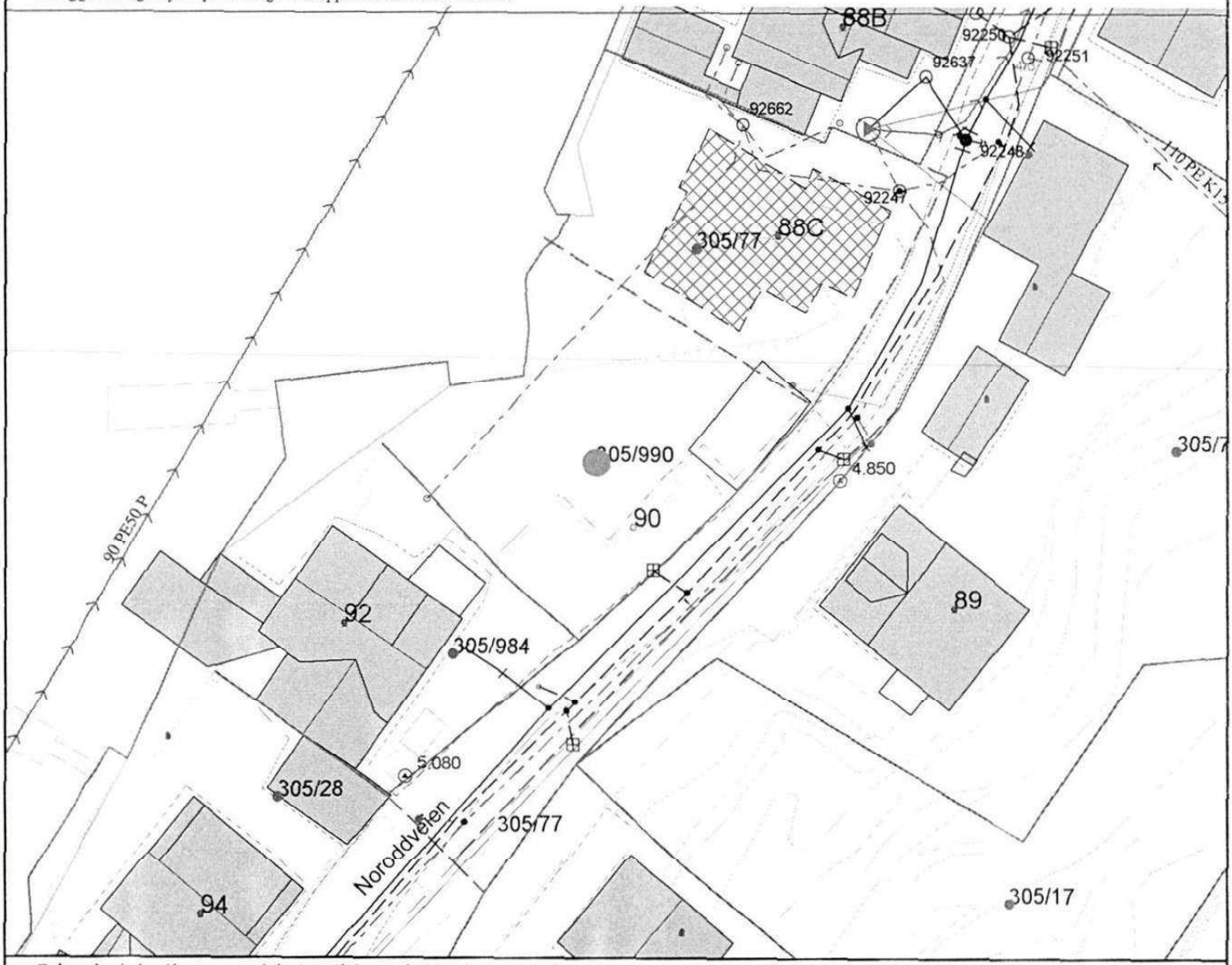
FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 305 Bnr: 990 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Per Carsten Michelsen

Gate: Noroddveien 90 Område: 4816 Kolbj. vik

Målestokk 1:400
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.

innvendig sanitær

Dato tilkobling vann: 14-06-2011
Dato tilkobling avløp: 14-06-2011
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

0163Y/54574 Geomatikk
2010/14572-3 305/990 ND

Ansvarlig foretak m/underskrift: Egil Bringsverd

AUT. RØRLEGGERFIRMA BRINGSVERD

Dato: 15/6-2011

Energiattest



Adresse	
Noroddveien 90, 4816 KOLBJØRNSVIK	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295202**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300163892**
Gårdsnummer **305**	Bruksnummer **990**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,18 kWh/m²	**23 000 kWh**



Noroddveien 90, 4816 KOLBJØRNSVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Noroddveien 90, 4816 KOLBJØRNSVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Noroddveien 90

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	5 min 2.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hisøy skole - Arendal Kommune	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rennebakktoppen Linje 103	8 min 0.7 km
Arendal stasjon Linje R50	11 min 4.9 km
Kristiansand Kjevik	50 min

BARNEHAGER

Slaabervig naturbarnehage (1-6 år) 38 barn	21 min 1.8 km
Helsviga naturbarnehage (0-5 år) 35 barn	22 min 1.9 km
Stemmehagen barnehage (1-6 år) 72 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

Joker Hisøy	17 min
Coop Extra Maxis	5 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	6 min
Vitusapotek Maxis	6 min
Arendal Vinmonopol	8 min

SPORT

Gullsmedenga ballbane	6 min
Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. bal...	10 min
Medvind Trening	8 min
Arendal Sport og Fitnessenter	10 min

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

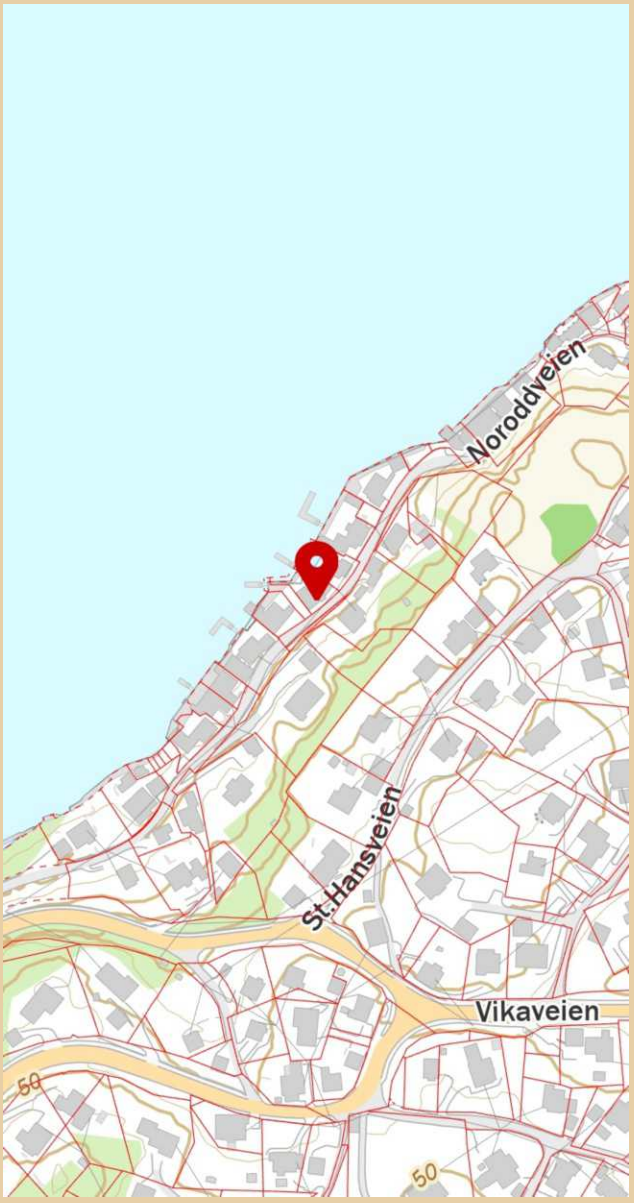
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



FINN

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Noroddveien 90, 4816 Kolbjørnsvik
Gnr. 305, Bnr. 990, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 932 18 278

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
