

aktiv.

Merdø 92, 4818 FÆRVIK

Merdø - Sørlandsdyll med nydelig utsikt, sandstrand og sjøbu - Skjermet og solrikt



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Omkostn.: Kr 301 350,-
Total ink omk.: Kr 12 301 350,-
Selger: Erik Bendvold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1654
BRA-i/BRA Total 84/110 kvm
Tomtstr.: 647.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 209, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1409250062

Merdø - Sørlandsidyll med nydelig utsikt, sandstrand og sjøbu - Skjermet og solrikt

Eiendommen ligger idyllisk i ekte sørlandsmiljø på Merdø med nordvestvendt og særdeles solrik, usjenert og skjermet beliggenhet, sol fra tidlig morgen til sen kveld og flott utsikt over Merdøfjorden, over mot Tromøy, Hisøy, skjærgården og innseilingen mot Arendal. Ved tilhørende sjøbod med tilhørende plattning ligger man helt ned til stranden.

Eldre bolighus med enkel standard og endel oppgraderingsbehov men stort potensiale.

Nydelig terrassert hagetomt.

Innhold:

1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, soverom/konto. Gang med utgang og wc-rom.

Loftsetasje: Gang, 2 soverom.

Kjeller med kjellerrom/grovkjeller.

Sjøbod med 2 rom.

Det foreligger idèskisser fra arkitekt Bjørn Barexstein som inspirasjon til eventuell endret planløsning ved renovering av eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Idèskisse planløsning	49
Tilstandsrapport	52
Kommunalinformasjon	76
Nabolagsprofil	104
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 110 kvm

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Bod.

Sommerhus/fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Stue/spisestue, kjøkken, ganger, wc, soverom, trapperom.

BRA-i: 26 kvm 2 soverom, gang.

Ikke målbare arealer

Wc-rom på hovedplan og loftsgang er ikke målbart.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.

Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.

Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.

Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.

Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.

Lav takhøyde i boligen, bjelker i himling under 1.90.

Toalettrom er ikke tatt med i arealet i sin helhet pga. under 1.90

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

647.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med hage på flere nivåer fra strand og sjøbod med tilhørende platting samt usjenert hage over 2 nivåer hvor det er grovplanert med murer, hekk og noe beplantning.

Eiendommen har tilhørende ca. 15 meters strandlinje hvor deler av denne er avsatt til friområde. Eiendommen har også stor brygge ca. 15 løpemeter brygge på 2 sider, totalt ca. 45 m². Her er god oppholds- og badeplass samt plass til flere båter. 2 andre eiendommer er opplyst å ha hver sin rett til bryggeplass på bryggen. Bryggen er stengt med port og merket som privat brygge.

Bryggen er ikke matrikkelført som egen parsell eller fremkommer i tinglyste avtaler, men er eierforholdet juridisk vurdert av advokatfirmaet Hall & Co basert på historiske dokumenter. Ytterste del av bryggen har vært benyttet av denne eiendom i både denne og tidligere eiers eietid. Så langt det har latt seg dokumentere tilhører bryggen eiendommen og har gjort det i lang tid, minst tilbake til 1962. Retten er også tinglyst gjennom delingsforretning for bnr. 30 (1833 og 1916), rettsforlik i 1962 og 1990.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk i ekte sørlandsmiljø på Merdø med norvestvendt og særdeles solrik, usjenert og skjermet beliggenhet, sol fra tidlig morgen til sen kveld og flott utsikt over Merdøfjorden, over mot Tromøy, Hisøy, skjærgården og innseilingen mot Arendal. Eiendommen ligger høyt og fritt i terreng med tilbaketrukket uteplass over flere nivåer med fritt utsyn og begrenset innsyn. Fra sjøbod med tilhørende platting ligger man helt ned til stranden.

Rundt på øya kan man vandre på hyggelige, smale stier mellom sørlandshusene eller kafeen som ligger like bortenfor. Like på nedsiden er det flott sandstrand samt egen, stor brygge. Her ligger også en romslig sjøbod med fin uteplass helt i strandkanten.

Merdø er et populært utfartssted og har 2 meget populære badestrender samt forøvrig flotte fri- og turområder. Adkomst med egen båt eller fergeforbindelse fra Arendal sentrum.

Merdø er en øy i Arendal og tidligere uthavn ved Skagerrakkysten, like sør for Arendal, mot havet like ved innseilingen til Arendal, på innsiden av Store- og Lille Torungen fyr. Tidligere var øya bebodd på helårsbasis men i nyere tid er det primært kjent som ferie- og turiststed. Merdø er en skikkelig Sørlandsidyll og populært utfartssted med fine badeplasser og flotte badestrender. Den gamle sørlandsbebyggelsen og de koselige smale gatene rundt på øya kombinert med flotte fri- og turområder er en uslåelig kombinasjon.

Eiendommen og Merdø forøvrig har historie helt tilbake til seilskutetiden.

I sommerhalvåret går det ferge fast ut til Merdø flere ganger om dagen fra Arendal sentrum. Det er også cafe med kiosk og serveringsbevilling. Merdø har også eget museum.

Adkomst

Det går ferge fra Arendal sentrum til Merdø. Når man ankommer med fergen (Pellebrygga) ligger eiendommen opp til høyre. Fergen har flere avganger pr. idag i sommersesongen. Med egen båt er det få minutters båttur fra f.eks. Revesand på Tromøy eller inn til Arendal sentrum og gjesthavnen. Det er ikke biltrafikk på Merdø.

Bebyggelsen

Frittliggende sommerhus og sjøbod.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS Jens Christian Edvardsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre boligeiendom, opprinnelig oppført rundt 1650 og senere benyttet som fritidsbolig i nyere tid. Eiendommen er nå bruksendret til fritidsformål. Eiendommen har enkel standard og endel oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard. Hovedkonstruksjon er i tømmer på grunnmur av naturstein. Tak av typen saltak, tekket med teglstein. Tak er renoverert i 2024. Utvendig er det stående kledning og vinduer med 1 og 2-lags glass. Sjøboden har ukjent byggeår og fremstår moden for renovering. Denne er oppført i trekonstruksjon på gråsteinsmur med saltak tekket med teglstein.

Enebolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger.

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

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

Se eget ark og egenerklæring fra eier.

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

Takhøyde under 220 Bjelker i stue under 1.90. Arealet er tatt med da bredde mellom

bjelker er over cc 600mm Manglende rømningsvindu loftsetasje (sum bredde+høyde under 1.50m)

Sjøbod:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

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

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

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

Enebolig

Standard : Enkel standard

Vedlikehold : Bygningene fremstår med behov for vedlikehold, reparasjoner og videre oppgraderinger.

Sjøbod

Standard : Lav standard

Vedlikehold : Sjøboden fremstår byggteknisk i dårlig forfatning og renovering i sin helhet vurderes påregnelig

Se komplett tilstandsrapport ved His Bygg AS datert 06.05.2025 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eiendommen er kjøpt i 2023.
- Kjenner du til feil tilknyttet våtrom; Ja. Viser til takstmannen rapport.
- Det er lagt rør for frostfritt v/a fra kommunalt sommernett inn i husets kjeller. Utført ved Egil Bringsverd Eftf VVS.
- Noe vanninnsig inn i kjellerrom.
- Vannskade på gulv etter vannlekkasje rundt pipeløp. Lagt nytt tak og nytt pipeløp samt takrenner og dreneringsnedløp v/Viga Bygg AS høsten 2024.
- Kjenner du til skjeve gulv eller lignende; Ja. Henviser til takstrappreport.
- Skogmaur i 2024, sanert samme år. Viser ellers til takstmannens rapport vedrørende råte.
- Fjernet luftstrek og lagt jordkabel v/Richard Andersen Elektro Arendal.
- Arbeider på tak/fasade er utført ved Viga Bygg AS.
- Eiendommen har ikke ferdigattest. Eiendommen er oppført i 1654 og dette var uaktuelt på den tiden.
- Henvis til komplett salgsoppgave for eiendommens heftelser.

Innhold

1. etasje: Vindfang, kjøkken, spisestue, stue, soverom/konto. Gang med utgang og

wc-rom.

Loftsetasje: Gang, 2 soverom.

Kjeller med kjellerrom/grovkjeller.

Det foreligger idèskisser fra Tyholmen Arkitektkontor v/Bjørn Barexstein som inspirasjon til eventuell endret planløsning ved renovering av eiendommen. Ideskissen gir alternativ planløsning med mulighet for inntil 4 soverom og 2 bad m.m. Se vedlagte skisser i salgsprospekt. Arkitekten skriver følgende i sin uttalelse:

Forbedringspotensiale:

-nye våtrom

-flere soverom.

-bedre trapp

-unngå gjennomgangsrom

-høydeproblem fra spisestue til stue.

Forbedre inngangsforholdene, som er helt i den ene enden av huset (mye innvendig trafikk for å komme til de ulike rommene når trappen er i motsatt side)

Løsning.

1 etg:

-Flytte inngangspartiet til mer sentral plassering (dagens kjøkken)

-Ny trapp til 2 etg fra ny entre og opp sentralt på loftet (gir mulighet til separat inngang til to soverom).

-innrede et hovedsoverom i 1 etg ved inngangen (dagens inngangsparti)

-Omgjøre spisestuen til kjøkken

-senke gulv i kjøkken 30 cm

-lage direkte utgang til hage mot stranda fra kjøkken

-Bruke dagens trappeområde til bad/wc

2 etg

-ny trapp sentralt i huset gir mulighet til to soverom med separat inngang.

-nytt bad i tidligere trappeområde. (Begge soverommene kan få direkte adkomst.

-walk-in garderobe (evt bod) i dagens loftsgang.

Øverloft:

NB! Jeg har ikke skissert dette men øverloftet er særdeles sjarmerende med synlige tømmergavler. Taket er nylig lagt nytt og isolert over dette. Dette loftet kan brukes som sovehems men da med tilknytning med et av soverommene under – eller at det blir to soverhemser – en fra hvert soverom.

Standard

Eiendommen går over 2 plan og har behov for oppgradering / modernisering i forhold

til dagens standard.

Hovedetasjen har vindfang, kjøkken, spisestue og stue, soverom, gang med utgang og toalettrom. Innvendige overflater har furugulv, malte flater, tapet eller malt panel på vegg samt malte tak, dels med panel.

Kjøkkenet har eldre malt, profilert innredning.

Toalettrommet har servant. Her var tidligere installert forbrenningstoalett, men dette er fjernet, da eiendommen nå er klargjort for offentlig tilknytning.

Loftsetasjen har gang / alkove samt 2 soverom. Overflater har fugulv, tapet og malte plater.

Ved ombygging og renovering er det fremlagt idèskisse med alternativ planløsning som passer husets utforming og gir mulighet for flere soverom, våtrom, endrede trapperom m.v. Kontakt megler for utfyllende informasjon.

Sjøboden er på 26 m² og består av 2 rom. Det er enkel standard. Det er også en solrik, dels inngjerdet terrasse i tilknytning til sjøboden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon TG2:

- Tømmerkonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Eier opplyser om fått utført utbyttinger av enkelte bord med råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Isolasjon er ikke innfestet ordentlig stedvis. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt.

Tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dører TG2: Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Utvendige trapper, TG2

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Enkelte avskallinger og reparasjoner må påregnes.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Innvendige dører,TG2

- Innvendig dører med slette fronter og fyllingsdører fra forskjellige årstall

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kjøkken, Overflater og innredning,TG2

- Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Det er ikke installert vann/avløp og utstyr er ikke installert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Elektrisk anlegg,TG2

- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Vet ikke, men ny jordkabel ble lagt og utvendig strømskap ble montert høsten 2024

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget og synlig av forskjellige årganger. Bygningen vurderes under renovering og gjennomgang av eksisterende elektriske komponenter ved videre renovering anbefales.

Grunnmur og fundamenter, TG2

- Grunnmur oppført i natursteinsmur, murpusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Skjevheter i boligen som relateres til setninger.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ved drenering anbefales videre undersøkelser av grunnmur med videre drenering, fuktsikring.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer TG3: Malte trevinduer med 1-lags glass, 2 lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater,TG3

- Det er utført visuell befarings av innvendige overflater. Visuell befarings uten utført inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Skader synlig i etasjeskille som relateres til avdamping fra grunn. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt der grad må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

- Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-skader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kryp-kjeller under stubbloft, høyere fukverdier ble registrert. Synlig store skjevheter og nedbøyninger som relateres til setninger, underdimensjonerte bjelker.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kryp-kjeller,TG3

- Kryp-kjeller, kjellerrom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av kryp-kjelleren. Kryp-kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp-kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettklinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettklinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktsperre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie. Høy grunnvannsstand, vann som følger bart fjell eller som transporteres kapillært opp til overflaten, kan tilføre kryperommet fritt vann. I tillegg kan vann som trenger inn gjennom lave ventiler eller sår i ringmuren, samt lekkasjevann fra rørinstallasjoner i kryperommet, samle seg i groper. Fritt vann må dreneres bort før videre utbedring starter.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper, TG3

- Malt/lakket tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk,TG3

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

1. etasje > Wc (ikke målbart)

Overflater og konstruksjon,TG3

- Toalettrom der alt av utstyr er fjernet og vann/avløp er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Fuktproblematikk i forbindelse med krypkjeller/kjellerrom

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon,TG3

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til luftte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

- Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985 Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold/Drenering,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer,TG3

- Betong forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold,TG3

- Terrengforhold med plen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

- Eier opplyser om vannrør fra brønn som kommer inn i kjellerrom som er forsøkt tettet men kommer synlig vann inn.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Nytt tak med tekking i 2024.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Ingen tilhørende parkeringsplass. Mulighet for leie av parkerings- og bryggeplass på fastlandet. Konferer megler.

Forsikringselskap og Polisenummer

If, polisenummer 2598700

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eventuell oppvarming med ved eller elektrisk oppvarming.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 000 000

Omkostninger kjøper

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

301 350 (Omkostninger totalt)
317 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
320 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 840 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av sommervann og hytterrenovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 106 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 393 223 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 572 892 for år 2023

Andre utgifter

Frivillige kostnader:

Medlemsskap Merdø vannverk: kr. 200,- /år.

Medlemsskap Merdø vel: 200,- /år.

Eventuelt medlemsskap i Merdø Avløp SA: kr. 4.250,- /år.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 22 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/209/22:

14.10.1833 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1947 - Dokumentnr: 151 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1979 - Dokumentnr: 5046 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:209 Bnr:21

09.08.1990 - Dokumentnr: 6182 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Gunnar Dag Larsen

04.09.2024 - Dokumentnr: 1904880 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:209 Bnr:21

Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

Dokumentnr: 905259 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

22.06.1922 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4203 Gnr:209 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 1366875 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:209 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Eiendommen er antatt oppført i 1654. Arendal kommune byggesak har godkjent bruksendring til fritidsbruk i 2024.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet sommervann (godkjent til utvendig vegg). Det er nylig lagt nye vann- og avløpsrør på frostfri dybde fra kommunalt nett inn til husets kjeller, som ble påkoblet kommunens sommerledninger nå i 2025. Det er også nedgravd pumpestasjon (må el-tilkobles) og montert vannmåler.

Merdø avløpslag arbeider for å etablere frostfritt helårs vann og avløpsløsning til denne og flere eiendommer. Eventuell fremtidig helårsløsning vil kunne medføre ekstra kostnader.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område; plan for Del 1; Merdø, vedtatt i kraft 27.10.2022. Formål: Fritidsbebyggelse. Bebyggelse og anlegg, detaljreguleringssone bebyggelsesplan, Kulturmiljø, bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljø i.h.t. gjeldende kommuneplan.

Boligen er i 2024 godkjent bruksendret fra helårs- til fritidsformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut (fritidsformål).

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1%

Tilrettelegging: kr. 12.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 22.750,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjør: kr. 6.900,-

Grunnbok og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

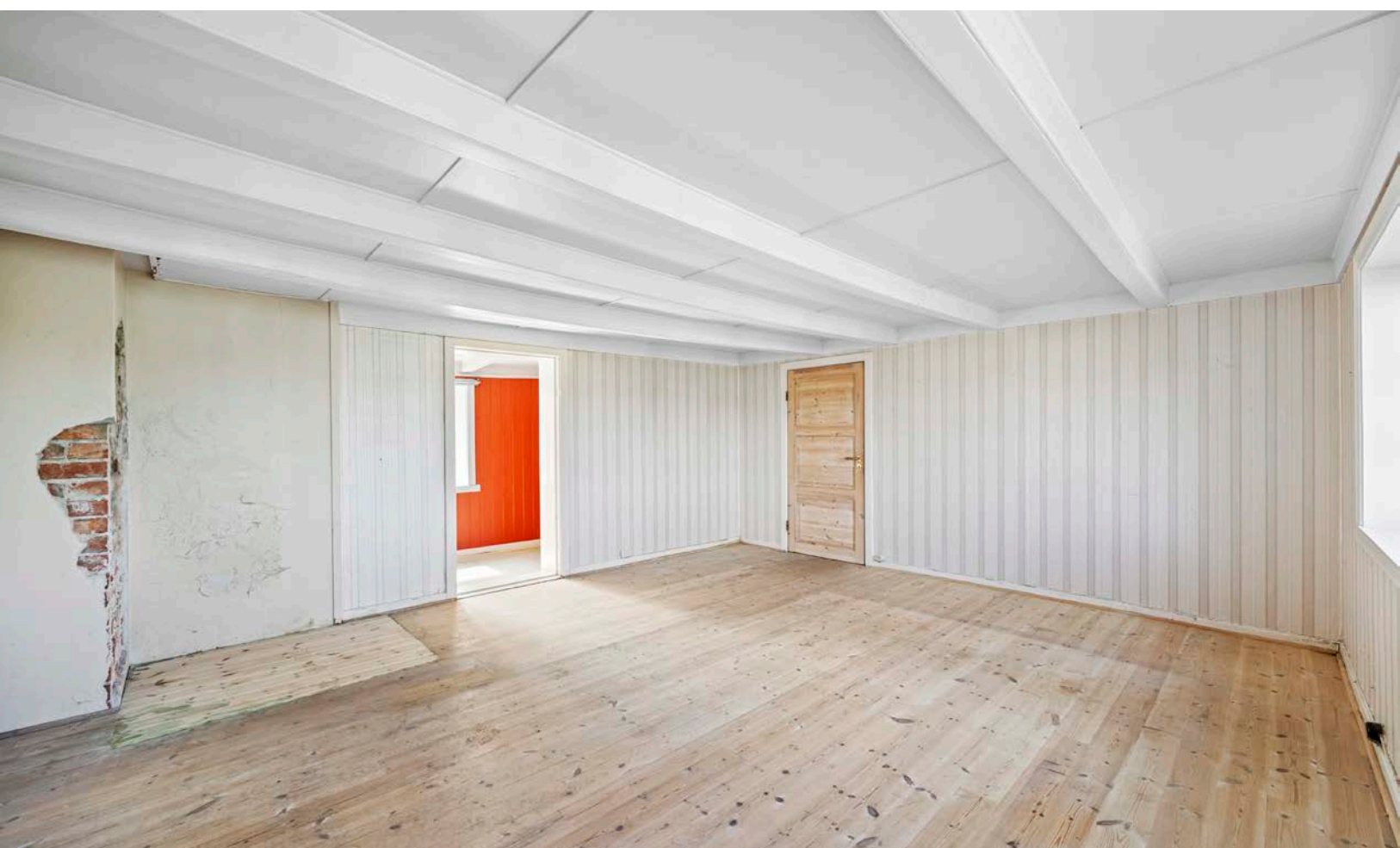
Salgsoppgavedato

15.05.2026

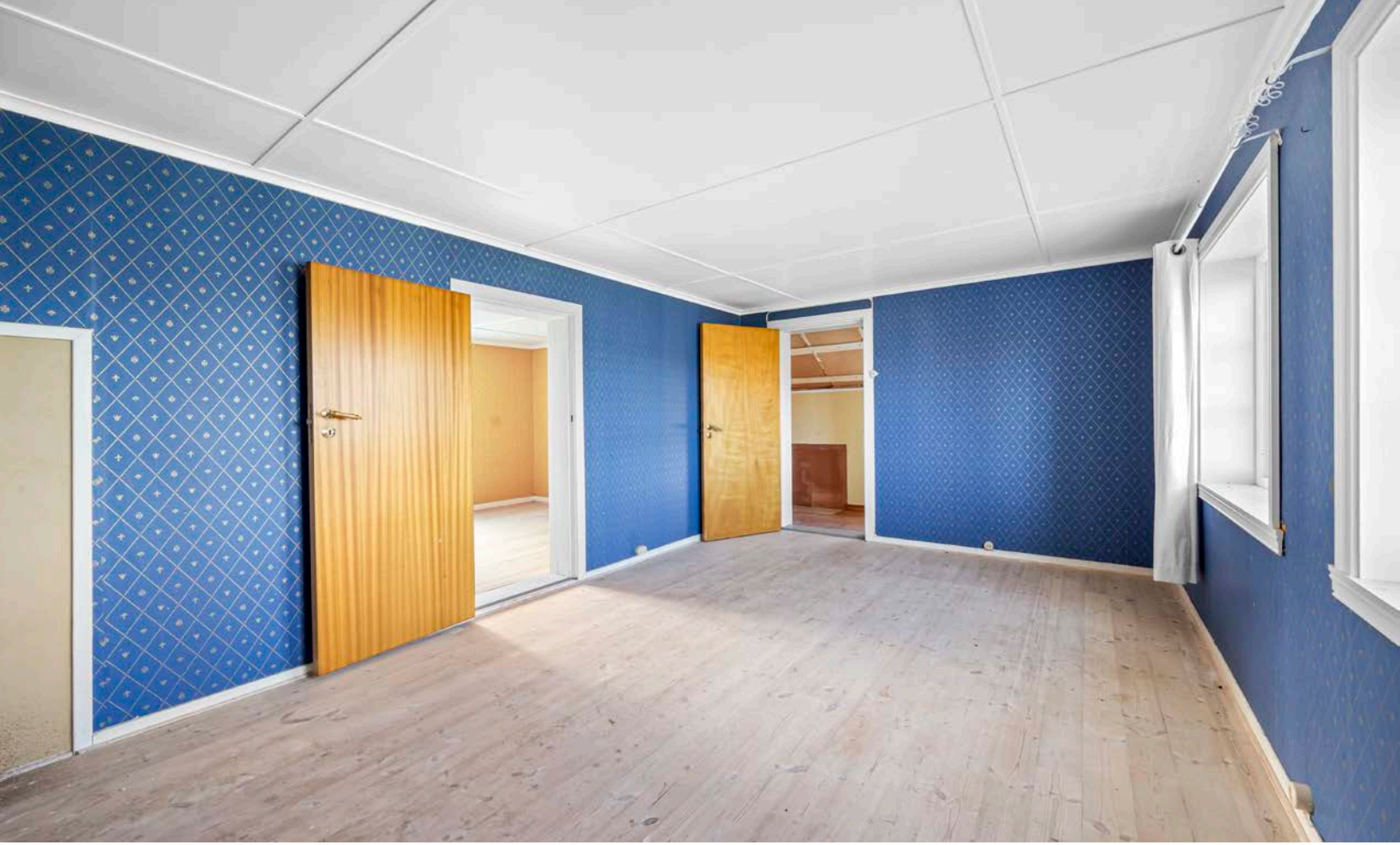












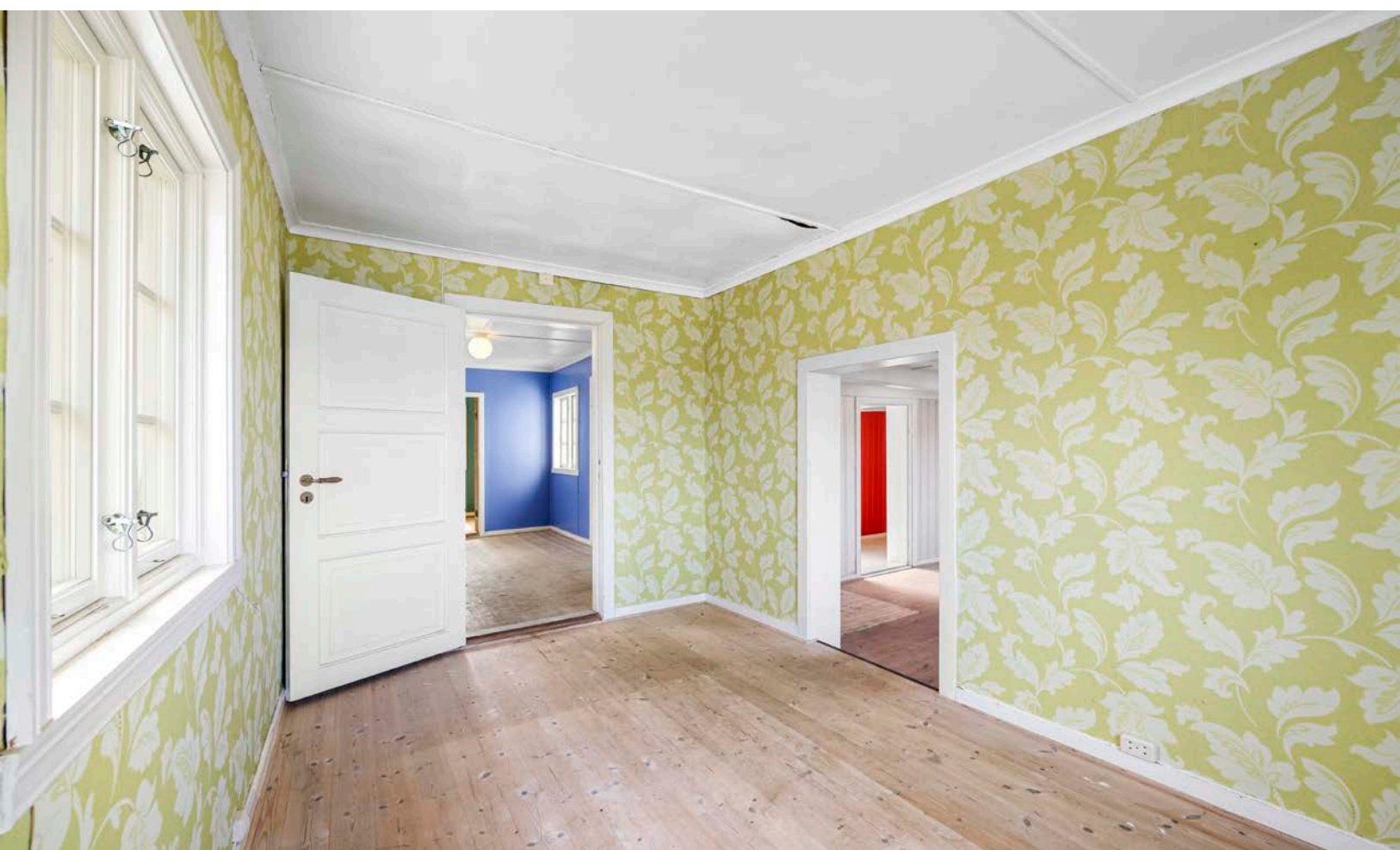


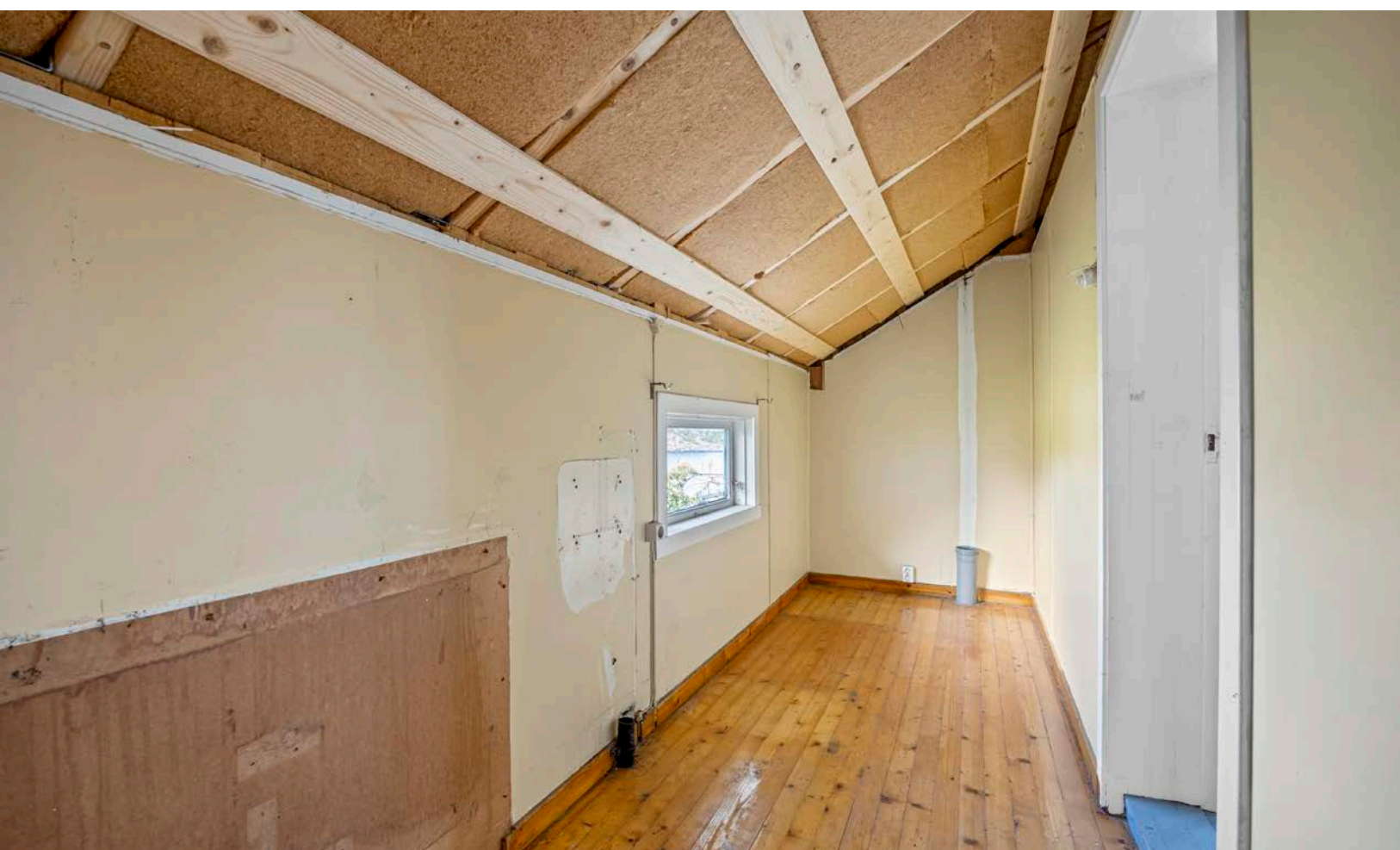






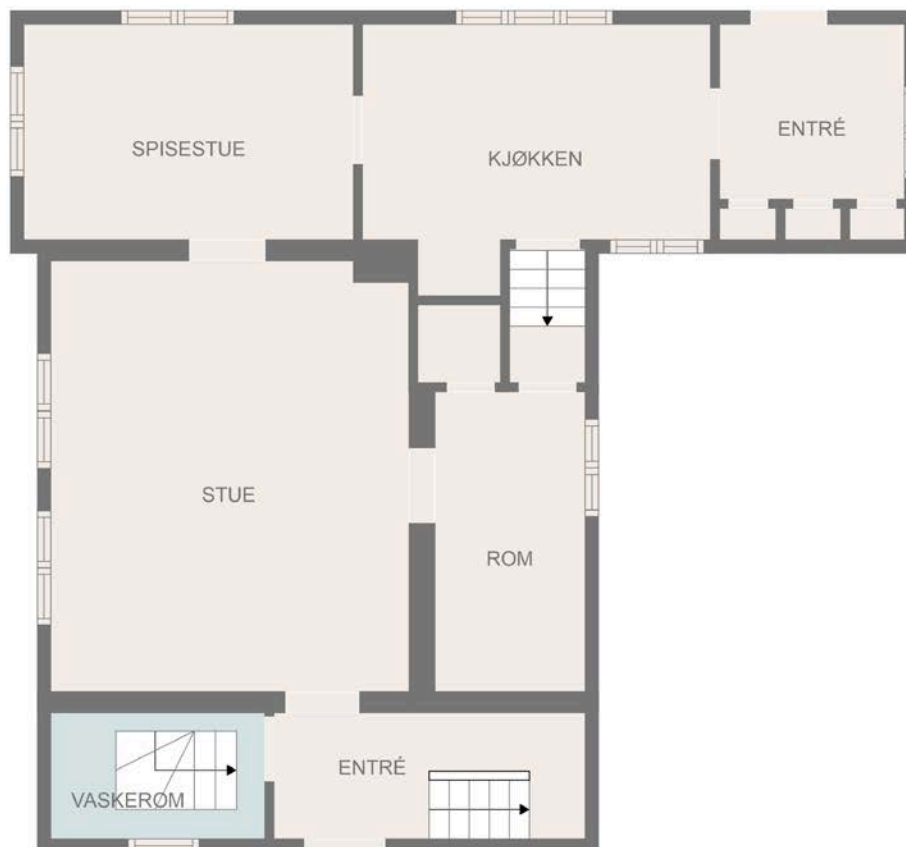












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

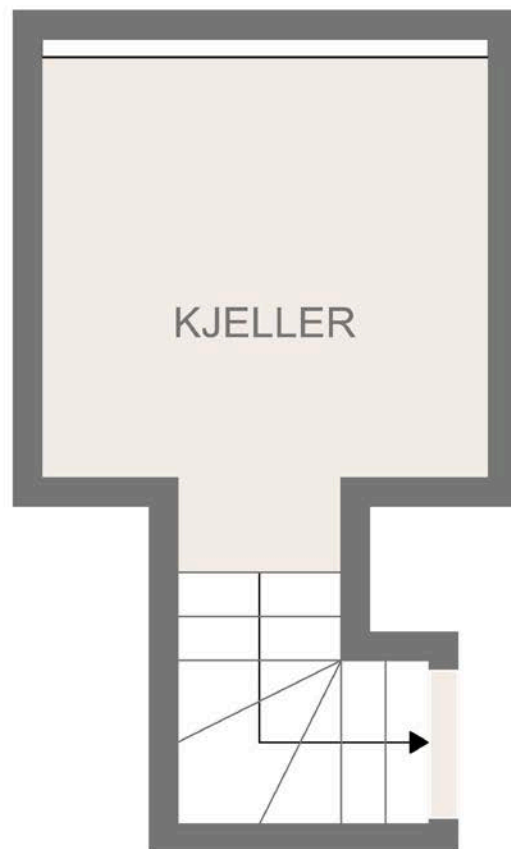


aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









HAGE

UTSIKT MOT SJØEN

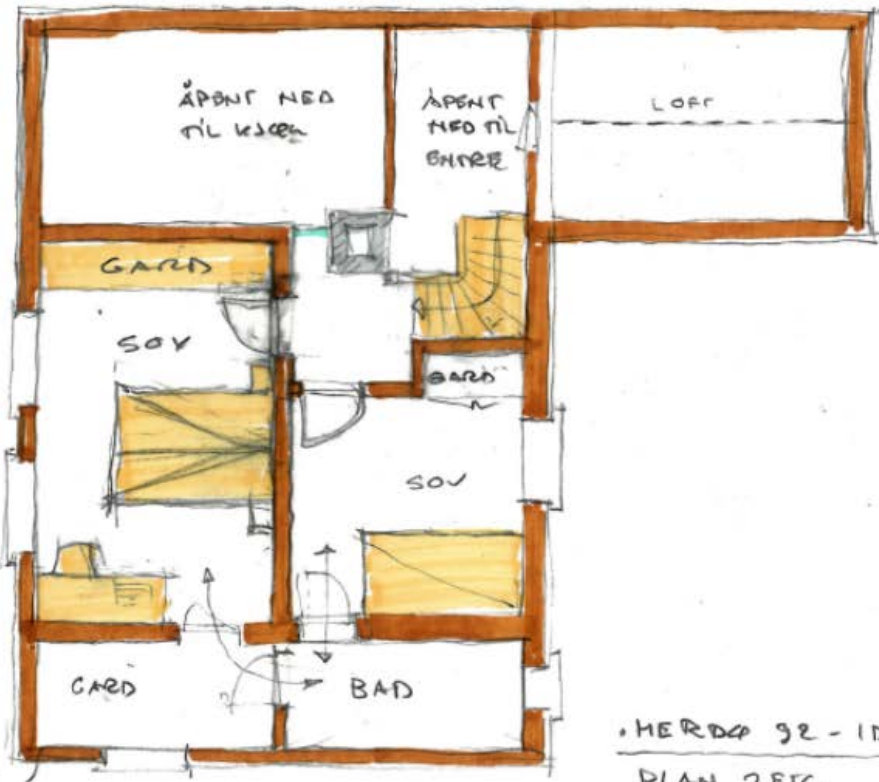
TIL STRAND & BRYGGE



HERDØ 92 - IDESKISSE

PLAN 1. ETG.
M. 1:50
DATO 28.04.28

UTSIKT







H 140

HERDØ 92 - IDESKISSE

PLAN 2. ETG.
M. 1:50
DATO 28.04.28

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Merdø 92, 4818 FÆRVIK
 ARENDAL kommune
 # gnr. 209, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 20249-1816

Referansenummer: CJ2194

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian
Edvardsen/His
bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

jens@hisbygg.no

901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1654 i henhold til tidligere opplysninger.
Boligen fremstår med behov for renovering og er synlig påbegynt med nylig omlagt taktekking og takkonstruksjon.
Stående bordkledning der skjevheter, manglende lufting og stedvis noe råteskader registrert.
Manglende fuktsikring av grunnmur.
Krypkjeller/kjeller under boligen der høyere fuktverdier ble registrert i stubbloftsgulv, skader etter skadeinsekter i bærende konstruksjon til gulv.
Større skjevheter i etasjeskille som relateres til underdimensjonering, setninger i boligen.
Vinduer fra forskjellige årstall, behov for utbyttinger, reparasjoner av enkelte vinduer pga. råteskader og generelt vedlikeholdsbehov.
Vann og avløp er helt fjernet i boligen og er lagt opp nytt VA anlegg (se egen beskrivelse fra eier)

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

Se forøvrig punkter nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

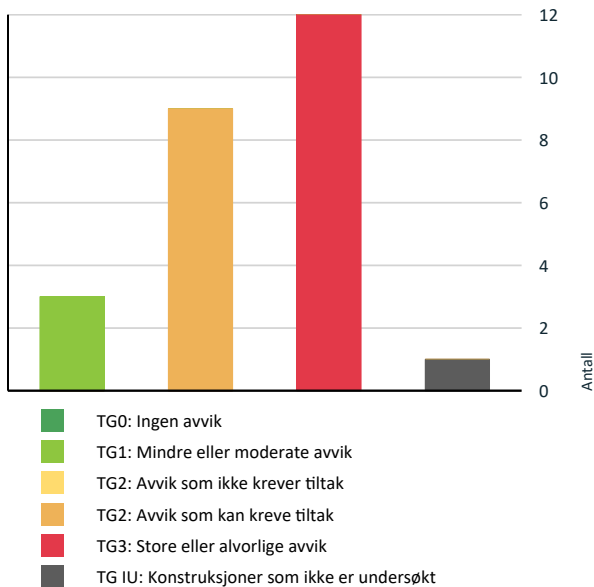
Det foreligger ikke bygningstegninger.

Sjøbod

- Det foreligger ikke tegninger

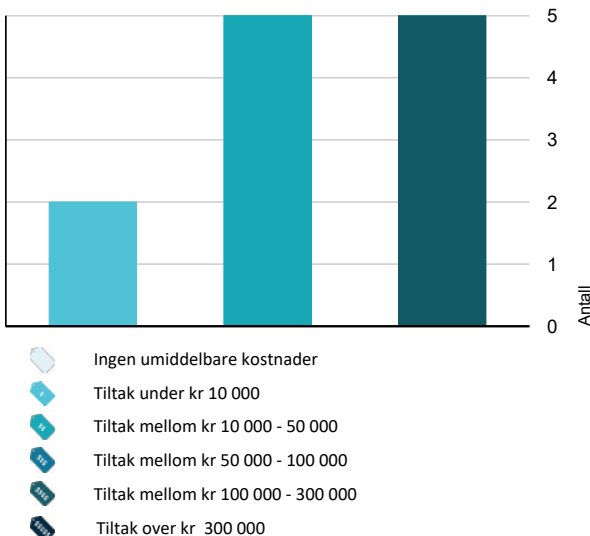
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330

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

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

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

Gyldig 1 år fra befæringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befæringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

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

Det er ikke utført tilstandsvurderinger av bryggeanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Wc (ikke målbart) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1654

Kommentar
I henhold til tidligere opplysninger

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Bygningene fremstår med behov for vedlikehold, reparasjoner og videre oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig primærteking med teglstein

Taket er nylig renovert.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Vurderes i normal stand.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tømmerkonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Eier opplyser om fått utført utbyttinger av enkelte bord med råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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



Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

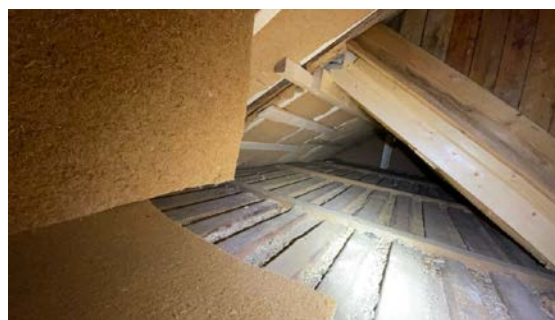
Saltak konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Isolasjon er ikke innfestet ordentlig stedvis. Konstruksjonen er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



1 TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 1-lags glass, 2 lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Enkelte avskallinger og reparasjoner må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Det er utført visuell befarings av innvendige overflater. Visuell befarings uten utført inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader synlig i etasjeskille som relateres til avdampning fra grunn. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt der grad må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:

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

Krypkjeller under stubbloft, høyere fukverdier ble registrert. Synlig store skjevheter og nedbøyninger som relateres til setninger, underdimensjonerte bjelker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

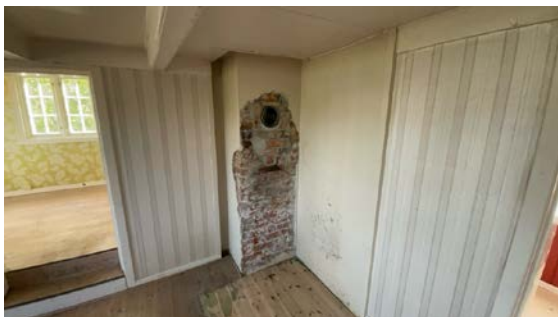
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ildsted

Synlig utført piperehabilitering, ildsted er ikke montert og ikke ferdigstilt med murpuss etc.



1 TG 3 Kryp Kjeller

Krypkjeller, kjellerrom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget. Grunnen avrettes med løs lettlinker eller pukk. På avrettingen isoleres det med isolasjonsplater, for eksempel 50 mm ekspandert polystyren (EPS) eller mineralull innstøpt i plastfolie (vintermatter). Alternativt isoleres grunnen med minimum 300 mm lettlinker. På oversiden av isolasjonsmaterialene legges en fuktspærre, for eksempel 0,2 mm polyetylenfolie. Ved bruk av vintermatter er det ikke behov for separat folie.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

Malt/lakket tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

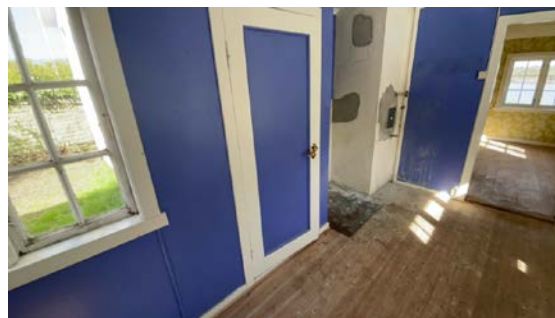
Innvendig dører med slette fronter og fyllingsdører fra forskjellige årstall

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Det er ikke installert vann/avløp og utstyr er ikke installert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > WC (IKKE MÅLBART)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom der alt av utstyr er fjernet og vann/avløp er fjernet.

Vurdering av avvik:

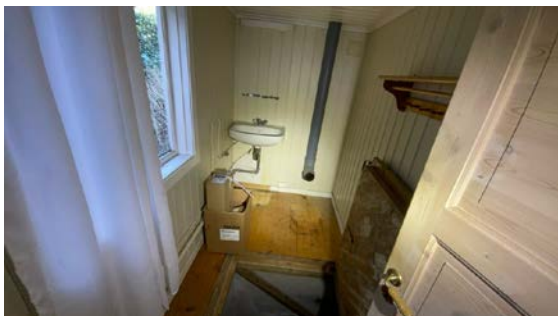
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Fuktproblematikk i forbindelse med krypkjeller/kjellerrom

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Vet ikke, men ny jordkabel ble lagt og utvendig strømskap ble montert høsten 2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget og synlig av forskjellige årganger. Bygningen vurderes under rnovering og gjennomgang av eksisterende elektriske komponenter ved videre renovering anbefales.

Generell kommentar

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

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



1 TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforskrift 1985. Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamenteringen i seg selv er ikke synlig, tilstandsgrad på fundamentering er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, byggets alder og stabilitet.

TG 3 Drenering

Dreneringsmasse eller dreneringsrør er skjult under bakkenivå ukjent tilstand.

Ved visuelle observasjoner er det ikke avdekket fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i natursteinsmur, murpusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Skjevheter i boligen som relateres til setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ved drenering anbefales videre undersøkelser av grunnmur med videre drenering, fuksikring.



Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Betong forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrenghorhold

Terrenghorhold med plen rundt boligen.

Vurdering av avvik:

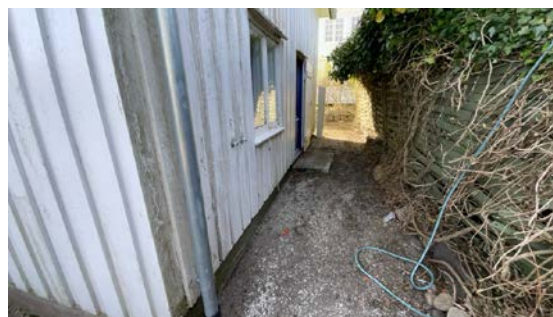
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eier opplyser om vannrør fra brønn som kommer inn i kjellerrom som er forsøkt tettet men kommer synlig vann inn.

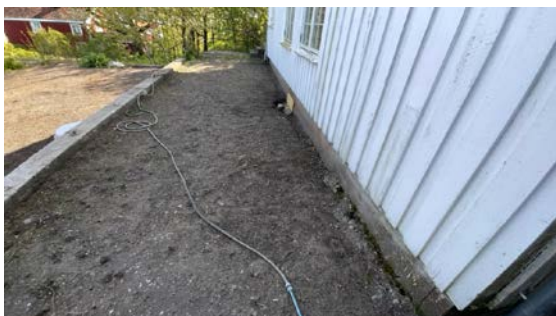
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



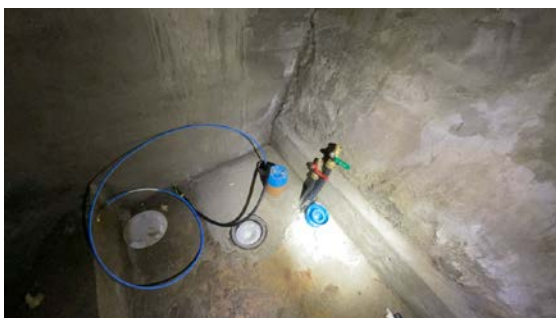
Tilstandsrapport



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

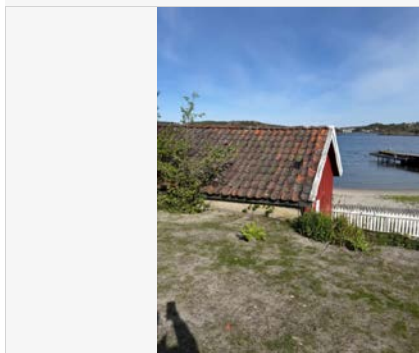
Beskrivelse fra eier anbefales å lese for div. kommentarer.
Vann og avløp er synlig innlagt nytt i kjeller rom men er ikke videre installert i boligen og er derfor ikke funksjonsprøvd og settes derfor ikke tilstandsgrad på punktet.
Videre undersøkelser og tilstandsvurderinger må eventuelt utføres av rørlegger/grunn entrepenør.

«I april / mai 2025 ble det lagt V/A-rør på frostfri dybde fra kommunalt nett (vann og avløp ble påkoblet kommunens sommer-VA-ledninger) inn i kjelleren på huset. Dessuten ble det nedgravd pumpestasjon (som må el-tilkobles), samt montert vannmåler. Merdø avløpslag arbeider for å få etablert frostfritt, helårs V/A til denne og flere eiendommer (pr. mai 2025). Ønsker man denne helårsløsningen, vil ekstra kostnader påløpe, eller så vil kostnadene måtte refunderes meg direkte (ekstra kostnad for kjøper) som følge av at jeg evtnt må for betale for dette – før salget er gjennomført.»



Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Sjøboden fremstår byggeteknisk i dårlig forfatning og renovering i sin helhet vurderes påregnelig

Beskrivelse

Garasje:

Eldre sjøbod med gråsteinsmur. Utvendige overflater med malt stående trekledning med vedlikeholdsbehov der utbygging av hele flater anbefales.

Saltakkonstruksjon vurderes underdimensjonert pga. synlig skjevheter i konstruksjonen.

Utvendig tekking med teglstein som vurderes passert forventet levetid med behov for omlegging i sin helhet

Dører, vinduer enkle med synlig skader og tregheter.

Renovering i sin helhet vurderes påregnelig av bygningsdeler pga. skader, alder, slitasje, underdimensjonering

Tilstandsgrad 3 settes som en helhetsvurdering

TG: 3

Brygge tilhørende eiendommen:

Delvis steinfylling og trebrygge på påler.

Det er store skjevheter i bryggen og anleggelse av ny brygge, større reparasjoner vil være påregnelig

Tilstandsgrad 3 settes som en helhetsvurdering.

TG: 3

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

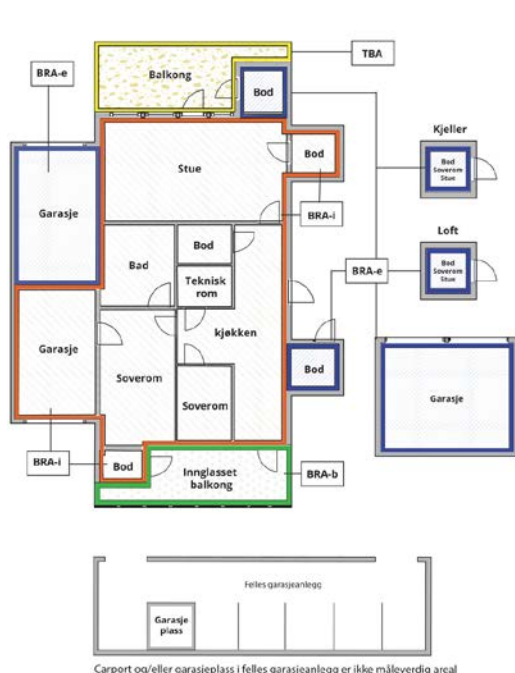
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58			58	
Loftsetasje	26			26	
SUM	84				
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/spisestue, Kjøkken, Ganger, Wc (ikke målbart), Soverom, Trapperom		
Loftsetasje	2 soverom, Gang (ikke målbart)		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, brygger etc.
Lav takhøyde i boligen, bjelker i himling under 1.90.
Toalettrom er ikke tatt med i arealet i sin helhet pga. under 1.90

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eget ark og egenerklæring fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde under 220

Bjelker i stue under 1.90. Arealet er tatt med da bredde mellom bjelker er over cc 600mm
Manglende rømningsvindu loftsetasje (sum bredde+høyde under 1.50m)

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	84	0
Sjøbod	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	209	22	0	0	647.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Merdø 92

Hjemmelshaver

Bendvold Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 000 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CJ2194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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.:	209	Bnr.:	22	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Merdø 92, 4818 Færvik					Dato:	23.04.25 HT
Beregnet areal:	647,4m ²						
Bygningstype:	Fritidsbygg						
Tatt i bruk:	1654						
<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv			
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Ferdigmelding VA. Kun på supplerende arbeid/reparasjon			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	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 (sommervann)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Dersom ledningsnett krysset 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 (abonnement og forbruk vann og eiendomsskatt) kr. 12 056,-


Herav eiendomsskatt pr år kr. 8 106,-

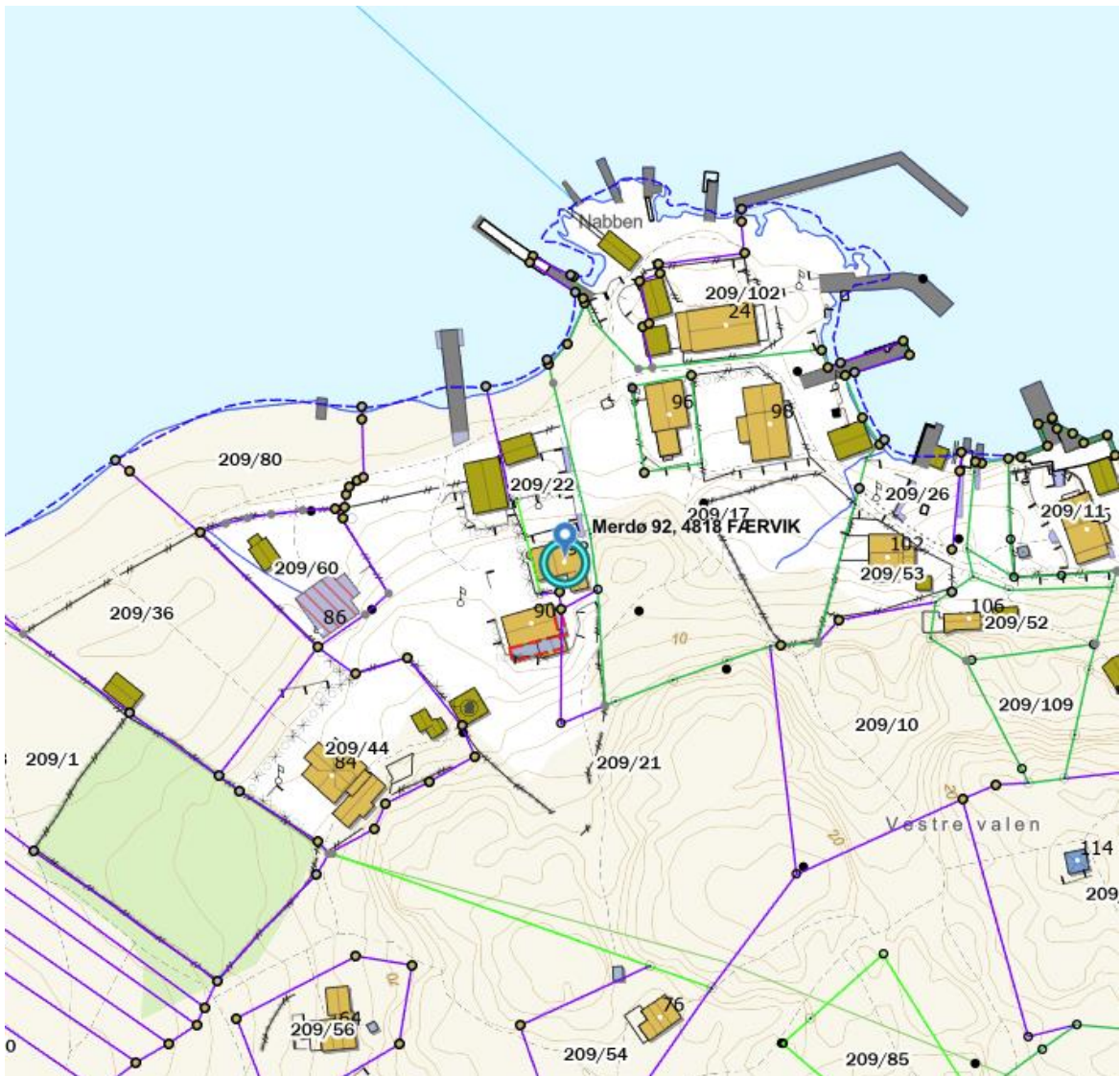
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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 853,- pr år.










<p style="text-align: center;">Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig




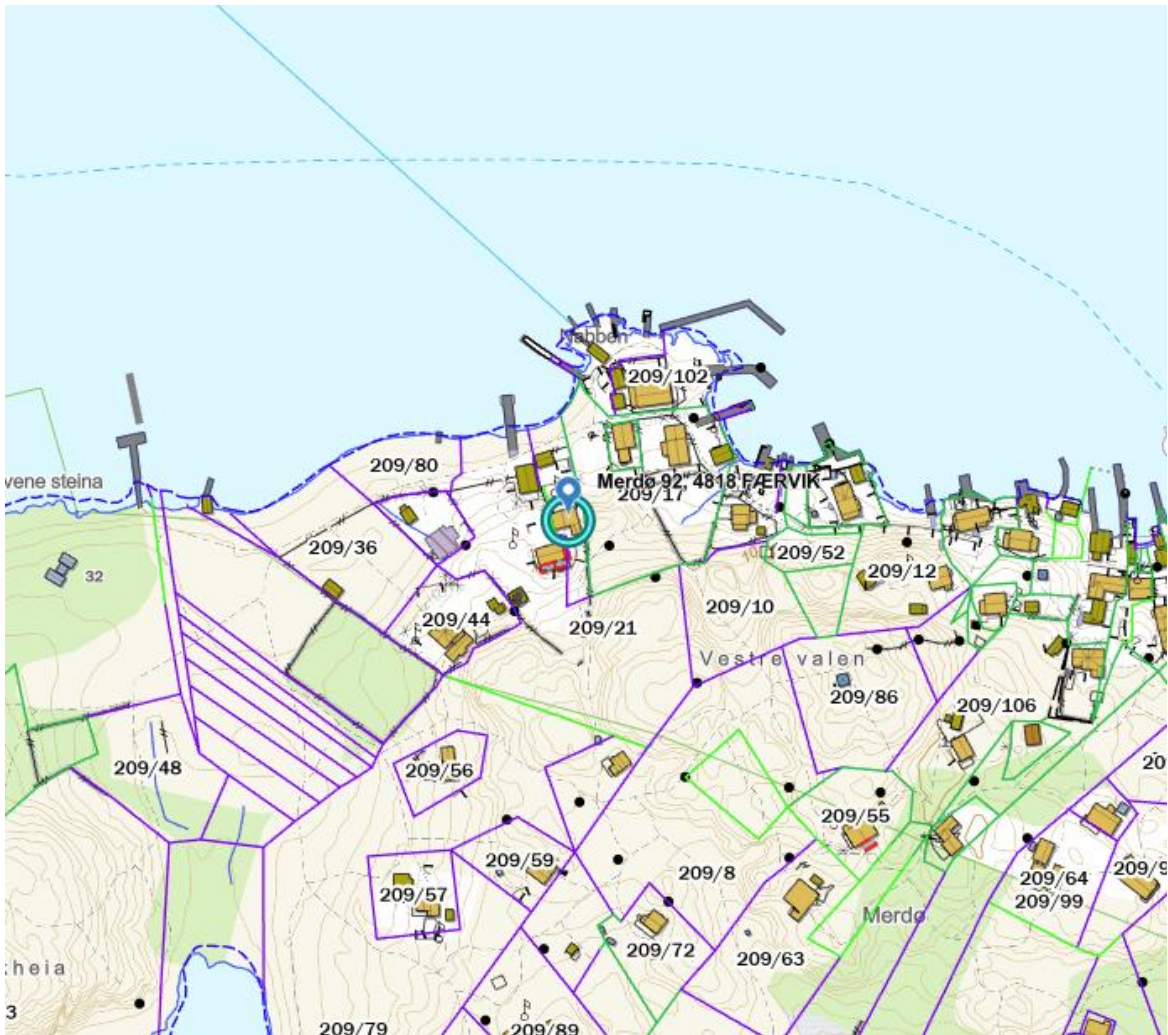
Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— 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 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



Arendal kommune

Byggesak (S)

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Jon Harald Vågsvoll

Saksnummer
BYGG-24/01875
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
25.11.2024

Vedtaksbrev - 209/22 - Merdø 92 - Bruksendring - Erik Bendvold

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 209 / 22 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver: Erik Bendvold

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bruksendring som omsøkt.

Kommunen innvilger fravik fra TEK17, for isolasjonsevne, tetthet og ventilasjon.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 10 090. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til bruksendring av den gamle boligen til fritidsbolig, trolig i tråd med de siste 40-50 års bruk. Det opplyses at huset skal være oppført i 1654. Hovedhuset opplyses å ha et bebygd areal på 75 m² og bruksareal på 87 m². Sjøboden har et BYA på 26 m² og bruksareal har et BRA på 24 m². Eiendommens utnyttelsesgrad er på 15,6%.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Fravik fra TEK17

Redegjørelse av bruksendringen og søknad om fravik fra TEK:

«Erik og Kitty Bendvold kjøpte denne eiendommen for noe mer enn et år siden som fritidsbolig, men det viser seg at bygningen fremdeles er registrert som bolig. Vi er ikke klar over hvor lenge bygningen er brukt som fritidsbolig, men det er minst 40 år, kanskje mer. Da er vi tilbake flere ledd før dagens eier. Med dette som bakgrunn søkes det om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, som er og har vært den reelle bruken.

Når man søker om bruksendring, så må man i henhold til plan og bygningsloven vurdere om bygningen oppfyller dagens forskrifter, og evt søke om fravik eller oppgradere bygningen om den ikke fyller dagens krav. Dagens hovedbygning skal være bygd i 1654, og oppfyller naturlig nok ikke alle dagens forskrifter. Det søkes imidlertid om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, som har lavere krav til blant annet isolasjonsevne, tetthet og ventilasjon. Hadde bygningen vært under 70 m², så hadde man vært fritatt fra alle krav, men i dette tilfelle, så har bygningen noe mer enn 80 m² BRA.

Huset er pusset opp i «nyere» tid, og har fått koblede vinduer og ekstra isolasjon, blant annet i svalgangsdelen som tidligere var helt uisolerte. Huset er også panelet på nytt, og har i den sammenheng fått vindtetting, og det er isolasjon opp mot kaldloft. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Alt i alt så antar vi at huset følger isolasjonskrav som var gyldige for boliger frem til 1987. Når det gjelder tetthet så er dette betraktelig bedre enn opprinnelig. Ettersom huset er verneverdig og hovedsakelig bygd i tømmer, så vil det ikke være bra for huset å tette det for mye heller. Det er ikke anledning til å skifte til mer energikønlomiske vinduer ut fra reguleringsbestemmelsen på eiendommen.

Sett i forhold til at dette allerede pr i dag er en fritidsbolig som hovedsakelig brukes om sommeren, så mener vi at fravikene fra gjeldende tekniske forskrifter er akseptable. På grunn av sin alder og verneverdi, så vil det heller ikke være ønskelig eller mulig å oppnå dagens krav. Det bør nevnes at eiendommen kun er tilknyttet vann fra midt i april til slutten av mai, og at man i praksis ikke bruker bygningen utenom denne perioden. Dersom det ønskes ytterligere informasjon, kan vi gjerne kontaktes.»

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Tyholmen Arkitektkontor AS	PRO/1	Vurdering av isolasjonsevne og tetthet i forbindelse med bruksendring.

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker

Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen **Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevik-Rævesand-Gjessøya-Merdø**, vedtatt 27.10.2022. Den er regulert til fritidsbebyggelse, og ligger innenfor

delområde BFR1. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser.

Det er inntegnet byggegrense mot sjøen i reguleringsplanen.

Tiltaket er etter det kommunen kan se i tråd med planen.

Fravik fra Tek

Det søkes om fravik fra TEK17 for isolasjonsevne, tetthet og ventilasjon. Det opplyses i søknaden for at bygningen skal være bygd i 1654 og dermed oppfyller den naturlig nok ikke, men det opplyses at bygningen har blitt oppgradert i nyere tid. Det har blant annet blitt satt inn nye vinduer og bygget har blitt etterisolert og vindtetting. Ansvarlig søker opplyser at isolasjonskravet som gjaldt frem til 1987 sannsynligvis ville vært oppfylt med sånn som det er i dag. Det skal være installert mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Når det gjelder krav til tetthet så argumenteres det for at siden det er snakk om et verneverdig tømmerhus vil det ikke være bra om huset ble for tett. Vinduene opplyses å ikke være mulig å bytte for bedre energiøkonomi på grunn av reguleringsbestemmelsene.

Kommunen finner avvikene tilstrekkelig begrunnet og det innvilges fravik fra TEK 17 for isolasjonsevne, tetthet og ventilasjon.

Vannforsyning, slukkevann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Kommunen har ingen merknader knyttet til gjennomføringsplan, og valg av tiltaksklasser.

Med hilsen
ARENDALE KOMMUNE

Jon Harald Vågsvoll
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Erik Bendvold



Arendal kommune

Byggesak (S)

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Susanne Styve Klausen

Saksnummer
BYGG-25/00297
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
25.03.2025

Vedtak - 209/22 - Merdø 92 - tilkobling VA - installasjon våtrom

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Merdø 92. 4818 FÆRVIK **Gnr/Bnr:** 209/22

Tiltaket: Legging av avløpsledning og etablering av pumpekum
Oppgradering av våtrom

Tiltakshaver: Erik Bendvold

Ansvarlig søker: TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 2.1.7 i reguleringsplan «Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevik-Rævesand-Gjessøya-Merdø» for legging av avløpsledning og etablering av pumpekum.

Kommunen gir tillatelse til legging av avløpsledning, etablering av pumpekum og oppgradering av våtrom som omsøkt.

VILKÅR:

Massene som graves opp skal tilbakeføres når arbeidet er avsluttet.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 27 700. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	209	Bnr.:	22	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Merdø 92, 4818 Færvik					Dato:	09.04.2023, lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i>
Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse Bevaringsverdig bygningsmiljø- Merdø Sefrak-registrert bygg
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-14	Del 1; Merdø Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya-Merdø - Arendal kommune	27.10.2022
Formål: fritidsbebyggelse Det meste av eiendommen er regulert.		

Planer under arbeid:	<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-----------------------------	-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:
Del 1; Merdø er vedtatt Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya-Merdø - Arendal kommune

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

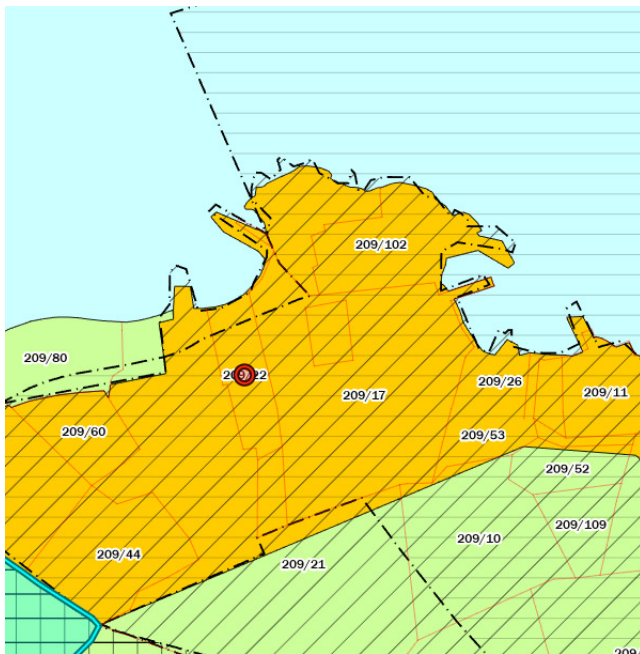
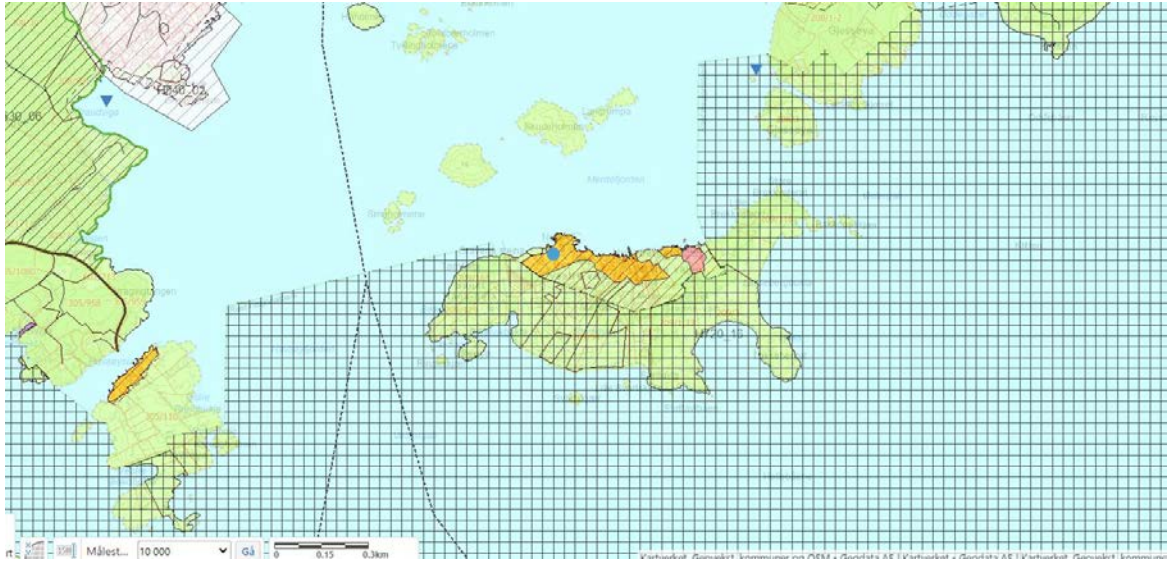
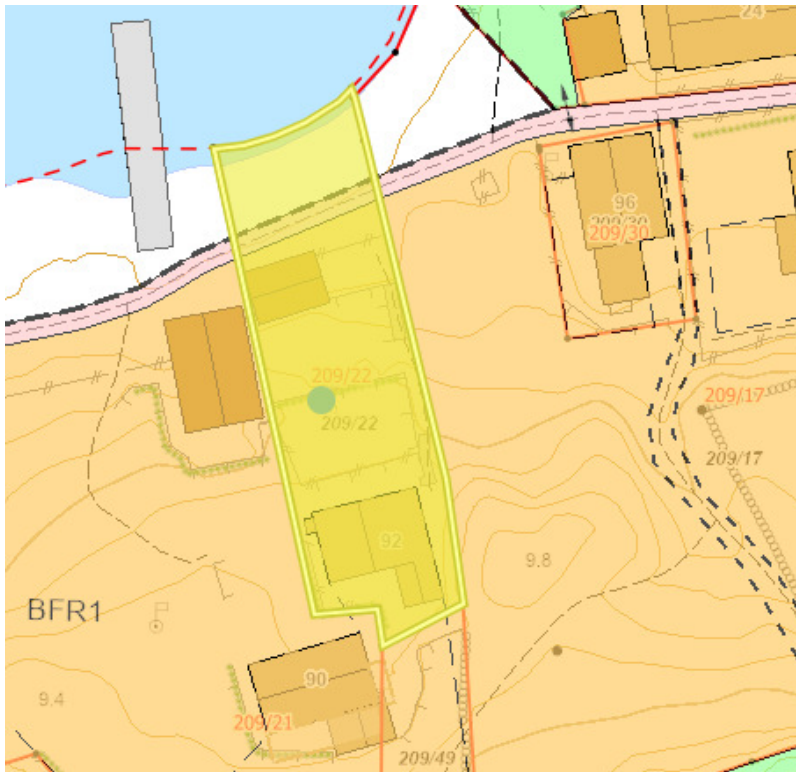
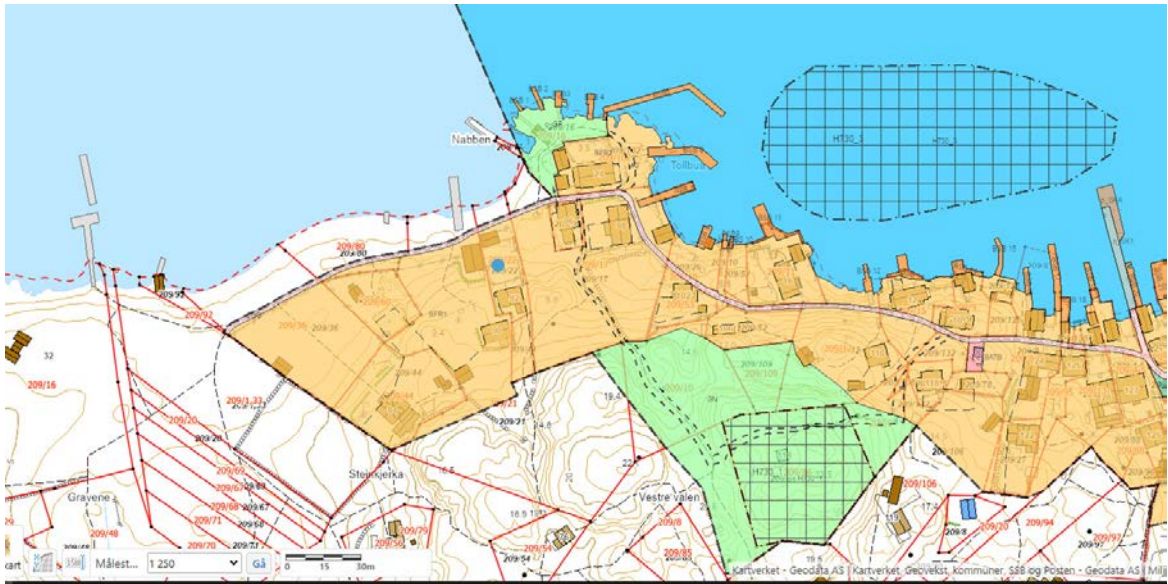


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA**



Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



ARENDALE KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN

HAVSØYA- SANDVIGEN- TORJUSHOLMEN- RÆGEVIG-REVESAND- GJESSØYA- MERDØ

Arkivsak: 17/2833
Planident: 09062017-14

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.10.2022, PS 22/189
Plankartet datert: 04.03.2020, sist revidert 25.05.2022

DEL 1: MERDØ

FORMÅL MED PLANEN

1.1

Formålet med reguleringsplanen er å bevare områdets særpregede kulturmiljø og kultur- og kystlandskapet.

Hovedhensikten med planen er:

- å legge til rette for at det kan etableres et nytt eller oppgradert ferjeanløp
- å legge til rette for rivning og/eller gjenoppbygging av offentlige brygger og kaier
- å legge til rette for noe oppgradering av gangvei

BESTEMMELSER TIL AREALBRUKSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1.1 Fellesbestemmelser

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Reperasjoner skal foretas på tradisjonell måte, der bare ødelagte deler skiftes ut. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført kopi eller tilnærmet kopi med samme plassering, identisk vindus- og dørplassering, dimensjoner og høyder. Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.

2.1.2 Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Gamle bygningsdeler skal repareres på tradisjonell måte.

Bygningenes karakter med hensyn til former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinnndeling, detaljer og annet, skal beholdes. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

2.1.3 Tak

Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres. Eldre teglstein skal gjenbrukes om mulig. Nye kvister, takopplett eller takvinduer tillates ikke.

2.1.4 Yttervegger

Dersom deler av kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig. Kledning skal repareres på tradisjonell måte, der bare ødelagte deler erstattes.

2.1.5 Vinduer og dører

Vinduer som må skiftes ut skal utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytre ramme.

Nye takvinduer tillates ikke.

Inngangsdører skal være i heltre. Formpressede dører er ikke tillatt. Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

2.1.6 Verandaer og terrasser

Verandaer og terrasser er ikke tillatt der det ikke kan dokumenteres at det har vært det opprinnelig.

2.1.7 Terreng

Bestemmelsen gjelder i hele planområdet, også utenfor byggegrensene.

Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Det samme gjelder brønner og brønnhus. Brønnhus skal bevares på sin opprinnelige plassering over brønnen.

Det skal ikke sprenges, fylles eller graves, verken i sjø eller på land.

Nye murer eller reparasjon av murer skal fortrinnsvis oppføres i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

Fortøyningsinnretninger tillates ikke fjernet.

Hagegjerder og innhegninger skal utformes som tradisjonelle gjerder, med tradisjonelle dimensjoner og utforming.

2.1.8 Veier

Bestemmelsen gjelder i hele planområdet, også utenfor byggegrensene.

Offentlige eller alminnelig brukte gangstier skal bevares.

2.1.9 Ny bebyggelse og/eller bruksendringer

Nye tilbygg, buer eller uthus på inntil 10 m² BRA kan tillates, med en begrensning på 1 pr. boenhet.

Slike bygninger skal ha pulttak eller saltak med en maks gesimshøyde på 2,5 m.

Buer og uthus skal plasseres bak hovedhuset på eiendommen og plasseres i

terrenget på en måte som gjør de minst mulig synlig fra sjøen eller det offentlige rom. Uthus skal ha et tydelig preg som uthus. Det er kun tillatt med 1-2 små vinduer. Glassdører tillates ikke. Buer og uthus tillates ikke innredet til varig opphold. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås. Ny bebyggelse skal i karakter, størrelse og proporsjoner tilpasses bebyggelsen i området. Nye bo- /fritidsenheter eller bruksendringer av buer til fritidsformål tillates ikke. Tilbygg eller nye buer skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot sjøen. Nye bygg skal ikke plasseres på høydedrag, men legges i nedkant av knauser og topper.

Nybygg skal ikke være høyere enn omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha symmetrisk saltak med takvinkel mellom 30° og 40°.

Store glassflater er ikke tillatt. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

Bygningene skal males. Det skal ikke være kvister eller takvinduer på takene.

Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg tillates ikke montert synlig mot sjøen eller mot det offentlige rom. Det tillates ikke fjernet gamle bygningsdeler som følge av slik montering.

Forstøtningsmurer og skjæringer skal ikke være høyere enn 1 m.

2.2 Fritidsbebyggelse, BFR 1-4

Pkt. 2.1.2-2.1.9 gjelder

2.3 O_BOP 1, Museumsformål

Pkt. 2.1.2-2.1.9 gjelder med de unntak som fremgår av bestemmelsen:

Innenfor området tillates museumsdrift, kafe og bevertning, samt nødvendig service og lager funksjoner.

Innenfor byggegrensen tillates oppført mindre bygninger for kafedrift, lager, sanitær og renovasjon, eller annen sekundær bruk. Det kan tillates tilbygg inntil BRA= 40 kvm. Mønet kan ikke få kotehøyde høyere enn på hovedhuset. Det tillates terrasse og ramper innenfor byggegrensen i forbindelse med kafedriften.

Nye bo- eller fritidsenheter tillates ikke.

Jordet skal holdes åpent og tillates ikke beplantet med annet enn gress.

2.3.1 Bestemmelsesområde #1

Bygningene skal benyttes til museumsformål.

Ved reparasjoner gjelder fellesbestemmelsene i punkt 2.1.2- 2.1.8

Buene skal ikke males, verken utvendig eller innvendig.

Interiørbestemmelse: Båser, binger, trapper og annet fast interiør i buene skal bevares som de er. Interiøret tillates ikke endret, tildekket eller fjernet. Installasjoner knyttet til brannsikkerhet og rømning er tillatt.

2.4 O_BOP2, serviceområde

Pkt. 2.1.9 gjelder

Eksisterende sanitærbygg tillates revet. Innenfor byggegrensen tillates oppført mindre bygninger for sanitær og renovasjon. Minst et av avlukkene skal være universelt utformet og tilgjengelig.

Det kan ikke bebygges mer enn BRA 20 m² tilsammen. Møneretning skal være 90⁰ på bryggeretningen. Maks mønekote er 6,0 moh. Bygningene skal ha rektangulært grunnplan og møneretning parallellt med lengden. Bygningene skal males. Det skal ikke være kvister eller takvinduer på takene.

Platting og gangbane er tillatt, men må utføres som tredekke.

2.5 Branndepot o_BATB

Bygningen skal bevares, og kan bare benyttes til ulike installasjoner knyttet til brannvern.

2.6. BSB 1-23, private brygger

Brygger og fortøyningsinnretninger skal bevares. Ved reparasjoner skal det benyttes konstruksjon som er vanlig for brygger på Merdø, bolverk/ steinkar eller stolpekonstruksjon. Eksisterende betong- eller steinbrygger skal også repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i.

Ødelagte bygningsdeler tillates byttet ut.

Det tillates ikke bygg eller konstruksjoner oppå bryggene.

Mudring rundt eller under bryggene tillates ikke.

2.7 O_BSB, offentlig brygge

Eksisterende brygge tillates revet. Ved gjenoppbygning skal det benyttes tradisjonell konstruksjon med bolverk og/ eller pæler. Dekket skal være i tre. Høyden kan tilpasses, men brygga kan ikke være større enn den er i dag. Det kan tilrettelegges for fortøyning med utriggere på østsiden av o_BSB.

2.8 o_BAU

Området skal benyttes til vannpost og postkassestativ.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.1 SG Gangvei

Gangvei må tilpasses på stedet og ligge innenfor formålet. Bredden kan være mellom 1,20 og 1,50 m. Det er tillatt å oppgradere gangbanen med hensiktsmessig dekke, fortrinnsvis asfalt. Det tillates noe pigging og utgraving, eller oppbygging med stein langs kantene innenfor formåls grensen for å tilpasse gangbanen. Rekkverk i tradisjonell utførelse med smijern, tillates.

3.2 O_SK1 (Pellebrygga)

Kaia kan repareres, men konstruksjonen skal beholdes. Tredekke tillates skiftet ut med tilsvarende i lengderetning. Det tillates nødvendig rekkverk og evt. benker på østsiden av brygga.

3.3 O_SK2

O_SK 2 skal ikke benyttes til fast ferjeanløp. Det må tilrettelegges for anløp av guidebåter ytterst. Minst en av småbåtplassene skal legges til rette for universell bruk. Hele kaia kan rives og erstattes med tilsvarende konstruksjon og dekke.

3.4 O_SKA Kollektivanlegg (ferjeanløp)

Det må bygges en flytebrygge i bryggas lengderetning som ikke henger sammen med resten av bryggekonstruksjonen. Det skal bygges en rampe fra eksisterende brygge ned på denne flytebrygga på østsiden.

4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.1 Offentlig badeområde: o_GB 1-3

Mindre plattinger og gangbaner er tillatt, men må utføres som tredekke. I o_GB2 må det sørges for uhindret rampe mellom universelt utformet toalett og tilrettelagt båt plass i o_SK2.

4.2 Naturområde GN

Kulturminner og kulturlandskap skal bevares, eller kan tilbakeføres. Vegetasjon tillates fjernet. Steingjerder skal ikke endres eller fjernes. Terrenginngrep tillates ikke.

Det tillates ikke fradelinger eller nye fritidsenheter innenfor området.

4.3 Friområde o_GF

Det kan tillates tilrettelegging for fremkommelighet med smale gangbaner inntil 1 meter bredde. Sprengning, oppfylling eller utgraving tillates ikke. Fortøyningsinnretninger skal bevares der de er plassert. Naust innenfor området skal bevares.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

5.1 LLH- særlige landskaphensyn

Det særegne kystkulturlandskapet skal bevares.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

6.1 o_VB 1-2, badeområde i sjø

Det tillates ikke moringer eller andre tiltak innenfor områdene, med unntak av badebøyer.

6.2 Ferdseil VFB

Det tillates ikke tiltak som kan hindre fri ferdsel i sjø. Nye brygger, flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. Mudring tillates ikke.

HENSYNSSONER

7.1 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H_ 730, annet lovverk, kulturminneloven)

Fredningsforskrift jf kulturminneloven gjelder i følgende soner:

H730_1 Kompassrose og loshytte

I tillegg gjelder: Sjømannsgrafitti (andre graveringer i fjell) tillates ikke skadet, fjernet eller overbygd.

H730_2 Museumsbygningen

H730_3 Kulturlag i sjø

7.2 Faresoner H370

Høyspenningsanlegg

Det må ikke anlegges tiltak som kan komme til hinder for adgang til ledningene.

BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1

Se bestemmelser under arealbruksformålet.

8.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates eksisterende sti oppgradert, evt lagt noe om og tilpasses terreng. Det tillates lagt ut trappetrinn i stein. Rekkverk kan settes opp. Innenfor fredet sone H730_1 kan det ikke slås ned påler i fjell på sørsida av stien. (med hensyn til sjømannsgrafitti og kompassrose)

8.3 Bestemmelsesområde #3

Det tillates tilrettelagt en sti uten rekkverk som forbindelse fra gangvei o_SG til friområdet o_GF. Stien kan ikke være bredere enn 1 meter.

Arendal, 27.10.2022



Nora Moberg
saksbehandler

OBJEKT	BOLIGHUS, Kamperhaug		
EIER (tittel, navn, postadresse)	24 NABO LIV HANNE REKSTEN		
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	LEIF STENBERG MERDØY 4800 ARENDAL		

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNI
I NORGE
REGISTRERING AV HU

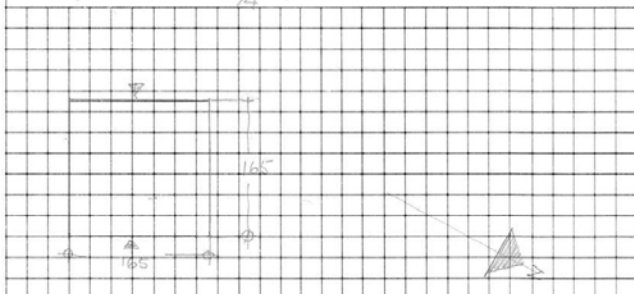


ARKIV-/KARTREF.	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer		
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sone	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y = ±	X =	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn		Topogr. betegnelse, navn og nummer		
	6 TOPOGR. BETEGNELSE	TROMØY		MERDØY		
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)		
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform	Offisiell form			
	10 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav			
FUNKSJON OG MILJØ	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset		Merknad		
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4		Merknad		
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. <input type="radio"/> s.bygd <input type="radio"/>	2. Del av anlegg frittst. <input checked="" type="radio"/> s.bygd <input type="radio"/>	Merknad 50: 0921-003-056		
	16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad	

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	29/8-79	Sidval Havnstad
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	/	

OBJEKT	BOLIGHUS, KAMPERHAUG		
EIER (tittel, navn, postadresse)	LEIF STENBERG MERDØY 4800 ARENDAL		
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	LEIF STENBERG, MERDØY, 4800 ARENDAL		

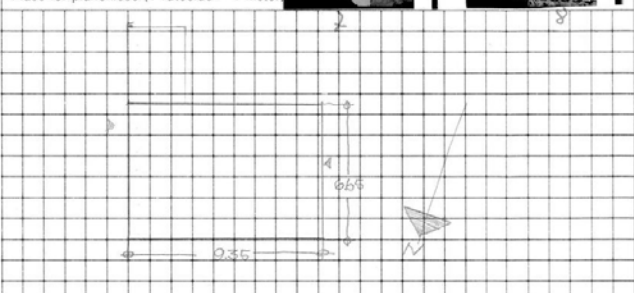
REGISTRERING AV FASTE KULT
I NORGE
REGISTRERING A



ARKIV-/KARTREF.	1 KORTARKIV-NUMMER	Kommunennummer	Registreringskretsnummer	Hus løpenummer		
	2 FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer	Bildenummer, laveste	Bildenummer, høyeste		
	3 ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone	Øst-vest i sone	Nord-sør	Målestokk	Bladnummer
	4 KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y = ±	X =	
LOKALISERING	5 KOMMUNE	Kommune, navn		Topogr. betegnelse, navn og nummer		
	6 TOPOGR. BETEGNELSE	TROMØY		MERDØY		
	7 MATRIKSEL- BETEGNELSE	Gardsnummer	Bruksnummer	Undernummer (feste- m.m.)		
	8 BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)					
	9 EIENDOMMENS NAVN, DIALEKT/OFFISIELT	Dialektform	Offisiell form			
	10 EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn	Veg-/gatenummer og -bokstav			
FUNKSJON OG MILJØ	12 OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	Lokal betegnelse på huset		Merknad		
	13 NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1 2 3 4		Merknad		
	14 OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Nærings- drivende	3. Tjenestemenn m.m.	Merknad	
	15 FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig hus frittst. <input type="radio"/> s.bygd <input type="radio"/>	2. Del av anlegg frittst. <input checked="" type="radio"/> s.bygd <input type="radio"/>	Merknad 50: 0921-003-057		
	16 FYSISK MILJØSAMMENHENG	1. Større tettsted (by)	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad	



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Hey	Midd.	Lav	Ingen	Hey	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	29/8-79	Sidval Havnstad
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	/	



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

209

Bruksnummer:

22

Utskriftsdato / klokkeslett: 23.04.2025 kl. 09:16

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: MERDØ
 Etableringsdato: 30.07.1946
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 209 / 22 647,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251250	BENDVOLD ERIK		FAGERTUNVEIEN 6 H 0281 OSLO	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6476175	488198		647,4 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Grensejustering	03.04.2024		SabeHame 08.04.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering	23/15427	Rolle	Arealendring
		Avgiver	-34,1
		Mottaker	34,1

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 209/22 0906 - 209/22		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1992	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 209/22 0921 - 9/22		smatmynd
	Var 921 - 9/22/0/0				
Skylldeling Skylldeling	02.02.1972	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 9/22	0	
		Mottaker	0921 - 9/113	0	
Skylldeling Skylldeling	30.07.1946	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0921 - 9/22	0	
Skylldeling Skylldeling	22.06.1922	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 9/22	0	
		Mottaker	0921 - 9/44	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	03.04.2024 23/15427	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 4203 - 209/21 4203 - 209/22		SabeHame 08.04.2024 Arealendring 0 0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	17.03.2010 2010/5064	Rolle Berørt Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0906 - 209/17 0906 - 209/21 0906 - 209/22 0906 - 209/49		0906mye 17.03.2010 Arealendring 0 0 0 0

Adresser		Adressekode		Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat.syst.	Nord	Øst		
Vegadresse	Meråker	23233	92			Grunnkrets	2107 Meråker
				EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	5 Tromøy
				6476159	488203	Kirkesokn:	05070201 Tromøy
						Postnr.område:	4818 FÆRVIK
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 136 869
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6476183 Øst: 488193
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	Ant. etasjer:	Datoer
H01	0	0	26	26	0	0	0	0	1	Rammetillatelse: Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	167 136 877	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	209/22

Bygningsnr: 167 136 877
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6476159 Øst: 488203
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	Ant. etasjer:	Datoer
H02	0	0	31	31	0	0	0	0	2	Rammetillatelse: Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0	

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	23233 Merdø 92	Fritidsbolig	74	0	Kjøkken	0	0	209/22

SEFRAK-minne

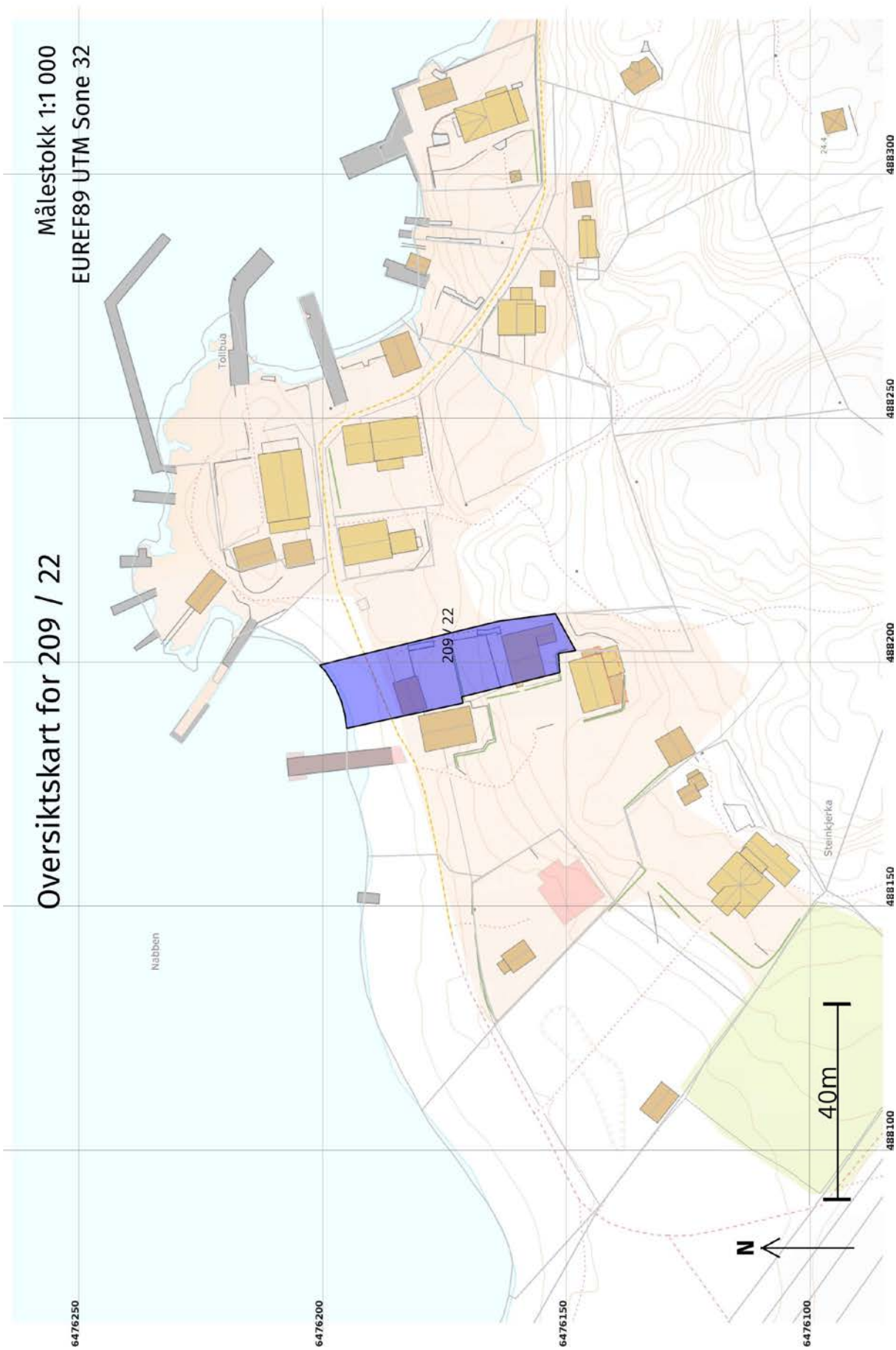
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.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

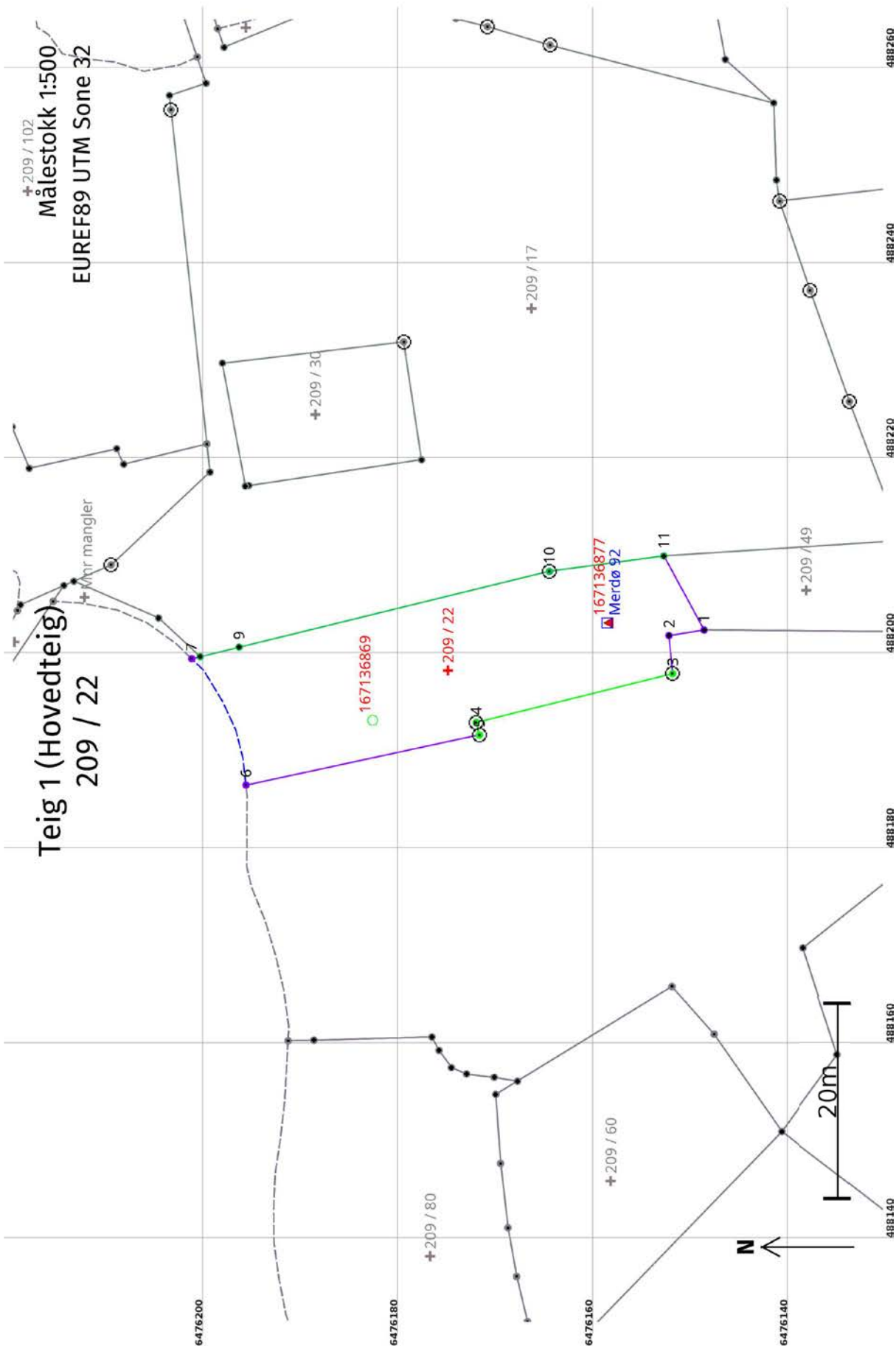
SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse

0906 3 56 BOLLOGHUS KAMPERHAUG

Oversiktskart for 209 / 22

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 647,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6476175

Øst: 488198

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

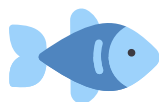
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6476149,03	488202,27		Annen detalj 3,64	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6476152,63	488201,71		Annen detalj 3,92	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6476152,25	488197,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 20,74	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
4	6476172,38	488192,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 1,32	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
5	6476172,06	488191,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 24,46	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	6476195,97	488186,39		Geometrisk hjelpепunkt 14,41 Hjelpelinje vannkant	20 Stereoinstrument	36	
7	6476201,53	488199,33		Geometrisk hjelpепunkt 0,90	20 Stereoinstrument	36	
8	6476200,65	488199,54		Annen detalj 4,10	10 Terrengmålt	14	
9	6476196,67	488200,52		Umerket 32,72	10 Terrengmålt	14	
10	6476164,88	488208,28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 11,83	10 Terrengmålt	14	
11	6476153,15	488209,85		Gjerdestolpe 8,63	10 Terrengmålt	14	

Nabolagsprofil

Merdø 92

Avstand til sjø

40 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	49 km
🚆 Arendal stasjon Linje R50	4.6 km
🚆 Arendal stasjon Linje F5, R50	4.7 km
🚆 Marstrandheia Linje 103	1.3 km
🚆 Revesand Linje 103	1.3 km

Avstand til byer

Arendal	4.3 km
Kristiansand	56.3 km
Stavanger	187.2 km
Oslo	198.9 km
Bergen	294 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hisøy skole - Arendal Kommune	2.8 km
🚗 Roligheden skole - Arendal kommune	3.3 km

Havner i området

- Arendal Seilforenings Gjestehavn
- Arendal gjestehavn
- Kystveien Service og Marina
Drivstoff



Aktiviteter

Hovestrendene badeplass	2 km
Stølsviga badeplass	2.1 km
Hove Leirsenter	3.4 km
Agder dykkersenter	3.7 km
Kino 1 Arendal	4.1 km
Arendal Bowling	4.1 km
Hasseltangen Friluftsområde	5.9 km
Stall Nedenes	6 km

Sport

⚽ Revesand Velforening Ballspill, sandvolleyball	1.5 km
⚽ Rævesand nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	1.5 km
🏊 MOVA Arendal Sentrum	4.1 km
🏊 Medvind Trening	4.2 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.3 km
Rema 1000 His PostNord	3.3 km



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Merdø 92
4818 FÆRVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre