

aktiv.



Furutoppen 4B, 4847 ARENDAL

**Sentralt beliggende halvpart av
tomannsbolig med manglende
ferdigattest, samt diverse feil og
mangler.**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner

Martine Strand

Mobil 936 15 788

E-post martine.strand@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Omkostn.: Kr 33 600,-
Total ink omk.: Kr 1 323 600,-
Selger: AmTrust International
Underwriters Ltd, evt v/Claims Link

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Tomtstr.: 1623.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 503, bnr. 529
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1409250025

Sentralt beliggende halvpart av tomannsbolig med manglende tillatelser

Eiendommen ble overtatt på heving etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Boligen har stått tom og uten daglig tilsyn i flere år. Det foreligger en rekke skaderapporter, alle fremlagt i et skadehefte som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Alle interessenter må sette seg godt inn skadehefte og salgsoppgave for øvrig, samt foreta en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig.

Selger er ikke kjent med eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte/salgsoppgave.

Kjøper overtar risikoen for omfang og kostnader til nødvendige utbedringer, inkludert søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Eiendommen kan ikke lovlig bebos pr. d.d.

Eiendommen ligger i attraktivt område med nærhet til skole, sykehus, butikker, sentrum m.m. Høyt og frittliggende med gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	162
Budskjema	203

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det vises til diverse rapporter og brukstillatelse fra kommunen. Arealet som er målt opp tilhører 2.etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1623.7 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig felles eiertomt. Solrikt og sentralt beliggende.

Mot nabo er det satt opp en støttemur som er over tre meter høy. Det ble inngått en avtale med nabo om at de aksepterer plasseringen av muren, avtalen ligger i skadehefte. Avtalen er ikke tinglyst. Det ble foretatt en grensejustering med naboen. Hvorvidt muren er godkjent av kommunen eller ikke, vites ikke.

Beliggenhet

Høyt og frittliggende beliggenhet med gode solforhold. Sentralt beliggende med kort vei til butikker, bussforbindelse, sykehuset, skoler, sentrum m.m.

Adkomst

Følg Vesterveien fra sentrum mot Myrene. I rundkjøringen på Myrene tar man til høyre opp Kloppenebakken (mot Sykehuset). Følg veien rett frem og ta siste vei til venstre før sykehuset, mot Furukollen. Ta videre til venstre mot Kirkegårdsveien og deretter opp til høyre mot Furutoppen. Boligen ligger på høyre hånd. Velkommen!

Bebyggelsen

Del av horisontaldelt 2 mannsbolig oppført over 2 etasjer. Denne seksjonen ligger i 2. etasje med inngang via trapp på baksiden av bygningen.

Skolekrets

Stinta barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser like i nærheten.

Bygningssakkyndig

Preben Nilsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Takstmann Preben Nilsen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen ble overtatt på heving etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper (selger eier i dag deler av seksjonen i første etasje). Boligen har stått tom og uten daglig tilsyn i flere år. Det foreligger en rekke skaderapporter, alle fremlagt i et skadehefte. Alle

interessenter må sette seg godt inn skadehefte og salgsoppgave for øvrig, samt foreta en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Selger er ikke kjent med eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte/salgsoppgave. Kjøper overtar risikoen for omfang og kostnader til nødvendige utbedringer, inkludert søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Innhold

Delen som selges er den øverste etasjen og inneholder følgende:

Gang, mellomgang, bad, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Standard

Normalt god standard med parkettgulv, slette flater, lyst, pent kjøkken med hvitevarer, flislagt bad m.m.

Henviser til tilstandsrapport, samt vedlagte skaderapporter for ytterligere informasjon.

Mot nabo er det satt opp en støttemur som er over tre meter høy. Det ble inngått en avtale med nabo om at de aksepterer plasseringen av muren, avtalen ligger i skadehefte. Avtalen er ikke tinglyst. Det ble foretatt en grensejustering med naboen. Hvorvidt muren er godkjent av kommunen eller ikke, vites ikke.

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.

Punkter med TG2:

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder på spongulv under mønet ved loftstrapp. Ikke målbart vått ved besiktigelse, undersøkes videre.

Diverse hull i forenklet undertak, uten at det er målbart vått under på kontrollerte plasser.

Utførsel av undertak rundt pipene gjennomføring i yttertaket er feil, og må utføres på nytt. Ikke lekkasjemerker registrert ved befarings.

Undertak er feil bygget opp, se tidl. punkt i rapporten.

Loftstrapp har luftlekkasje rundt karm, må utbedres.

Mangler noe fluenetting helt ut over overbygg til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Normal slitasje og vedlikehold påregnes. De vinduer som er kontrollerte slår greit.

Vannbord under vinduer er fuget, kledning inn til belistning på vinduer er fuget og ikke ført bak. Ikke fullgode løsninger, som kan medføre forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør kjøkken, vanskelig å åpne. Alle dører har fuktskader/svelleskader. Terrassedør lekker luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke opplyst med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Det bør kontrolleres om det er montert radonsperre iht. krav på byggetidspunktet. Tek 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige

tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Det er flere plasser registrert at sparkel remse har løsnet fra underlaget, i tillegg til at det flere plasser er riss og sprekker i plateskjøter i himling og vegger.

Det er flere plasser hvor fotlister ikke dekker over parkettskjøter mot vegger. Dette må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Dører har ikke luftespalte iht. Tek 10.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

Luftespalte må etableres iht. krav på alle innerdører som leder til rom med balansert ventilasjon.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 - motfall.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulvet har motfall mot innerdør. Det er ikke påvist vanntett løsning ved innerdør, dette da det ikke foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

BAD/VASKEROM

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan baderommet er utført, og ei heller med produktbeskrivelser.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved bruk av papir, så er det ikke avtrekk fra vifte.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatør må kontrollere og justere avtrekk/balansert ventilasjon.

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke avdekket lufting av kloakk over tak iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved papir forsøkt å kontrollere avtrekk på badetrom, uten at lett papir blir suget opp av avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Fagperson må kontrollere avtrekk og innstillinger, samt skifte filter.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utedel er falt ned fra innfesting, som har løsnet fra vegg. Varmepumpe virker å blåse luft. Innedel er ikke utprøvet, dette da fjernkontroll ikke er lokalisert ved besiktigelse. Videre undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Elektrisk anlegg

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Det presiseres at det kun er utført en utvendig vurdering, da det ikke er tilgang i enhet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Isopor er ikke «kledd» inne, og står åpent.

Forhold med TG3:

Taktekking

Takstmann har benyttet lav stige fra veranda og opp på lav del av yttertak for å så løfte på nederste rad med glaserte takstein. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke entret yttertaket for ytterligere inspeksjon, dette da takstmann ikke er sikret.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takkonstruksjonen har feil oppbygging, hvor feil produkt er benyttet (og feil utført) i forhold til forenklet undertak.

Det er registrert hull i undertak flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Undertak, og dermed takstein må fjernes og bygges opp nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Plastbelagt stålrenner og nedløp (ukjent merke, tynt stål). Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Plattform for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere og stige til feier. Noe snøfangere ligger på eiendom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trevirke

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk og håndrekkve.

Utførsel av rekkverk er ikke sikkert i forhold til klatring på spiler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler øverst i trapp. Må monteres.

Spiler er ikke montert riktig ift. klatring. Må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik på gulv fra åpning kjøkken til stue på 35mm.

Dette på målepunkt. Skjevheter i etasjeskillet er stort ift. byggeår. Videre undersøkelser av etasjeskillet/bæring må utføres.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Videre undersøkelser må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Kledd inne i gips.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forstøtningsmurer

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Det gjøres dog oppmerksom på at hvitevarene ikke er blitt benyttet på lang tid, og at selger ikke kjenner tilstanden på disse.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Solforhold

Eiendommen ligger høyt og frittliggende med gode solforhold.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

Det opplyses at det har vært gjort en grensejustering ifm. areal ved oppsatt støttemur mot nabo. Muren fikk stå, naboen fikk litt ekstra areal. Steinene som er lagt ved muren må ligge der, slik at ikke biler kan parkere der, da muren ikke tåler vekten av biler stående der.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varmepumpe som pr. d.d. fungerer, men det er ikke kjent hvilken stand den er i.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Energiattest foreligger ikke.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 14 838

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 095

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Det var ikke mulig å innhente formuesverdi.

Andre utgifter

Det betales ca. kr. 2 500,- i året for brøyting av vei. Beløpet kan variere utifra snømengde.

Info vannavgift

Eiendommen har vannmåler.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar).

Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Dette er ikke et fungerende sameie og seksjonene betaler alt separat. Seksjonen som eies har betalt for forsikring av hele bygget i sin eiertid.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 503, bruksnummer 529, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiendommen er pr. i dag ikke godkjent for beboelse. Nødvendige godkjenninger og

tillatelser må fås av kommunen, og kjøper er ansvarlig for alle søknader, kostnader og eventuelt utfall forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/503/529/2:

24.07.2008 - Dokumentnr: 608118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:70

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:144

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:276

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:412

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:413

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:414

Overført fra: Knr:4203 Gnr:503 Bnr:529

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2017 - Dokumentnr: 121265 - Urådighet

Rettighetshaver: Claims Link AS

Org.nr: 980 449 785

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Delvis sletting ved arealoverføring

Pant frafalt i 185 m2 fra gnr. 503 bnr. 529 til gnr. 503 bnr. 412

31.01.2014 - Dokumentnr: 89000 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Arendal kommune har trukket tilbake

ferdigattesten som tidligere ble utstedt, se vedlagt dokumenter og byggemappen for informasjon rundt dette.

Årsaken til dette er at det opprinnelig ble søkt om bygging av en enebolig med hybel, men at det som faktisk ble bygget, er en tomannsbolig. I tillegg er det avdekket en rekke fysiske avvik ved eiendommen, igjen vises til vedlagte dokumenter. Det

bemerkes at det er kjøpers fulle og hele ansvar og få forholdene utbedret. Endelig ferdigattest er kjøpers fulle og hele ansvar. Prisen på boligen gjennspeiler at ferdigattest ikke foreligger og at boligen således ikke kan bebos. Eiendommen er gjenstand for heving og selges av forsikringsselskapet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Furutoppen er privat vei. Kostnader til brøyting og vedlikehold av vei må påregnes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse, Rp støysone 220, gul sone T-1442 i reguleringsplan sykehusområdet/Sykehusområdet, endring av reg.best, vedtatt 11.12.1995/11.11.1998 med arealplanid 1915r1/1915r1e1.

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp fresone 390; annen fare: gruver

Kp støysone 210; rød sone T-1442. Helikopterstøy.

Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Arendal kommune opplyser at det er planer under arbeid i området (dette har ligget åpent siden 2017); nærmere i Kirkegårdsveien 3B:

Planområdet er delvis omfattet av reguleringsplan for Furukollen, og omfatter følgende formål: kontor/offentlig (sykehus), boligformål og fareområde - transformatorstasjon.

Den uregulerte delen av planområdet er betegnet som eksisterende boligområde i arealdel av kommuneplanen. Området berøres av hensynssone for støy fra helikopterbasen ved sykehuset. Avgrensningen av planområdet er vist på kartutsnitt.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av leiligheter i eksisterende bygning på 503/368. Det vil også bli vurdert påbygg med en ekstra etasje med boligformål. Det vil også bli vurdert å omregulere transformatorstasjon på 503/177 til boligformål. Til sammen kan det bli aktuelt å etablere inntil 10 leiligheter.

Ytterligere informasjon om reguleringen gis ved henvendelse til Pollen Bygg & Eiendom på tlf. 480 79 999

Adgang til utleie

Når ny kjøper får nødvendige tillatelser og ferdigattest på plass, er det ikke kjente forhold som tilsier at hele seksjonen som selges, ikke kan leies ut i sin helhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale. Eiendommen er ledig for rask overtagelse om ønskelig.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

32 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

33 600 (Omkostninger totalt)

44 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 334 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 337 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 800 Garantipremie/inneståelsesgebyr
- 18 750 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørsvederlag
- 4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 950 Visninger per stk. (5 visninger inkludert)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 91 889

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt for vederlag og utlegg som er påløpt i salgsprosessen.

Oppdragsansvarlig

Martine Strand
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner
martine.strand@aktiv.no
Tlf: 936 15 788

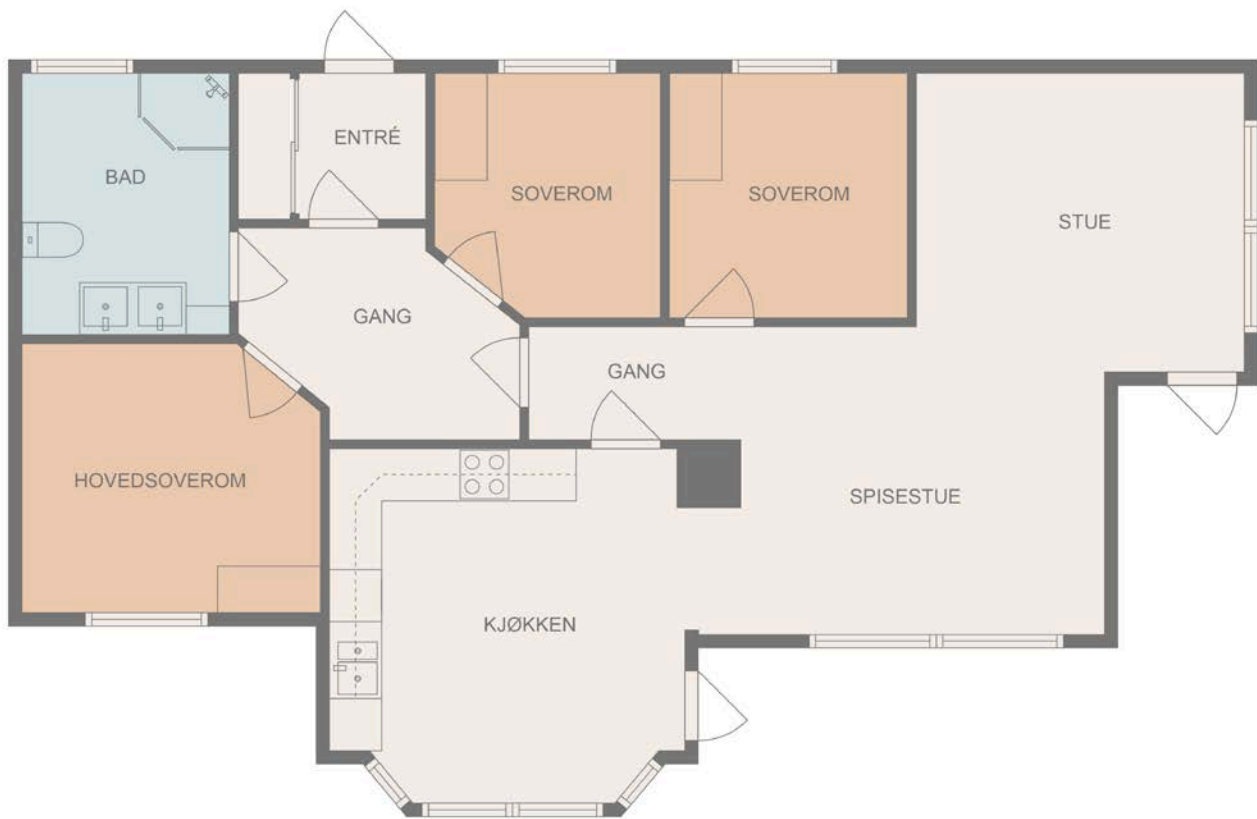
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato
20.03.2025

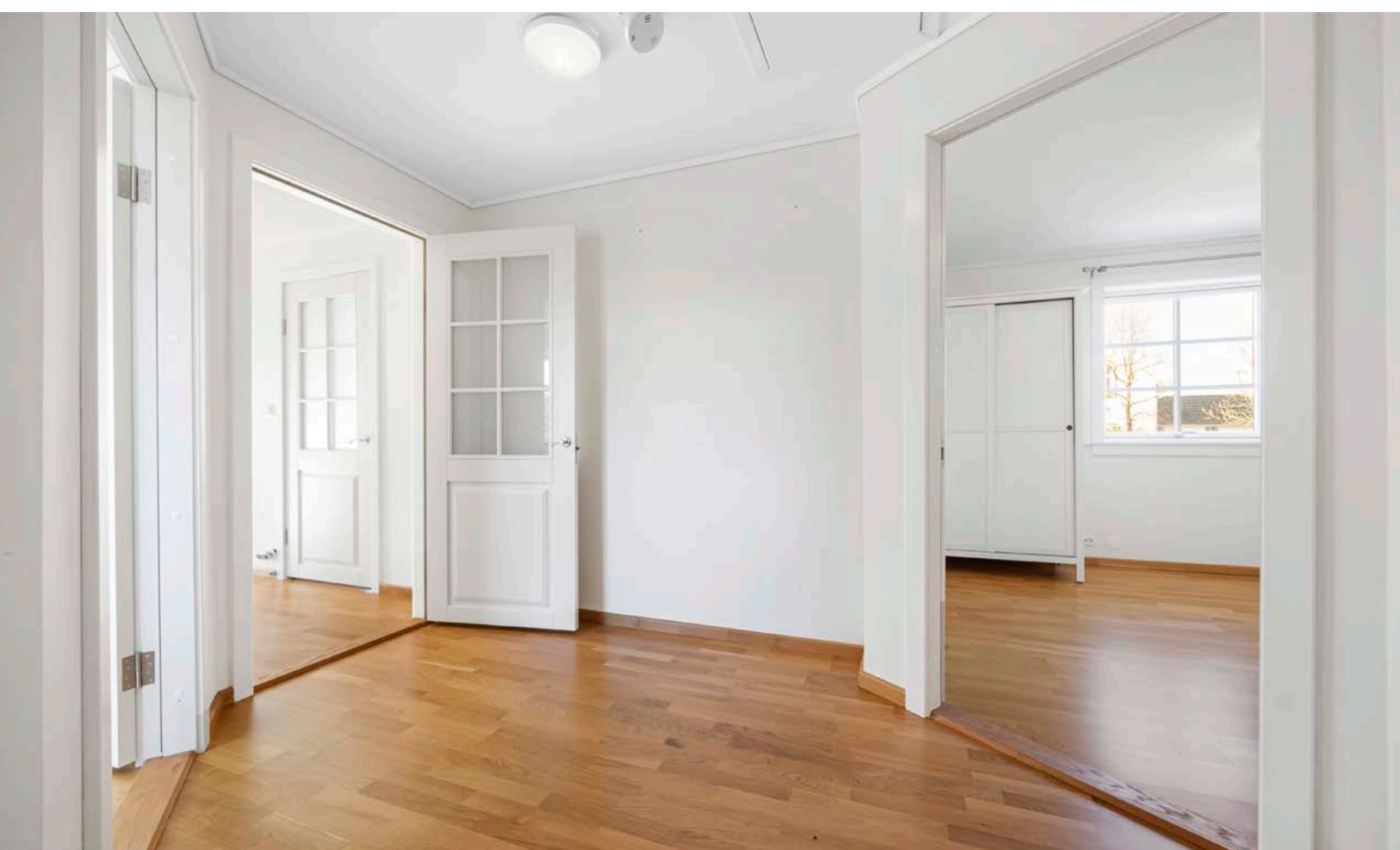








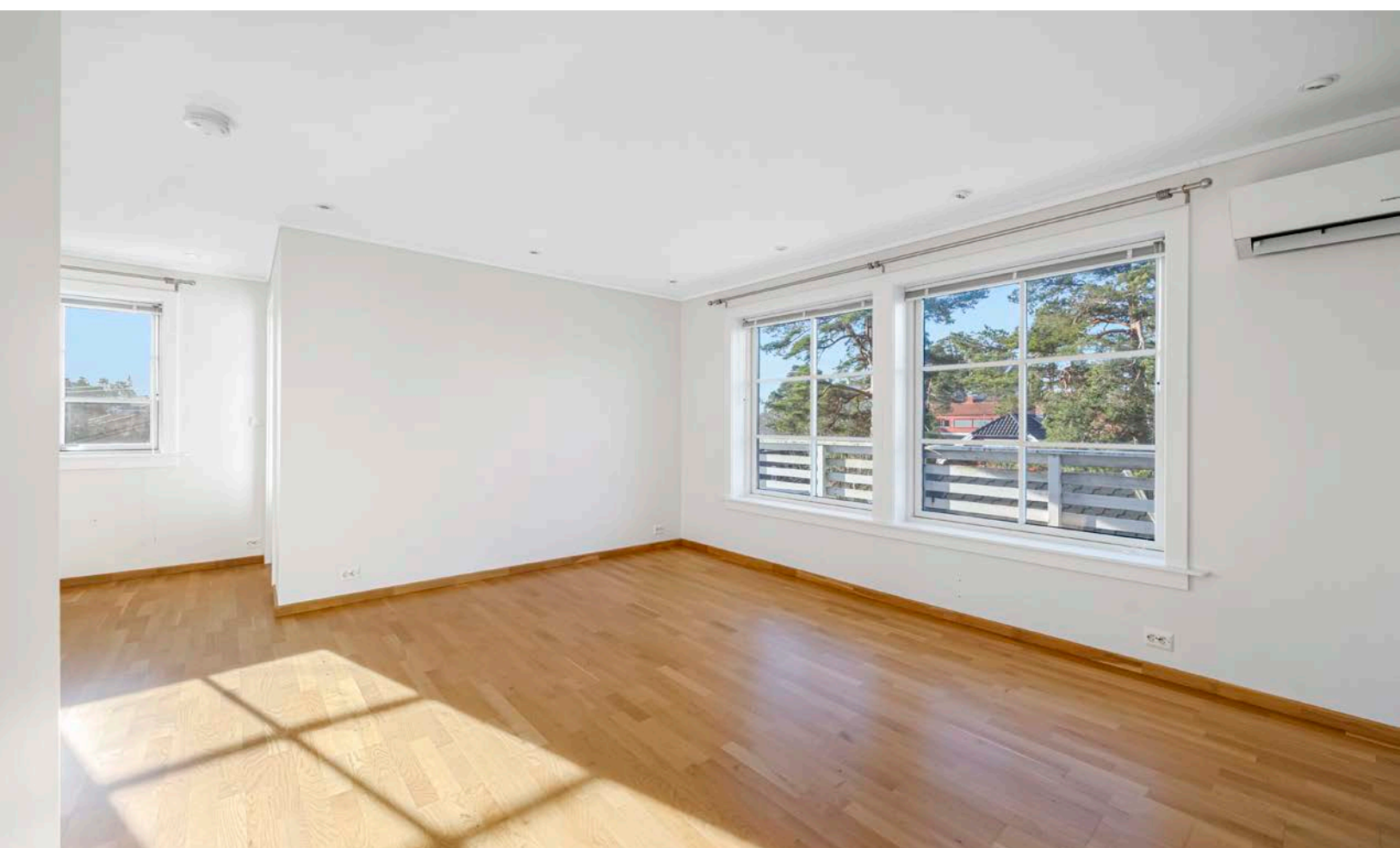
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





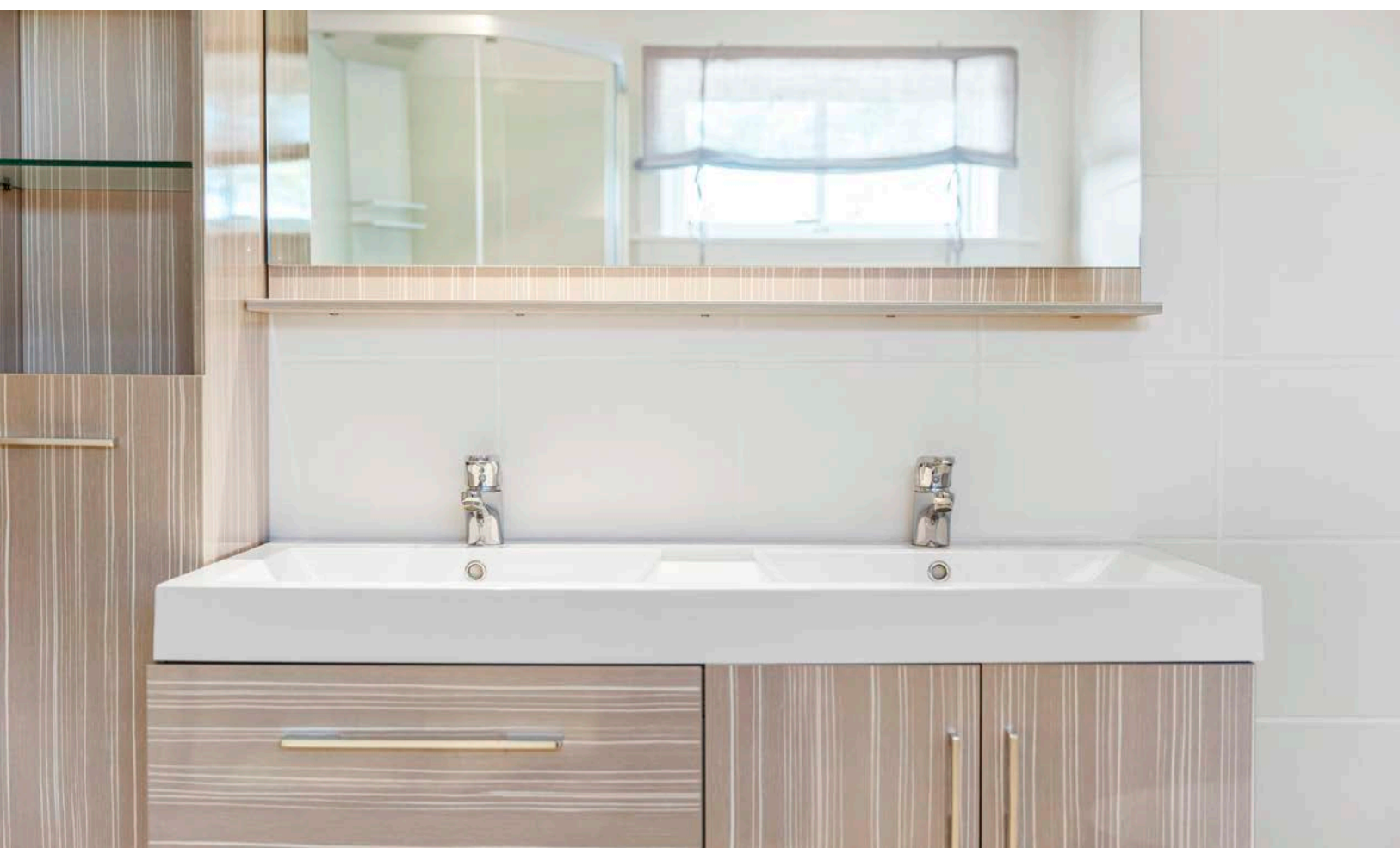














Romslig, flislagt bad/vaskerom.







Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Furutoppen 4 B, 4847 ARENDAL

🏠 ARENDAL kommune

gnr. 503, bnr. 529, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 12253-1058

Referansenummer: OR6715

Autorisert foretak: Takstmann Preben Nilsen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394

Medansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
post@prebennilsen.no
415 07 809



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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, horisontaldelt, hvor 2.etasje er vurdert. Bolig med lyse moderne overflater. Bolig har dog enkelte mangler som må/bør utbedres snarlig. Boligen bærer preg av enkelt ufaglært arbeid, mens hvor andre deler av konstruksjon og innretninger/innredninger er normalt utført og i henhold til standarder.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen benyttes per i dag som en to-mannsbolig, hvor 2.etasje er tilstandsvurdert. Utvendig liggende bordkledning med vedlikeholdsbehov. Utvendig terrasse må utbedres snarlig, hvor det er registrert råte i essensielle deler av konstruksjonen. Det må monteres rekkverk iht. krav i trapp og på terrasse. Yttertak må bygges om til å være en fullgod løsning med egnet forenklet undertak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med primært gips, på vegger og i himlinger, samt parkett på gulv. Det er registrert enkelte sprekkeformasjoner i gipsoverflater. Enkelte riss/sprekker er å anse som normalt. Stedvis påført lite sparkel, stedvis er sparkelrems løsnet. Stedvis mer sprekker enn normalt. Retningsavvik i etasjeskillene er målt, og da utenfor hva som kan anses som normalt i en så ny bolig. Det er sannsynlig at brannskillet ikke er utført i henhold til krav, dette basert på stedlige tegn. Ikke undersøkt i underetasje. Det må foretas videre undersøkelser. Det er foretatt lydmålinger mellom enhetene, hvor det er forhøyet verdier i forhold til krav på oppføringstidspunktet. Det må foretas videre undersøkelser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vask/baderom er flislagt på gulv og vegger. Innredning med to vasker, dusjkabinett, wc og opplegg til vaskemaskin. Plassering av vaskemaskin er noe knotete ift. å ta ut og legge inn tøy. Det er registrert motfall på baderomsgulv, samt at det ikke er fremlagt dokumentasjon som sier noe om produkter og/eller utførsel eller prosjektering. Våtrommet må holdes under oppsyn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkken med lyse fronter og laminert benkeplate. Kjøkken fremstår i normal stand. Mangler komfyrvakt og lekkasjeføler, hvilket var krav på oppføringstidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El skap med automatsikringer, hvor det er registrert løs kontakt og brannvarslere. Det anbefales gjennomgang av el i boligen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-kontroll innen de siste fem årene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet tomt, gårdstun er gruslagt og lagt brostein. Delvis plen og naturtomt på resterende eiendom. Det er større skråning ned i sydlig retning på tomten som det må oppføres sikring mot fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

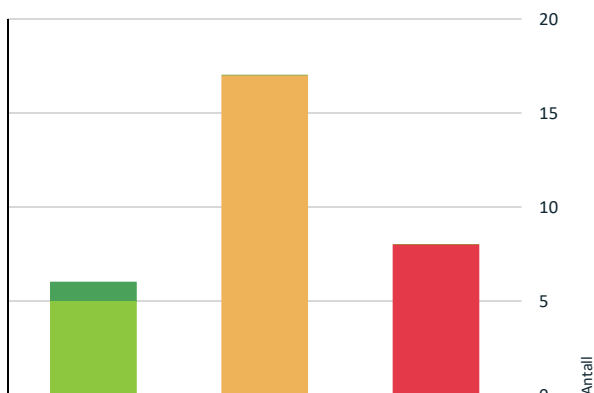
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det vises til diverse dokumenter på saken, hvor boligen var søkt som enebolig med hybel. Boligen er bygget som en horisontaldelt 2-mannsbolig, hvor 2.etasje er målt og vurdert i rapporten. Underetasje er bebodd og ikke gitt tilgang til og er heller ikke rekvirert til vurdering.

Lovlighet er ikke mulig å vurdere så lenge boligen er godkjent seksjonert. Boligen selges som del av 2-mannsbolig, mens boligen er oppført som enebolig med hybel.

Sammendrag av boligens tilstand

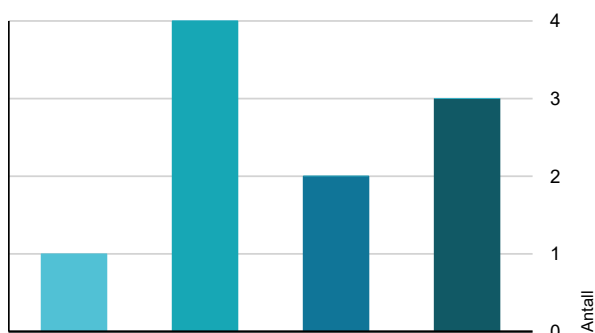
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann åpner ikke konstruksjoner for å kontrollere brannskiller, lydskiller og/eller eventuelle konstruksjonsfeil som er lokalisert i lukkede konstruksjoner. Takstmann leser gjennom de dokumenter som foreligger på saken, men hvor det ikke hensyntas dokumenter som ikke foreligger i rekvisisjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Standard

Bolig med standard og utgangspunkt i TEK10. Det er avdekket vesentlige mangler i forhold til utførsel mot standard, og det må påregnes å måtte investere en del penger for å få utbedret avvikene.

Vedlikehold

Boligen har normalt vedlikehold innvendig. Utvendige reparasjoner og vedlikehold må påregnes innen rimelig tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstmann har benyttet lav stige fra veranda og opp på lav del av yttertak for å så løfte på nederste rad med glaserte takstein. Det er av sikkerhetsmessige årsaker ikke entret yttertaket for ytterligere inspeksjon, dette da takstmann ikke er sikret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takkonstruksjonen har feil oppbygging, hvor feil produkt er benyttet (og feil utført) i forhold til forenklet undertak.

Det er registrert hull i undertak flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Undertak, og dermed takstein må fjernes og bygges opp nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

Plastbelagt stålrenner og nedløp (ukjent merke, tynt stål). Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Plattform for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere og stige til feier. Noe snøfangere ligger på eiendom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder på spongulv under mønet ved loftstrapp. Ikke målbart vått ved besiktigelse, undersøkes videre.

Diverse hull i forenklet undertak, uten at det er målbart vått under på kontrollerte plasser.

Utførsel av undertak rundt pipene gjennomføring i yttertaket er feil, og må utføres på nytt. Ikke lekkasjemerker registrert ved befaring.

Undertak er feil bygget opp, se tidl. punkt i rapporten.

Loftstrapp har luftlekkasje rundt karm, må utbedres.

Mangler noe fluenetting helt ut over overbygg til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Normal slitasje og vedlikehold påregnes. De vinduer som er kontrollerte slår greit.

Vannbord under vinduer er fuget, kledning inn til belistning på vinduer er fuget og ikke ført bak. Ikke fullgode løsninger, som kan medføre forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedør kjøkken, vanskelig å åpne. Alle dører har fuktskader/svelleskader. Terrassedør lekker luft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trevirke

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskader i rekkverk og håndrekk.

Utførsel av rekkverk er ikke sikkert i forhold til klatring på spiler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk mangler øverst i trapp. Må monteres.

Spiler er ikke montert riktig ift. klatring. Må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Det er flere plasser registrert at sparkel remse har løsnet fra underlaget, i tillegg til at det flere plasser er riss og sprekker i plateskjøter i himling og vegger.

Det er flere plasser hvor fotlister ikke dekker over parkettskjøter mot vegger. Dette må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt retningsavvik på gulv fra åpning kjøkken til stue på 35mm. Dette på målepunkt. Skjevheter i etasjeskillet er stort ift. byggeår. Videre undersøkelser av etasjeskillet/bæring må utføres.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Videre undersøkelser må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke opplyst med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Det bør kontrolleres om det er montert radonsperre iht. krav på byggetidspunktet. Tek 10.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Kledd inne i gips.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Enkelte dører tar i karm.
Dører har ikke luftespalte iht. Tek 10.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Enkelte dører må justeres.

Luftespalte må etableres iht. krav på alle innerdører som leder til rom med balansert ventilasjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i dusjsonen beskyttes av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 - motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har motfall mot innerdør. Det er ikke påvist vanntett løsning ved innerdør, dette da det ikke foreligger dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan baderommet er utført, og ei heller med produktbeskrivelser.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved bruk av papir, så er det ikke avtrekk fra vifte.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilatør må kontrollere og justere avtrekk/balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak servant. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke avdekket lufting av kloakk over tak iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved papir forsøkt å kontrollere avtrekk på badrom, uten at lett papir blir suget opp av avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Fagperson må kontrollere avtrekk og innstillinger, samt skifte filter.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utedel er falt ned fra innfesting, som har løsnet fra vegg. Varmepumpe virker å blåse luft. Inndel er ikke utprøvet, dette da fjernkontroll ikke er lokalisert ved besiktigelse. Videre undersøkelser må utføres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

230v anlegg. 40amp hovedsikring. 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.
2012
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

AMS måler

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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 Registrert løs stikkontakt, løs brannvarsler. Resterende anlegg må kontrolleres av fagperson. F.eks. det lokale el-tilsynet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brann/røykvarslere - 2 stk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat er fra 2013
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei En varsler er delvis falt ned. Må kontrolleres.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja En varsler er delvis falt ned.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Det presiseres at det kun er utført en utvendig vurdering, da det ikke er tilgang i enhet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Isolerte grunnmurselementer er ikke tilfredsstillende tildekket ut ifra krav til brannsikring.
- Isopor er ikke «kledd» inne, og står åpent.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Rekkverk må monteres på de murer som er høyere enn krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres på de steder hvor det er høyere enn fallkrav fra støttemurer. Det presiseres i tillegg at det er større skrånende terreng mot syd, hvor det må føres sikring mot fall på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Terrengforhold

Eiendom sprenget inn på mindre fjellkulle, med terreng bort fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

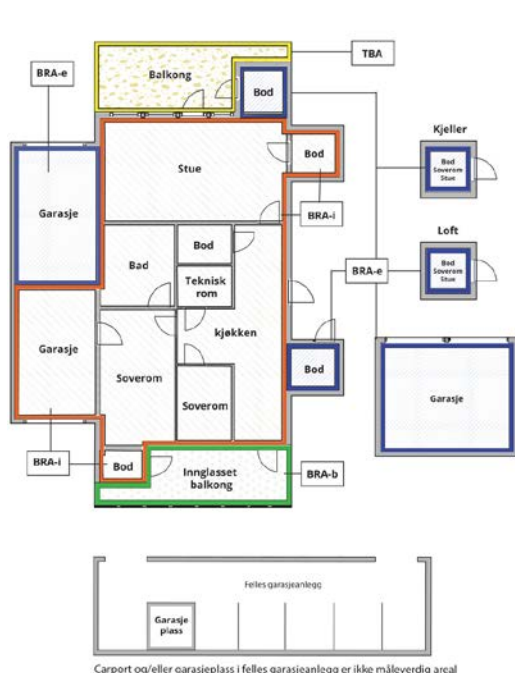
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjelheter 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. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	96			96	21
SUM	96				21
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Det vises til diverse rapporter og brukstillatelse fra kommunen. Arealet som er målt opp tilhører 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det vises til diverse dokumenter på saken, hvor boligen var søkt som enebolig med hybel. Boligen er bygget som en horisontaldelt 2-mannsbolig, hvor 2.etasje er målt og vurdert i rapporten. Underetasje er bebodd og ikke gitt tilgang til og er heller ikke rekvirert til vurdering.

Lovlighet er ikke mulig å vurdere så lenge boligen er godkjent seksjonert. Boligen selges som del av 2-mannsbolig, mens boligen er oppført som enebolig med hybel.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Stedlige tegn indikerer at etasjeskillet ikke er bygget opp iht. branncelleinndelig av horisontaldelt 2-mannsbolig. Videre undersøkelser må utføres, dette da takstmann ikke åpner konstruksjoner for å kontrollere lukkede konstruksjoner. Det er også registrert forhøyet gjennomstrømning av lyd ift. krav på oppføringstidspunkt.

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	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	503	529		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furutoppen 4 B

Hjemmelshaver

Amtrust International Underwriters Ltd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i etablert boligområde i enden av blindvei. Eiendommen ligger i kort avstand til Arendal sentrum, kort vei til barnehage, skole og diverse idrett og kulturtilbud.

Adkomstvei

Offentlig/privat - siste del av vei er felleseie og hvor det deles på vedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Eiet tomt, og da boligen benyttes som 2-mannsbolig, så er også eiendommen felleseiet mellom underetasje og 2.etasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst/kjent. Les diverse dokumenter i forhold til brukstillatelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 090 000	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Prospekt			Gjennomgått		Nei
Bruksendring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

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.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR6715>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250025	
Selger 1 navn	
Claims Link AS v/ Adv. Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Furutoppen 4B	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4847
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	AmTrust
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1409250025

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen ble overtatt på heving etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper (selger eier i dag deler av seksjonen i første etasje). Boligen har stått tom og uten daglig tilsyn i flere år. Det foreligger en rekke skaderapporter, alle fremlagt i et skadehefte. Alle interessenter må sette seg godt inn i skadehefte og salgsoppgave for øvrig, samt foreta en grundig gjennomgang av boligen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Selger er ikke kjent med eiendommen utover det som fremkommer av skadehefte/salgsoppgave. Kjøper overtar risikoen for omfang og kostnader til nødvendige utbedringer, inkludert søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04d 3bba7bd22bff7c34cc	21.02.2025 20:04:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250025

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

Vedlegg til salgsoppgave

Furutoppen 1, seksjon 2

Eiendommen selges som ledd i et hevingsoppgjør mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskap. Selger er et forsikringsselskap. Selskapet har ikke bebodd boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og vedlagte dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Så vidt Selskapet kjenner til er ferdigattesten på eiendommen trukket tilbake da den ble utstedt på uriktige grunnlag hva gjelder hvem som har utført arbeidene på boligen. Det er tidligere eiers firma som gjennomførte hele byggeprosjektet. I tillegg ble ferdigattest gitt på enebolig med hybel, mens det er bygget en vertikaldelt tomannsbolig. Interessenter anbefales en gjennomgang av byggesaksmappen.

1. Møtereferat, Arendal kommune, 24.11.15
2. Tilbaketrekking av ferdigattest, Arendal kommune, 15.12.15
3. Reklamasjonstakst, 17.06.15, Morten Gundersen
4. Samlerapport kalkyle bygningdel, HG Takst
5. Befaringsrapport, 19.01.15, Jan Willy Jensen
6. Tilleggsrapport, 09.05.16, Morten Gundersen
7. Notat Jan Willy Jensen, 17.01.17
8. Luktlekkasjetest, 16.01.17
9. Målinger av luftlyd og trinnlydnivå, 16.01.17
10. Tilleggsnotat, Jan Willy Jensen – Møtereferat, mai 2017
11. Notat, Olav Solholm, 08.10.2018

Etter overtagelse har selger inngått avtale om vedlikehold av støttemur med nabo:

12. Avtale etter fradeling av areal
13. Nytt matrikelbrev

For inngående informasjon rundt byggesaken og fremtidig godkjenning av tomannsbolig må interessenter ta kontakt med Arendal kommune.

Selger har eid boligen siden 2017, og den har stått tom siden. Det har vært tidvis tilsyn, men det må forventes at det kan være skader som har oppstått i perioden som selger ikke er kjent med.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå eiendommen grundig, gjerne og helst sammen med fagkyndig.

I selgers eie har det vært forsøkt å få til et samarbeid med seksjon 1 for byggetekniske arbeider og deling av kostnader mot en ny ferdigattest, men det har ikke lyktes.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og/eller rengjort før salg eller overtagelse.



ARENDALE KOMMUNE
Enhet for service og forvaltning

1



Date: 24.11.2015
Vår ref: 2010-4009 - 100
Deres ref:
Arkivkode: 603/529
Saksbeh.: Slian Dalen
Tit.:

MØTEREFERAT / tilsynsrapport/varsel om tilbaketrekking av ansvarsrett

Gnr. 503, Bnr. 529, Furutoppen 4 - Enebolig- 

Møtedato og sted:

Tirsdag 24.11.15 kl. 12:00, Arendal Rådhus

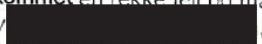
Sak:

Bolighus godkjent i vedtak av 29.07.10, Furutoppen 4, gnr. 503, bnr. 529.

Tilstede:



Bakgrunn:

Saken har en forhistorie som framgår av vedlagt saksoversikt. Det har via takstrappreport fra takstingeniør **Morten Gundersen framkommet en rekke feil og mangler** ved boligen. Rapporten er utarbeidet på oppdrag av , eier av seksjon 2 i boligen. Seksjon 2 er hovedetasjen i boligen. Underetasjen (seksjon 1), eies av annen person.

Kommunen vil i denne omgang ikke gå nærmere inn på mangler / feil som er kommentert i takstrappreporten. En har likevel funnet grunnlag for å åpne tilsyn i saken. Tilsynet gjennomføres med hjemmel i byggesaksforskriften § 25-2. Etter nevnte bestemmelse kan kommunen fore tilsyn når som helst i byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Forhold som ble tatt opp i tilsynet:

- Ferdigattest er gitt på feil grunnlag.
- Produksjonsunderlag

Side 1 av 3

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

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730034049019
SWIFT: SPSON022

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontnr.: 3000 40 49019

Nærmere om tilsynet:

I utgangspunktet fikk Sørøstbygg AS etter søknad lokal foretaksgodkjenning for UTF/1 mur- og tømmerarbeid. Pollen Bygg & Eiendom AS fikk ansvarsrett for KUT/1 mur- og tømmerarbeid. 07.02.14 mottas søknad om ferdigattest på boligen. Blå Bygg har levert kontrollerkklæring for kontroll utførelse mur- og tømmerarbeid. Etter korrespondanse mellom Pollen Bygg & Eiendom og kommunen mottas ny kontrollerkklæring for kontroll utførelse mur- og tømmerarbeid 18.02.14. Kontrollerkklæringen står i navnet til Sørøstbygg AS (org 985953459). Pollen Bygg & Eiendom v/ [redacted] har undertegnet kontrollerkklæringen med utgangspunkt i en fullmaktserklæring fra Sørøstbygg AS. 19.02.14 utsteder kommunen ferdigattest.

Etter nærmere undersøkelse viser det seg at Sørøstbygg ikke har gjennomført arbeid på Furutoppen 4. Dette er bekreftet av [redacted] tidligere Sørøstbygg AS. Sørøstbygg AS (org 985953459) hadde konkursåpning 27.07.11. Pollen Bygg & Eiendom bekreftet i tilsynsmøtet at det er Blå Bygg [redacted] som har oppført boligen.

I tilsynsmøtet kom det videre fram at Pollen Bygg & Eiendom har utarbeidet produksjonsunderlaget for utførelse for mur- og tømmerarbeid i saken. Firmaet har i mellomtiden vært i gjennom en flytteprosess. Pollen Bygg & Eiendom hadde med seg permer med søknadsmateriell som vedkommer saken. Prosjekteringsmateriellet (produksjonsunderlaget) hadde Kaastrup Nielsen likevel ikke fått med seg. I forklaring til kommunens tilsynsgruppe ble det opplyst at ansvarlig i Pollen Bygg & Eiendom ikke kunne finne produksjonsunderlaget. Han opplyste videre at produksjonsunderlaget er overlevert utførende for mur- og tømmerarbeidet.

Videre fremdrift i saken / varsel om tilbaketrekking av ferdigattest:

Et av hovedformålene med møtet var å få svar på hvordan Pollen Bygg & Eiendom kunne finne grunnlag for å utstede en kontrollerkklæring på vegne av Sørøstbygg når dette foretaket faktisk ikke har hatt befatning med saken. [redacted] innrømmer at Sørøstbygg ikke har hatt noe med prosjektet å gjøre. Han beklager i ettertid at det ble utstedt ferdigattest med Sørøstbygg som ansvarshavende samtidig som det gis uttrykk for at det hastet å få ferdigattesten. En del av bakgrunnen skal også være at [redacted] og [redacted] tidligere Sørøstbygg kjenner hverandre.

I første omgang varsles det om at kommunen vurderer å trekke tilbake ferdigattesten av 19.02.14. Innvilget ansvarsrett til Sørøstbygg AS vil også bli vurdert tilbaketrukket. Etter kommunens vurdering har Pollen Bygg & Eiendom gitt uriktige og villedende opplysninger til kommunen. Sørøstbygg har ikke gjennomført byggearbeidene og har ikke hatt noen form for befatning med saken. Dette er etter kommunens vurdering tilstrekkelig grunnlag for å trekke ansvarsretten og ferdigattesten tilbake. Involverte parter gis anledning til å kommentere varsel om tilbaketrekking innen 11/12/15.

Kommunen åpner for muligheten av at Blå Bygg som faktisk har gjennomført byggearbeidet søker om ansvarsrett. En gjør samtidig oppmerksom på at kommunen med dette ikke har forpliktet seg til å ettergodkjenne Blå Bygg.

Konsekvenser:

Etter kommunens vurdering har foretaket Pollen Bygg & Eiendom bevisst gitt uriktig eller villedende opplysninger til kommunen ettersom det avgis kontrollerklæring på fullstendig feilaktig grunnlag. Dette er forhold som kommunen ser alvorlig på og som gir grunnlag for sanksjoner i form av overtredelsesgebyr. Kommunen kommer tilbake til dette etter avslutning av både tilsynssak og byggesak.

Med hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent





Dato: 15.12.2015
Vår ref: 2010/4009 - 101
Deres ref:
Arkivkode: 503/529
Saksbeh.: Stian Dafen
Tlf.:

TILBAKETREKKING AV FERDIGATTEST - Gnr. 503, Bnr. 529, Furutoppen 4 - Enebolig - [REDACTED]

Sak:

Bolighus m/ hybelleilighet i sokkeletasje godkjent etter plan- og bygningsloven 29.07.10. Boligen er senere horisontaldelt med egne seksjonsnumre for sokkeletasje og hovedetasje.

Takstrappreport utarbeidet på oppdrag av ny eier av hovedetasjen [REDACTED] er framlagt. Rapporten ga anvisning på at det er en rekke feil og mangler ved boligen.

I tillatelsen fra 2010 var Sørøstbygg AS gitt ansvarsrett for UTF/1 mur- og tømrerarbeid. Pollen Bygg & Eiendom ble gitt ansvarsrett for KUT/1 mur- og tømrerarbeid samt ansvarsrett for PRO/1.KPR/1 alle fagområder unntatt rørleggerarbeider. Etter nærmere undersøkelse viser det seg at Sørøstbygg AS ikke har gjennomført arbeidet i prosjektet. Det er Blå Bygg v/ [REDACTED] som i realiteten har stått for prosjektet. Dette er skriftlig bekreftet av [REDACTED] tidligere Sørøstbygg AS. Sørøstbygg AS (org 985958459) hadde konkursåpning 27.07.11.

07.02.14 mottas søknad om ferdigattest på boligen. Blå Bygg har levert kontrollerkklæring for kontroll utførelse mur- og tømrerarbeid. Etter korrespondanse mellom Pollen Bygg & Eiendom og kommunen mottas ny kontrollerkklæring for kontroll utførelse mur- og tømrerarbeid 18.02.14. Kontrollerkklæringen står i navnet til Sørøstbygg AS (org 985958459). Pollen Bygg & Eiendom v/ Niels Kaastrup Nielsen har undertegnet kontrollerkklæringen med utgangspunkt i en fullmaktserklæring fra Sørøstbygg AS. 19.02.14 utsteder kommunen ferdigattest.

Innkalling til tilsynsmøte:

Med utgangspunkt i ovennevnte ble Pollen Bygg & Eiendom innkalt til tilsynsmøte 24.11.15. Det ble fokusert på følgende forhold:

- Ferdigattest gitt på feil grunnlag.
- Produksjonsunderlag (prosjekteringsunderlaget).

Tilsynsmøte 24.11.15:

Pollen Bygg & Eiendom opplyser følgende vedr. ovennevnte tilsynstema:

Side 1 av 3

- Pollen Bygg & Eiendom bekrefter at det er **Blå Bygg (reitet – det stod Sørøstbygg som er feil)** som har gjennomført byggearbeidet. Pollen Bygg & Eiendom beklager videre at det ble utstedt ferdigattest med Sørøstbygg som ansvarshavende. Bakgrunnen for feilen ble forklart med at det hastet med å få ut ferdigattesten og at tidligere Sørøstbygg kjenner hverandre.
- Pollen Bygg § Eiendom opplyste at det er utarbeidet produksjonsunderlag (prosjekteringsunderlag) i saken på grunnlag av gitt ansvarsrett for dette. Etter firmaets opplysning er produksjonsunderlaget overlevert utførende for mur- og tomrørarbeid. De hadde med seg søknadsmateriell som vedkommer saken til møtet. Prosjekteringsunderlaget som de har ansvar for kunne de likevel ikke framvise. Kommunens representanter ble fortalt at de ikke kunne finne **prosjekteringsgrunnlaget**.

Varsel om tilbaketrekking av ansvarsrett:

Tilbaketrekking av ansvarsretten ble i brev datert 24.11.15 varslet i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Frist for tilbakemelding ble satt til 11.12.15..

Vurdering:

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av feil oppgitte opplysninger til kommunen. I de tilfeller ferdigattest er gitt på sviktende grunnlag, kan kommune trekke ferdigattesten tilbake jfr. hva som er forutsatt i Ot.prp. 45 (2007-08).

I utgangspunktet er det ansvarlig søkers ansvar å påse at alle ansvarsområder, herunder grensesnitt, er underlagt ansvarsrett. Pollen Bygg har ved innsendelse av søknad om ferdigattest hatt kjennskap til at det ikke er Sørøstbygg som har gjennomført byggeprosjektet. I henhold til takstrappport er det mange byggefeil med boligen. Kommunen tar i denne omgang ikke stilling til tekniske mangler i vurderingen av tilbaketrekkingen av ferdigattest. Det at ferdigattest er gitt på feilaktig grunnlag, dvs. arbeidet er gjennomført av annen aktør enn den som er gitt ansvarsrett, er tilstrekkelig grunnlag for å trekke ferdigattest gitt 19.02.15.

Vedtak:

Ferdigattest gitt 19.02.15 vedr. ny bolig på Furutoppen 5, gnr. 503, bnr. 529, trekkes tilbake.

Med hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

4816 KOLBJØRNSVIK
4847 ARENDAL
4848 ARENDAL
0028 OSLO
1300 SANDVIKA

Viktige opplysninger til den som ønsker å klage på et kommunalt enkeltvedtak

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klagefrist

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det.

Innholdet i klagen

- Vedtaket du klager på
- Begrunnelse for klagen, eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.

I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd.

Dersom du får din klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan du ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 503, 4898 Grimstad eller postmottak@arendal.kommune.no

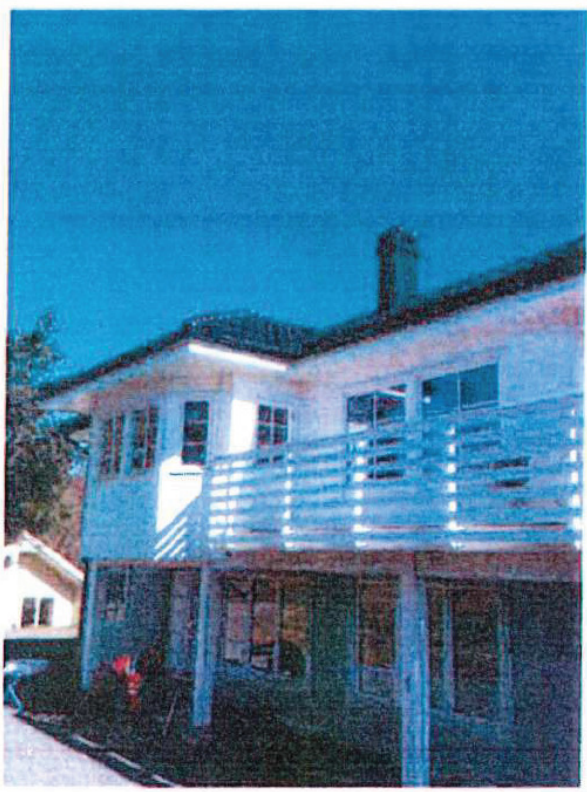
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Reklamasjonstakst

Furutoppen 4

Furutoppen 4

Eiendom Gnr: 503 Bnr: 529 Snr: 2	Eier [Redacted]
Kommune 0906 ARENDAL	Utført av takstingeniør Morten Gundersen Toraldåsen 59 4886 GRIMSTAD
Oppdragsgiver [Redacted]	Kontaktinformasjon: Epost: morten@hgtakst.no Telefon: 94002255
Tilstede ved besiktelsen [Redacted]	
Besiktigelsesdato 28.04.2015	



Ønsker du å bekrefte rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Utskr. dato:	18.06.2015
Side:	1 av 7
IN/Referanse:	6700

Regress / Ansvar	Takstmann Stein Duus. Selger/ansvarlig for oppføring av bygg.
Type tomt	Eiet
Type bygg	2-Mannsbolig
Beliggenhet	Arendal
Byggeår	2013
Kjøpt år	2014
Bruksareal	95

Sammendrag

Eier av eiendommen Furutoppen 4, 4847 ARENDAL, Gnr 503 Bnr 529 Snr 2 i Arendal kommune har fremmet krav til forsikringselskapet i forbindelse med feil og mangler som er oppdaget etter at boligen er tatt i bruk. Takstmann Morten Gundersen er engasjert i saken for å dokumentere forholdene og redigjøre for hvilke kostnader en utbedring vil beløpe seg til.

I hovedtrekk dreier det seg om:

- Himlinger som sprekker.
- Knirk/skjevheter i gulv.
- Manglende snøfangere.
- Sikring av farlig skråning.
- Rekkverk på veranda er ikke forskriftsmessig.
- Feil ved lufting av loft.
- Utette ytterdører.
- Skjeve innerdører.
- Motfall på badegulv.
- Løse fliser på badegulv.
- Enkelte plasser dekker ikke gulvlister parketten.
- Manglene lufting i dørterskler.
- Mangelfull lyd-og branntetting.

Mandat/Premisser

Denne takstrapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som ikke har noen binding til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppdraget går ut på å beskrive og kalkulere kostnader eller anslå verdireduksjon som følge av de feil og mangler som blir funnet.

Som referansenivå ligger TEK 07 til grunn.

I den grad det er mulig er det lagt opp til gjenbruk av materialer, men på grunn av ukjent fabrikat av flere byggevarer er det knyttet usikkerhet til om det er mulig.

Med tanke på lyd og brann er det i denne rapporten lagt til grunn at begge disse forhold er manglende. Dette er på bakgrunn av nåværende eiers informasjon om at det er meget lytt mellom enhetene. Med tanke på arbeid som ellers er utført på boligen må det være nærliggende å tro at det også her er mangelfullt arbeid. Det er også vurdert sånn på grunn av at selger (ansvarlig utførende) har innrømmet muntlig at det ikke er lydbølger i alle rom.

Det er ikke utført trykktest av boligen.

Det er ikke gjennomført lydprøver.

Som grunnlag for mengdeberegning i kalkulasjon er det brukt tegninger utlevert av rekvirent.

Fremlagte dokumenter

- Salgsoppgave med vedlegg, datert 08.05.2014.
- Egenerklæring fra selger.
- Boligsalgsrapport utført av Stein Duus, datert 19.06.2013

Utskr. dato:	18.06.2015
Side	2 av 7
IN/Referanse	6709

- Utskrift av grunnbok datert 29.05.2013
- Energiattest datert 20.06.2013
- Tinglyst dokument dbnr. 608118 tgl. 24.07.2008
- Innfopakke fra kommunen datert 05.06.2013
- Ferdigattest datert 19.02.2014
- Vedtekter for sameiet.
- Kjøpekontrakt datert 03.09.2014

Enkel bygningsbeskrivelse

Horisontaldelt 2-mannsbolig. 1 etg er oppført i mur. Etasjeskille, vegger og takkonstruksjon i 2 etg er oppført i tre.

Takkonstruksjon er av typen valmtak og er tekket med glasserte takstein.

Skadeforløp

Rekvirent overtok boligen 03.11.2014. Kort tid etter innflytting ble det registrert at gipshimling begynte å sprekke. Det ble også oppdaget at det begynte å sprekke mellom taklister og himling. På badet ble det registrert bom/løse fliser. Rekvirent reagerer også på mye støy fra loftet når det blåser.

Takstmann ble rekvirert for å se på disse forholdene. Befaring ble utført Tirsdag 28.04.2015 kl 0900.

På befaring ble de ovenforstående forhold registrert.

I tillegg ble følgende forhold avdekket:

- Skjevheter og knirk/svikt i gulv.
- Feil fall på badegulvet.
- Mangelfull utførelse av rekkverk på veranda og ved inngangsparti.
- Mangelfull sikring av tomt på sørsiden.
- Snøfangere er ikke montert.
- Utette ytterdører.
- Manglende lufting under dørblad.
- Innendører er satt inn skjevt.
- Karmene rundt takluke er ikke isolert.
- Gulvlister dekker ikke parkett.

I ettertid er følgende forhold oppdaget og rapportert av rekvirent:

- Støy fra leilighet i 1 etg.

Skadeårsak

Sprekker i himling.

Årsak: Årsaken er mest sannsynlig dårlig utført arbeid fra maler. Se vedlagt bilde nr 1.

Sprekker mellom taklist og himling.

Årsak: Dette er mest sannsynlig svinnsprekker som en følge av naturlig uttørking.

Bom/løse fliser på bad.

Årsak: Ved fuktøk ble det ikke registrert noe fukt ut over det som er vanlig på et badegulv. Det er derfor lite sannsynlig at flisene løsner som et resultat av fukt i underliggende konstruksjon. Mest sannsynlig er dette et resultat av for dårlig heft til underlag.

Støy fra loft.

Årsak: Som undertak er det benyttet duk av typen Tyvek. I overgang takfot og undertak er det en åpning på ca 15 cm. Mellom undertak og takstein er det lagt lufting på ca 8 cm.

Denne oppbyggingen fører til at duken blaffer når det blåser og skaper mye støy i boligen. Dette skyldes feil oppbygging.

Se vedlagt bilde nr 2.

Skjevheter og knirk/svikt i gulv.

Årsak: Det er registrert skjevhet på 27 mm fra stue og ut i kjøkken. Det er ikke registrert noen sprekker som tyder på at bygget siger. Mest sannsynlig er at bygget er oppført skjevt og at underlaget til parketten er ujevnt.

Utskr. dato:	18.05.2015
Side:	3 av 7
Utskr. nr.:	6700

Feil fall på badegulv.

Årsak: På badet er det målt motfall fra sluk til dørstokk på 5 mm. Dette er et avvik fra foreskrift. Da det ikke er noe som tyder på at gulvet er seget i ettertid må man anta at gulvet er bygget skjevt.

Mangelfull utførelse av rekkverk på veranda og ved inngangsparti.

Årsak: På veranda er det rekkverk med liggende bord. Det er en avstand på 8 cm mellom bordene. Her er det fare for at barn kan klatre og påføre seg fallskader.

Ved inngangsparti er det samme løsning. I tillegg mangler det et stykke med rekkverk ved trappeløp.

Se bilde nr 3.

Mangelfull sikring av tomt på sørsiden.

Årsak: På sørsiden av tomten er det en bratt fjellskråning. Denne er ikke sikret forsvarlig.

Snøfangere er ikke montert.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er det krav til og er en ren mangel.

Utette ytterdører.

Mellom dørkarm og dørblad er det glipe. Det vil si at man kan se rett ut flere steder.

Se bilde nr 4.

Manglende lufting under dørblad.

Det er ikke tilfredstillende luftespalte på innerdørene.

Innerdører er satt inn skjevt.

Innerdører er ujustert og tar i karm flere steder.

Karmene rundt takluke er ikke isolert.

I takluken som fører opp til kaldtloft er det ikke dyttet isolasjon mellom karm og bjelkelag.

Se bilde nr 5.

Gulvlistene dekker ikke parkett.

Enkelte plasser dekker ikke gulvlistene parketten.

Se bilde nr 6.

Støy fra leilighet i 1 etg.

Det er observert støy fra 1 etg. Dette er trolig et resultat av manglende lydhimling og branntetting. Det er fremkom i samtale med byggherre at det kun er delvis lydtettet. Det ble derfor ikke igangsatt lydmåling som er et fordyrende ledd.

Skadeomfang**Sprekker i himling.**

Omfanget av sprekkene begrenser seg til stue og kjøkken.

Tiltak:

Skjøter slipes ned og sparkles på nytt med armert tape. Hele himlingen i stue/kjøkken males på nytt. Møbler fjernes.

Sprekker mellom taklist og himling.

Det er noe sprekkdannelse rundt hele boligen.

Tiltak:

Dette er naturlig sprekkdannelse. Her gjøres ikke tiltak.

Bom/løse fliser på bad og feil fall på badegulv.

4-5 fliser har løsnet fra underlag. Det er verst i partiet mellom dusj og toalett. Feil fall gjelder for hele gulvet.

Tiltak:

Løse fliser fjernes. Det rettes opp med fliselim. Nye fliser legges på gulv. Dør demonteres, heves og settes inn på nytt. Lister rundt dør flikkemailes. Det etableres tilstrekkelig oppkant under dør. Membran skjøtes inn på en forsvarlig måte.

Støy fra loft.

Problemet med feil oppbygging av lufting gjelder i alle gesimser.

Tiltak:

Stillas settes opp rundt hele huset. Gesimser og takrenner fjernes. Det etableres vindtetting rundt gesims som sammenføres med duk fra undertak. Se vedlagt prinsippskisse. Deretter monteres nye gesimsbord. Nye bord males.

Det monteres lekter under vindtetting for å ivareta lufting. Nye takrenner, takrennebeslag og takbordbeslag

monteres. Det monteres lufteklosser bak takrenner for å føre lufting over tak.

Se vedlagt skisse nr 1 som viser oppbygging som beskrevet over.

Skjevheter og knirk/svikt i gulv.

Skjevheter og knirk registreres i hele etasjeskilfe. Det er verst fra stue og ut mot kjøkken.

Tiltak:

Parkett og parkettunderlag i stue og kjøkken fjernes. Gulvplater skrues til bjelkelag for å fjerne knirk.

Ujevnheter som forårsaker fjøring i parkett jevnes ut med avrettingsmasse. Med tanke på avviket på 27 mm fra stue til kjøkken er det gjort en kost nytte vurdering. Dersom dette avviket skal rettes opp med flytsparkel vil det være en fare for at bjelkelaget ikke vil tåle dette uten forsterkning. Gulvet kan rettes opp med å skjære til kiler som monteres opp på det eksisterende gulvet og montere nye gulvplater.

Begge disse alternativene bidrar til at kjøkkeninnredning må fjernes og monteres på nytt. Dette på grunn av ny høyde på gulvet. Det vil også bli nivåforskjell på gulvhøyder mellom rommene.

Her er det derfor vurdert at det mest hensiktsmessige vil være å føre opp en sum som tilsvare verdiforingelse på grunn av skjeve gulv.

Mangelfull utførelse av rekkverk på veranda og ved inngangsparti.

Dette gjelder alle utvendige rekkverk. I sum dreier det seg om ca 18 meter rekkverk. Den delen som mangler er på ca 1 meter. Se vedlagte bilder.

Tiltak:

Panelbord demonteres. Nye bord monteres forskriftsmessig. Manglende rekkverk ved inngangsparti føres opp i samme stil som resterende rekkverk.

Nytt rekkverk og nye panelbord males.

Mangelfull sikring av tomt på sørsiden.

Det er ikke sikret noe mot skråning på sørsiden. Det dreier seg om ca 20 meter med sikring.

Tiltak:

Det monteres flettverksgjærde. Dette er den rimeligste og mest hensiktsmessige måten å løse dette på.

Snøfangere er ikke montert.

Gjelder hele taket. Ca 45 meter med snøfanger.

Tiltak:

Takstein fjernes/skyves opp der det er nødvendig for å montere spikerslag og innfestningsbrankett. Deretter monteres snøsikring og takstein legges på plass. Her tas det forbehold om at det er mulig å skaffe snøsikring som er kompatibelt med takstein. Takstein er av ukjent fabrikat. Trolig utenlandsk.

Ufette ytterdører.

Gjelder alle ytterdører.

Tiltak:

Dører justeres og nye pakninger legges inn for at man skal oppnå god tetting mellom karm og dørblad. Dører er av ukjent fabrikat. Trolig utenlandsk. Dersom det trengs nye deler til disse dørene vil det mest sannsynlig være vanskelig å skaffe til veie. Det kan være en mulighet å bytte dørene.

I denne rapporten er det satt opp en rundsum for reparasjon av dører.

Manglende lufting under dørblad.

Gjelder alle innerdører. Se vedlagt bilde.

Tiltak:

Dørblad demonteres. Det kappes bort ca 15 mm i bunnen av dørbladet. Deretter males enden og dørblad blir montert på nytt. Innerdører er også av ukjent fabrikat.

Innerdører er satt inn skjevt.

Gjelder spesielt badedøren og døren mellom stue og gang, men alle innerdørene må justeres.

Tiltak:

Dørene fra gang til bad og fra gang til stue demonteres og settes inn på nytt. Lister og foringer males. Dør fra stue til soverom justeres på karm. Resten av dørene gjennomgås og justeres.

Karmene rundt takluke er ikke isolert.

Gjelder luken som går opp til kaldtloft.

Tiltak:

Karmer blir dyttet med isolasjon.

Gulvlister dekker ikke parkett.

Dette gjelder spesielt på nordvestlig soverom. Se bilde.

Tiltak:

Gulvlister byttes til en breiere variant.

Utskr dato:	18.06.2015
Side:	5 av 7
ID/Referans:	6398

Støy fra leilighet i 1 etg.

Støy registreres i hele leiligheten.

Tiltak:

Da selger/ansvarlig for bygget langt på vei har innrømmet at det er mangelfullt utført lydhimling legges det her til grunn at hele himlingen i 1 etg må utbedres. Da tenkes det på både lyd og brann.

Taklister demonteres. Det monteres lydbøyler med spikerslag i hele himlingen (**bortsett fra stuen. Det er opplyst at lydbøyler er montert her av selger/ansvarlig for bygget**)

To lag med **gipsplater** monteres. Avslutning mot **vegger fuges** med godkjent brannfugemasse som også ivaretar gjennomgang av lyd. Himlinger sparkles og males. Taklister monteres på nytt. Dersom det mangler isolasjon i bjelkelaget må dette også monteres.

I denne rapporten er det lagt til grunn at hele bjelkelaget er isolert tilfredsstillende.

Iverksatte tiltak/Fremdrift

Skade/mangel/feil er meldt inn til boligkjøperforsikring av boligkjøper. Reklamasjonstakst **utføres**.

Konklusjon

Den aktuelle eiendommen er en del av en horisontaldelt 2-mannsbolig som er oppført i 2012/13. Boligen er kjøpt etter avhendingsloven. Det var utarbeidet boligsalgsrapport (heretter kalt BSR) av takstmann Stein Duus datert 19.06.2013. BSR inneholder kun TG1. Det er i følge BSR ingen feil eller mangler ved bygget. Det var også vedlagt egenerklæringsskjema fra selger (Bjørn Magne Telnæs som også er ansvarshavende for utførelse av mur og tømmerarbeid) uten opplysning om feil eller mangler.

Etter at nåværende eier hadde bodd noen måneder i boligen begynte det å dukke opp forhold som beskrevet under hvert punkt i denne rapporten. Flere av forholdene er rene forskriftsmessige brudd mens andre forhold er utførelser som ikke står i stil til hva man må kunne forvente av en ny bolig.

I konklusjonen nevnes spesielt forhold som har med liv og helse å gjøre:

- Sikring av skråning på sørsiden av tomten.(Se vedlegg nr 1)
- Manglende taksikring.(Se vedlegg nr 2)
- **Mangelfull utførelse** av rekkverk på veranda.(Se vedlegg nr 2)
- Mangelfull utførelse av brannskille.(På dette punktet anbefales det å foreta fysisk stikkprøver fra 1 etg snarest for å bekrefte eller avkrefte mistanken).

Når det gjelder forhold som ikke er i forhold til byggeforskrift nevnes:

- Feil utført lufting i gesimser.
- Skjevheter i etasjeskiller.
- Motfall på badegulv.
- Manglende lufting under dørblad.

Arbeid som er utført, men ikke i henhold hva man kan forvente av en ny bolig:

- Bom/løse fliser på badegulv.
- Utette pakninger på ytterdører.
- Innerdører som er satt inn skjevt.
- Uisolerte karmen på loftsluke.
- Gulvlister som ikke dekker parkett.
- Knirk og svikt i parkett.

Utbedringstid for reparasjonsarbeider er beregnet til å strekke seg over 1 måned.

Da store deler av arbeidet skal utføres innvendig blir det behov for utflytting i denne perioden. Det gjelder for både leilighet i 1 etg og leilighet i 2 etg.

Boutgifter ved utflytting må påregnes, men er ikke hensyntatt i denne rapporten.

Utskr. dato:	18.05.2015
Side:	5 av 7
IN/Referanse:	5700

Byggdeler

Underskrifter

Sted/Dato

**GRIMSTAD,
17.06.2015**

Takstingeniør

Mats Gundersen

Utskr. dato:	18.06.2015
Sider:	7 av 7
Utskr. referanse:	4703

Takstmann Ørjan Hansen AS (HGtakst)

Henrik Ibsensgate 12
1886 Grimstad
E-post orjan@hgtakst.no

Org.nr
Tlf 480 32 394
Fax



Prosjektnummer	137	Kontakt	Gårdnr. 503	Bolignr.
Hovedprosjekt	Furutoppen 4,	Tlf	Bruksnr. 529	Seksjonsnr. 2
Underprosjekt		Epost	Festenr.	
Fag (gjeldende prosjekt)				
Adr. byggeplass	Furutoppen 4 4847 Arendal			

Samlerapport kalkyle bygningsdel

Furutoppen 4, Rigg og drift - Rigg og drift

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	Strøm og vann	RS	1,00	kr 816,00	kr 816,00
	Renovasjon	RS	1,00	kr 6 018,00	kr 6 018,00
	Flytting av eiendeler	RS	1,00	kr 9 180,00	kr 9 180,00
	Nedvask 2 etasje	m2	96,00	kr 51,00	kr 4 896,00
	Nedvask 1 etasje	m2	82,00	kr 51,00	kr 4 182,00
	Kjøring	RS	1,00	kr 4 080,00	kr 4 080,00
	LETTSTILLAS 0,7 m LEID (klasse 3)	m2*	188,00	kr 106,18	kr 19 962,24
	BRAKKER LEIDE	stk	1,00	kr 5 763,00	kr 5 763,00
	PROSJEKTERING	stk	1,00	kr 13 005,00	kr 13 005,00
				Sum	kr 67 902,24
				Mva	kr 16 975,51
				Sum inkl. mva	kr 84 877,75

Sikring av tomt - Grunnarbeid

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	Flettverksgjerde	m	20,00	kr 741,60	kr 14 832,00
				Sum	kr 14 832,00
				Mva	kr 3 708,00
				Sum inkl. mva	kr 18 540,00

Furutoppen 4 - Murerarbeid

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	FLIS PÅ GULV I VATROM	m2	7,50	kr 1 580,90	kr 11 856,71
				Sum	kr 11 856,71
				Mva	kr 2 964,21
				Sum inkl. mva	kr 14 820,92

Furutoppen 4, - Tømrerarbeid

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	REHAB TAKUTSTIKK	m	47,00	kr 1 467,93	kr 68 992,81
	BESLAG OG UTSTYR PÅ TAK	m	47,00	kr 601,16	kr 28 254,52
	UTVENDIG REKKVERK MED LIGGENDE SPALTEPANEL	m	18,00	kr 630,56	kr 11 350,08

INNIGANGSDØR 10x21	stk	3,00	kr 2 836,63	kr 8 509,8
INNVENDIGE DØRER 9x21	stk	2,00	kr 1 674,64	kr 3 349,2
Taklister i 2 etasje	m	60,00	kr 100,31	kr 6 018,8
Lydisolering av etasjeskiller. Gjøres fra 1 etasje.	m2	82,00	kr 951,34	kr 78 010,0
Isolering av takluke	RS	1,00	kr 38,98	kr 38,9
Ekstra list for å dekke glippe i parkett	m	13,00	kr 49,62	kr 645,0
BYTTE PARKETTGULV+tiltak mot knirk	m2	49,00	kr 957,14	kr 46 899,9
			Sum	kr 252 069,4
			Mva	kr 63 017,3
			Sum inkl. mva	kr 315 086,8

urutoppen 4 - Malerarbeid

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	Male gesimser	m2	38,00	kr 137,32	kr 5 218,2
	Flekkmale gerikter 2 etasje	m	30,00	kr 31,50	kr 945,0
	MALEBEHANDLING AV GIPSPLATER I HIMLING 2 etasje	m2	49,00	kr 240,14	kr 11 766,7
	Male utvendig rekkverk	m	18,00	kr 171,15	kr 3 080,7
	MALEBEHANDLING AV GIPSPLATER I HIMLING 1.etasje	m2	82,00	kr 349,49	kr 28 658,3
			Sum		kr 49 668,9
			Mva		kr 12 417,2
			Sum inkl. mva		kr 62 086,2

erdiforringelse som følge av skjeve gulver - Underleverandører

Linje	Beskrivelse	Enhet	Mengde	E. pris	Sum
	Verdiforringelse	RS	1,00	kr 200 000,00	kr 200 000,0
			Sum		kr 200 000,0
			Mva		kr 50 000,0
			Sum inkl. mva		kr 250 000,0

total

Prosjekt	Sum
urutoppen 4, Rigg og drift - Rigg og drift	67 902,2
ikring av tomt - Grunnarbeid	14 832,0
urutoppen 4 - Murerarbeid	11 856,7
urutoppen 4, - Tømmerarbeid	252 069,4
urutoppen 4 - Malerarbeid	49 668,9
erdiforringelse som følge av skjeve gulver - Underleverandører	200 000,0
	Sum eks. mva
	596 329,4
	Mva
	149 082,3
	Sum inkl. mva
	745 411,8

5



AmTrust International Underwriters Ltd
c/o Norwegian Claims Link AS
Postboks 324
1326 Lysaker



BEFARINGSRAPPORT

Sted	Furutoppen 4, 4847 Arendal
Saknr.	E-1039395
Rekvirent	AmTrust International Underwriters Ltd [REDACTED]
Selger	[REDACTED]
Kjøper	[REDACTED]

Arendal, 19.01.2015

Jan W. Jensen

Hauene 10
4844 Arendal

Tlf 37 02 59 87

Mob 90 88 08 88
Privat 37 01 56 65

E-post: j.willy@online.no
Bankgiro 2800 05 18303

Foretaksregisteret
NO 956 157 900 MVA

Befaring Tilstede	21.12.2015 [REDACTED]
Overtagelse Skadedato	31.10.2014
Bygningstype Byggeår	Bolig med to boenheter og delt horisontalt. 2013
Skadetype	Diverse forhold.
Beskrivelse av oppdraget	<p>Ny eier av eiendommen med adresse Furutoppen 4, 4847 Arendal gnr.503, bnr. 529 Arendal kommune, har etter overtagelse fremmet reklamasjon overfor forsikringselskapet i forbindelse med feil/skader som er avdekket i/ved boligen. Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold og beskrive disse.</p> <p>Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon for mottatte dokumenter.</p>
Fremlagte dokumenter	<p>Rekvisisjon datert 14.12.2015 Mail fra S [REDACTED] rawford & Company datert 01.12.15 Møtereferat/tilsynsrapport fra Arendal kommune datert 24.11.2015 Reklamasjonstakst utarbeidet av takstingeniør Morten Gundersen datert 28.04.2015 Boligsalgsrapport utarbeidet av Stein Duus datert 19.06.2013 Situasjonskart/oversiktskart Selgers egenerklærings skjema datert 19.06.14 Energiattest Vedtakter Sameiet Furutoppen 4 Overtakelseserklæring datert 31.10.2014 Kjøpekontrakt datert 03.09.2014 Ferdigattest datert 19.02.2014 Salgsprospekt</p>
Kortfattet bygningsbeskrivelse	<p>Bolig oppført i 2 etg. En boenhet i hver etg. Plan 1. etg. har ringmur og isolert betonggulv på grunn. Yttervegger av isolert bindingsverk med utvendig vindsperre og utlektet malt trekledning. Etasjeskiller av isolert trebjelkelag med gulv 2. etg. av sponplater, 6 mm trinnlydplate og parkett. 1. etg. har himling av lydbøyler, lekter, gipsplater og MDF-panel. Bygget har valmet tak med takvinkel ca 27 grader. Takkonstruksjonen er prefabrikkert. Isolert ca 30 cm mot loft inkl. plast og himling av lekter og gipsplater. Yttertak av vindsperredek type Tyvek med lekter, sløyfer og takstein. Gesimser har spaltepanel av trekonstruksjon og det er takrenner av metall.</p> <p>Leilighet 2. etg. har hovedsakelig parkett på gulv. Badet har fliselagt gulv. Vegger hovedsakelig kledd med plater som er malt eller tapetsert.</p>

	Himlinger av gipsplater som er sparklet og malt. Vinduer og dører av malt trekonstruksjon med isolerglass.	3												
Påberopte forhold	<p>De forhold det reklameres på kan kort oppsummeres slik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oppsprekking av himling i kjøkken og stue og svinnsprekker mot taklist 2. Løse flis på gulv i baderom, manglende fall til sluk og lufting i dør (tilluft) 3. Forhold takteking. Det registreres mye støy/blafring i undertak på loft m.m. 4. Skjevheter og knirk i gulv stue og kjøkken 5. Feil utførelse av rekkverk for terrasse og inngang 2. etg. 6. Sikring av bratt terreng utenfor tomt mot syd 7. Manglende snøfangere på tak 8. Dels noe utetthet i ytterdører 9. Mindre skjevheter i innvendige dører 10. Manglende isolasjon av loftslukens karmen 11. Enkelte steder åpning mellom parkett og fotlist 12. Støy fra underliggende leilighet 													
1. Himling 2. etg.	<p>Påviste forhold/vurdering</p> <p>I kjøkken ble det påvist sprekker i 3 plateskjøter. Tilsvarende sprekker i et – par plateskjøter i stue. Sprekker har oppstått i tverrskjøter på gipsplater.</p> <p>Gipsplater produseres med redusert tykkelse ut mot langsider slik at man får plass til sparkel og tape. Plateender har full platetykkelse helt ut og sparkling av slike skjøter blir derved ganske tynn. Under uttørkingsperioden etter at huset er produsert kan det oppstå riss i tverrskjøter.</p> <p>Skade</p> <p>Mindre oppsprekking i tverrskjøter 5 – 6 steder i stue åpen mot kjøkken.</p> <p>Utbedring</p> <p>Skjøtene slipes ned i ca 10 cm bredde. Det legges inn ny tape og deretter ny sparkel. Sprekker flikkmales.</p> <table border="0"> <tr> <td>Prisberegning</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Arbeide</td> <td>8 t à 500</td> <td>4.000</td> </tr> <tr> <td>Materiell</td> <td></td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>Sum eks. m.v.a.</td> <td></td> <td>5.000</td> </tr> </table> <p>Boligsalgsrapport</p> <p>Forhold himlinger beskrives under avsnitt innvendige overflater. Det er ikke gjort merknader vedrørende påviste forhold i boligsalgsrapporten. Det presiseres da at slike sprekker oppstår etter en tid som følge av uttørking og har mest sannsynlig oppstått etter at boligsalgsrapport ble utarbeidet.</p>	Prisberegning			Arbeide	8 t à 500	4.000	Materiell		1.000	Sum eks. m.v.a.		5.000	
Prisberegning														
Arbeide	8 t à 500	4.000												
Materiell		1.000												
Sum eks. m.v.a.		5.000												

2. Baderom	<p>Påviste forhold/vurdering</p> <p>Rommet har flis på gulv og vegger. Membran trolig utført som smøremembran under flis. Det registreres at gulvet ligger uten fall. Oppkant ved dør ca 35 – 40 mm. Det er montert WC, servant i innredning og dusjkabinett m.m.</p> <p>Gulv ble påvist. I senter av gulvet er det en del løse flis. Gulvet ble kontrollert med laser. Det registres at gulvet er tilnærmet flatt. Forhold tilluft i dør ble påvist. Det er etablert luftespalte, men denne er noe for trang.</p> <p>Det er korrekt at gulvet har en del løse flis. Mest sannsynlig slipp mellom flis og fliselim.</p> <p>Gulvet er bygget uten fall. Dette praktiseres for gulv som ikke har tilsiktet vannutstrømming på gulv. Bad i dette huset har lukket dusjkabinett. Sluk i gulv har derved kun som funksjon å være overløp ved utilsiktet vannutstrømming.</p> <p>Se tek. -10 § 13-20 til 2. ledd bokstav A underpunkt 1 <i>Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket så fremt dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i §12-9, første ledd bokstav B og andre ledd bokstav D.</i></p> <p>Som det fremgår av overnevnte så er fall til sluk knyttet sammen med dusjing. Det vil si dusj hvor vann renner direkte ned på gulv. I denne saken er det lukket dusjkabinett og det er da dusjkabinettet som er «våtrom» med krav til fall. Selve badet har kun oppkantskrav ved dør og vegger.</p> <p>Skade Skade er da løs flis på gulv.</p> <p>Reparasjon Løse flis fjernes. I området hvor flis er fjernet avrettes gulvet med sparkelmasse. Det må benyttes sparkelmasse som kan ligge i våt sone. Det legges deretter nye flis på hele gulvet. Gulvmontert sanitærutstyr må de-remonteres. Dette er dusjkabinett og toalett. Bein på servantinnredningen må tilpasses.</p> <p>Dørterskel vil ha tilfredsstillende oppkant etter reparasjon. Dørblad høvles inn noe i underkant slik at man får bedre tilluft.</p>			
	Rørleggearbeide samlet	10 t	700	7.000
	Materiell rørlegger			3.000
	Fjerning flis og oppsparkling samt kontroll av membran	8 t	500	4.000
	Materiell			3.000
	Flis på gulv inkl. fuging	8 m ²	1.200	9.600
	Tilpassing lufting i dør	1 t	500	500
	Opprydding og rengjøring samt rigg og drift			4.000
	Sum eks. m.v.a.			31.100

<p>3. Taktekking</p>	<p>Bygget har takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler og utformet med valmet tak. Det er isolert i horisontal himling mot kaldtloft. Over takstolene ligger det vindspærreduk, sløyfer, lekter og takstein.</p> <p>Trekke vindspærreduk direkte over sperrene er tillatt som undertak, men løsningen anbefales ikke lenger idet man lett får blafring i duken ved vindbelastning.</p> <p>Dette kan løses på flere måter. Ett alternativ er å tette all lufting for deretter å legge lufting til sløyfelag i taktekkningen (mellom vindspærreduk og takstein). Dette vil imidlertid innebære forholdsvis mye arbeide idet gesimskasser må bygges om, takrenner må skiftes m.m. Man må i så fall bygge stillase.</p> <p>Forhold anbefales løst som følger. Fra loftssiden legges det inn 5 cm rockwool støpeplate. Platene monteres mellom sperrer og tett opp mot vindspærreduk. Etter at isolasjon er lagt opp kan man montere en 23 mm lekte som festes til sperrene slik at isolasjonen holdes på plass.</p> <p>Arbeide kan utføres fra loftet, men vil være noe arbeidskrevende i det lave område ut mot gesims. Ytre del av taket som ligger over gesimskasse 40 – 50 cm vil da ikke få slik understøttelse, men støyproblemet vil trolig uansett være løst.</p> <table border="0" data-bbox="565 1036 1209 1183"> <tr> <td>Prisberegning</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rep. tak som beskrevet 130 m² à 250</td> <td>32.500</td> </tr> <tr> <td>Rigg og drift</td> <td>3.500</td> </tr> <tr> <td>Sum eks. m.v.a.</td> <td>36.000</td> </tr> </table>	Prisberegning		Rep. tak som beskrevet 130 m ² à 250	32.500	Rigg og drift	3.500	Sum eks. m.v.a.	36.000
Prisberegning									
Rep. tak som beskrevet 130 m ² à 250	32.500								
Rigg og drift	3.500								
Sum eks. m.v.a.	36.000								
<p>4. Skjevheter/knirk i gulv</p>	<p>Gulv i hovedetg. er bygget opp av sponplater med en tynn trinnlydplate og parkett. Parkett ligger da direkte ned på platen.</p> <p>Det ble registrert svak knirk i gulv. Ikke vesentlig. Hovedsakelig i gangområde mellom kjøkken og stue.</p> <p>Gulv i dette området ble samtidig kontrollert med laser. Det registreres skjevhet 6 – 7 mm over lengde 3 – 3,5 m.</p> <p>Knirk i gulv kan ha varierende årsak. Årsak til knirk her er mest sannsynlig knirk i fjør/not området på parketten. Man får svak svikt ned i underlaget og derved knirk i dette området.</p> <p>Toleranseavvik beskrives i NS 3420 og er også inntatt i Byggforsk 520.008. Tabell 35 viser total planhet alternativ PB (normal krav for parkett og fliser). Total planhet +/- 10 mm. Lokal planhet for svanker og buler innenfor 2 m +/- 3 mm.</p> <p>Toleransekravene er en produksjonsnorm. Når et trebygg tørker ut kan man få noe større avvik. Her måles det helling på gulv ca 6 – 7 mm over lengde ca 3,5 m hvilket ligger innenfor akseptabelt nivå.</p>								

	Knirk i gulv er en realitet. Utskifting av gulvet som følge av dette vil være et urimelig kostbart tiltak. Her vurderes en kompensasjon skjønnsmessig vurdert til 10.000	
5. Utførelse rekkverk	<p>Rekkverk er bygget opp av trekonstruksjon. Det er montert liggende bord og med avstand ca 70 – 80 mm mellom hvert bord.</p> <p>Rekkverk skal utføres på en slik måte at man ikke kan klatre i selve rekkverket. Dette kan løses enten ved å skifte kledning på rekkverk eller alternativt legge inn lekter i horisontale spalter.</p> <p>Utbredning gjøres ved å montere horisontale lekter av impregneret utførelse, dimensjon 48 x 36 mm. Lektene males før montering.</p> <p>Prisberegning Utbredning rekkverk som beskrevet 20 m à 500 eks. m.v.a. 10.000</p>	
6. Sikring terreng	<p>Tomten er tilnærmet flatplanert. Utenfor tomten og ca 8 – 10 m fra tomtegrensen skrår terrenget først forholdsvis bratt ned og utenfor denne skråningen er det vertikalt fjellparti ca 7 – 8 m til underliggende terreng.</p> <p>Spørsmålet blir om man har krav til sikring på tomten som følge av et «farlig» terreng på andres grunn utenfor tomten.</p> <p>Et gjerde ville utvilsomt gi økt trygghet, men dette er neppe noe krav. Det presiseres at forholdet også har vært lett synlig.</p>	
7. Snøfangere på tak	<p>Taket har glasserte stein. Slik stein gir forholdsvis liten friksjon og man får lett takras. Det er da krav til snøfangere i de områdene man beveger seg vinterstid. Det vil si adkomst til dører og områder utenfor dører.</p> <p>Søkkeletg. har inngang under vinkelutbygg for 2. etg. Adkomst langs langfasade i 3,8 m lengde inntil dør.</p> <p>Det må monteres snøfangere fra hushjørne til kilrenne på utbygg og videre ut på utbygget til ytre hjørne. Lengde ca 6 m.</p> <p>Tilsvarende krav til snøfangere på motsatt langfasade fra hjørne til ca 1,5 m forbi inngangstrapp. Lengde ca 10 m</p> <p>Under befaringen fremkom det at det på tomten lå noe materiell for snøfangere og dette materiale kan benyttes.</p> <p>Snøfangere ferdig montert 16 m à 700 Sum eks. m.v.a. 11.200</p>	
8. Ytterdører	<p>Det ble påvist noe skjevheter i ytterdører. Slik skjevhet kan blant annet oppsto under uttørking av bygget. For 3 dører ble det registrert mindre luftlekkasje idet pakninger ikke har tett tilslutning.</p> <p>Dørene må justeres inn. I forbindelse med dette må trolig noe listverk de-remonteres.</p> <p>Justering dører 3 stk à 2.000 Sum eks. m.v.a. 6.000</p>	

9. Innvendige dører	<p>Innvendige dører er enkelte steder montert med noe skjevheter. Mest synlig på dør mellom stue og entre hvor gerikt står nær vinkelrett vegg. Denne døren ble kontrollert med laser. Vegg har skjevhet ca 6 – 7 mm den ene veien, mens døren har skjevheter 5 – 6 mm i motsatt retning.</p> <p>Vedrørende loddavvik se Byggforsk 520.008 tabell 44. Her beskrives loddavvik på målelengde inntil 2 m med tillatt avvik 6 mm som normalkrav for innervegger. Registrerte skjevheter ligger innenfor toleransekrav.</p>	7						
10. Loftsluke	<p>Boligen har isolert loftsluke montert i karm. Mellom sperrekonstruksjon og karmen er det en åpning eller spalte på ca 15 – 18 mm. Denne spalten skal isoleres. Dette arbeide var ikke utført.</p> <p>Spalten isoleres ved å legge inn isolasjon.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Arbeide 30 min. à timepris 500</td> <td style="text-align: right;">250</td> </tr> <tr> <td>Materiell</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>Sum eks. m.v.a.</td> <td style="text-align: right;">300</td> </tr> </table>	Arbeide 30 min. à timepris 500	250	Materiell	50	Sum eks. m.v.a.	300	
Arbeide 30 min. à timepris 500	250							
Materiell	50							
Sum eks. m.v.a.	300							
11. Åpning mot fotlist	<p>Gulv har parkettgulv som ligger flytende. Dette er laminert klikkparkett. Som følge av uttørring har parketten enkelte steder tørket ut så vidt mye at man har fått en liten åpning mellom fotlist og parkett.</p> <p>Forholdet kan utbedres ved at man skifter ut bord som er for smale og som ligger ut mot vegg. Alternativt kan fotlister oppdimensjoneres med eks. vis ettermontering av en vaskelist av eik.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">Utbedring eks. m.v.a.</td> <td style="text-align: right;">10.000</td> </tr> </table>	Utbedring eks. m.v.a.	10.000					
Utbedring eks. m.v.a.	10.000							
12. Brann/lydforhold i etasjeskiller	<p>Det er ikke gjort fysiske inngrep for å få oversikt over hvordan etasjeskiller er bygget opp.</p> <p>Undertegnede har avholdt en tilleggsbefaring hvor det ble gitt tilgang til leilighet i 1. etg. Dette for å få kontrollert overflater mest mulig. Under denne befaringen var ansvarshavende for utførte byggearbeider tilstede.</p> <p>Høyde fra gulv til himling ble innmålt. I bod var det høyde 240 cm fra gulv til tak. Her var himlingen kledd med gipsplater. I oppholdsrom var tilsvarende høyde 232,5 cm Dette dokumenterer at himlingen er nedforet med lydbøyler og lekter. Under siste befaring opplyses følgende: Etasjeskiller er utført av isolert trebjelkelag. Gulv 2. etg. av 22 mm spon, lavtbyggende trinnlydplate ca 6 mm og parkett. Himling 1. etg. av lydbøyler, lekter, 2 lag gips og MDF panel.</p> <p>Det opplyses videre at gipshimlingen er bygget ut mot yttervegg og påføring på mur av isolert bindingsverk er montert under himlingen.</p> <p>Overnevnte indikerer at branntekniske forhold er ivaretatt. (EI30).</p> <p>Undertegnede har ikke kjennskap til den trinnlydplaten som er benyttet, men det registreres at den er forholdsvis tynn.</p>							

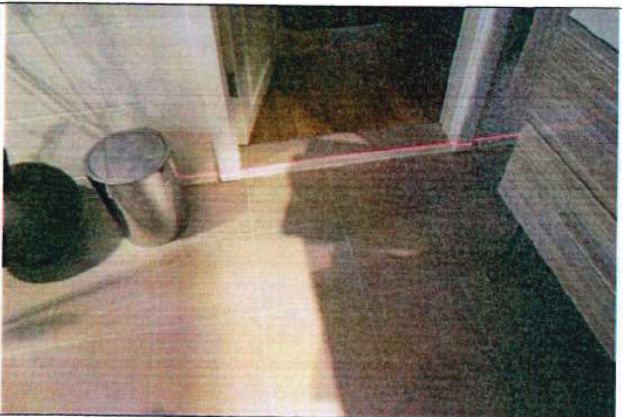
	<p>Utførelsesmåte for himlingen i 1. etg. er i samsvar med ordinær utførelse.</p> <p>Beboer i U. etg. opplyser at det har vært noe lydgjennomgang. Registres spesielt i området nær pipen.</p> <p>Vurdering Det er grunn til å tro at lydgjennomgang i hovedsak skjer i tilknytning til pipestammen. Denne pipen er innkledd med MDF-panel, men neppe pusset. Det er ikke montert noe ildsted. Manglende poreetting i pipestammen og utettheter i etasjeskiller rundt pipen er trolig årsak til lydgjennomgang. Det presiseres at det ikke er tatt noe lydmåling og det vites ikke om etasjeskilleren generelt sett har for svak konstruksjon sett i forhold til lydkrav.</p> <p>Reparasjon Det anbefales at det først gjøres tiltak i tilknytning til pipen og etasjeskiller inn mot pipe. Etter at disse forhold er utbedret kan det eventuelt gjennomføres en lydtest.</p> <p>Himling av MDF rives over ca 25 m2 og inkl. taklister i berørt område. Innkleing av pipe U. etg. rives. Pipestammen pusses. Det fuges og tettes i overgang pipe/utsparing. Eventuelt noe bygningsmessige tiltak i selve gipshimlingen. Konstruksjonen kan deretter klees med panel/panelplater som tidligere og inkl. belistning.</p>			
	Riving/demontering	15 t	500	7.500
	Puss av pipe	8 t	500	4.000
	Materiell			2.000
	Fuging og utbedring av himling over panel	15 t	500	7.500
	Materiell			8.000
	Ny MDF-panel tak og vegger	40 m2	300	12.000
	Belistning	5 t	500	2.500
	Opprydding og fjerning avfall			5.000
	Rigg, drift og transport			5.000
	Sum eks. m.v.a.			53.500
Sammenstilling kostnad	Post 1	5.000		
	Post 2	31.100		
	Post 3	36.000		
	Post 4	10.000		
	Post 5	10.000		
	Post 6	0		
	Post 7	11.200		
	Post 8	6.000		
	Post 9	0		
	Post 10	300		
	Post 11	10.000		
	Post 12	53.500		
	Sum eks. m.v.a.	173.100		



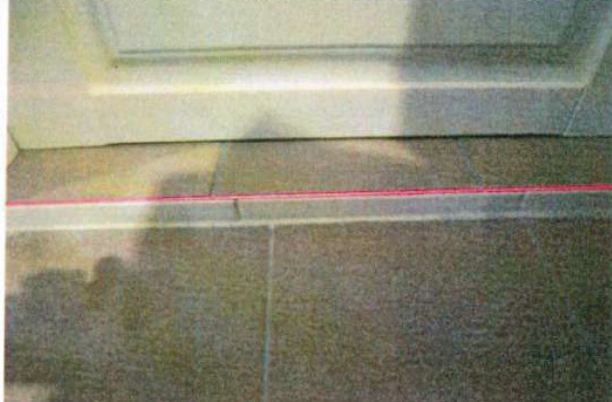

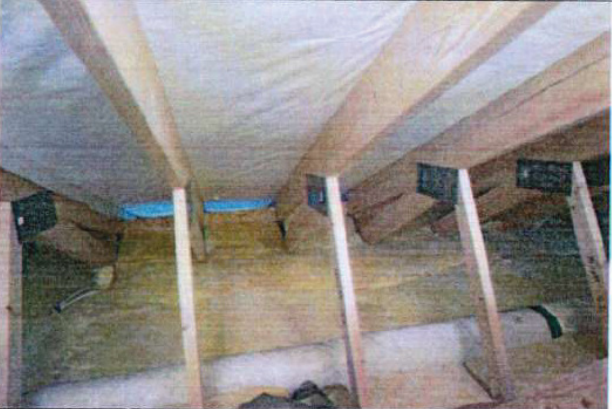
Stue plan 2. etg. og med bilde mot kjøkken. Mindre skjevhet i gulv.



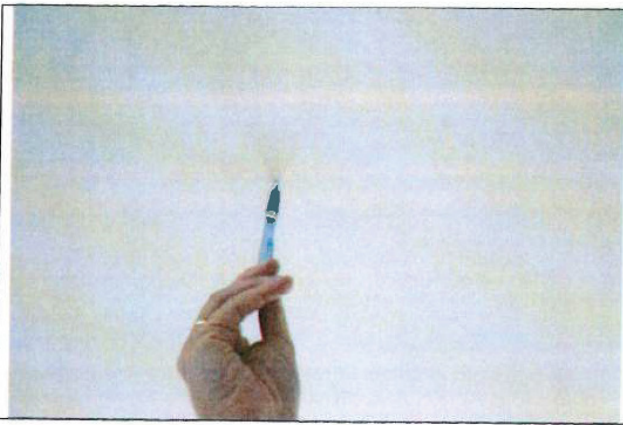


Baderom 2. etg. Rommet har flatt gulv. Dusjing i lukket kabinett.





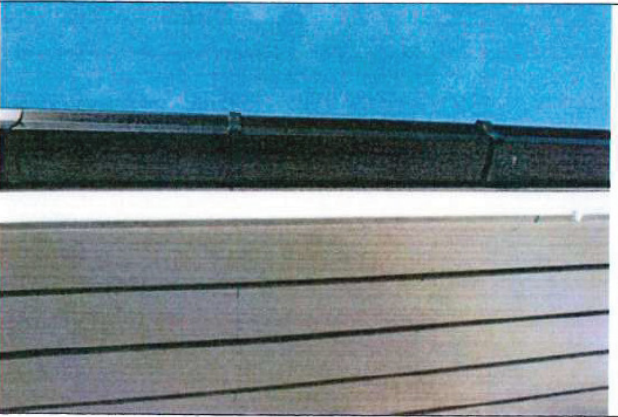
Oppkant ved dør er ok.

	<p>Midtparti av dørblad er høvlet opp noe for å gi lufttilførsel.</p>	<p>10</p>
	<p>Tak har undertak av Tyvek-folie.</p>	
	<p>Luftespalte ut mot gesims.</p>	

	<p>Åpne spalter i overbygg over terrasse og i gesimser.</p>
	<p>Tak kjøkken.</p>
	<p>Mindre riss i plateskjøter. 3 skjøter i kjøkken.</p>

	<p>Samme.</p>
	<p>Mindre skjevheter i dør.</p>
	<p>Mindre luftlekkasje ved terskel grunnet skjevhet.</p>

12

	<p>Parkett har krøpet noe og fotlister dekker ikke helt enkelte steder.</p>
	<p>Rekkverk har liggende bord og man kan klatre i rekkverk. Høyde m.m. for øvrig er ok.</p>
	<p>Spaltepanel under gesims.</p>

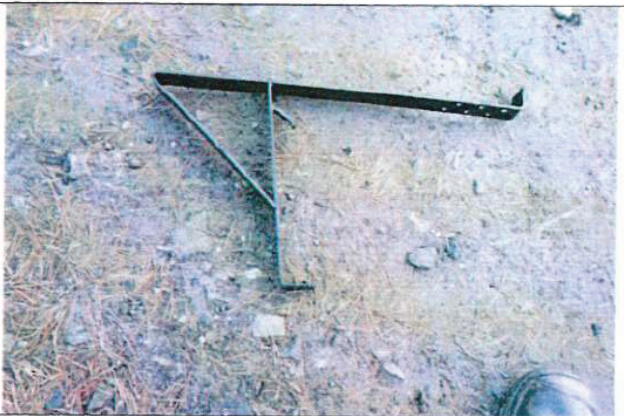


Oversiktsbilde utvendig. Taket har ikke montert snøfangere.




14



Snøfangere lå lagret på terrenget. Trolig alle krokene, men kun et – par liggende rammer.



Snøfangerkroker.

	<p>Bilde fra 1. etg. leilighet soverom. Bak kledning i hjørne er det kanalføring og innkledd pipe.</p>
	<p>Bilde fra stuen mot samme hjørne 1. etg.</p>
	<p>Bilde inn i bod. Bodan har gipshimling som ligger 70 mm høyere opp enn himlinger i leiligheten for øvrig. Dette dokumenterer at det er montert lydbøyer og lekter i boligdel.</p>

6

Tilleggsrapport.

Furutoppen 4, ARENDAL

*Furutoppen 4
Skadenr: 4201259*

Eiendom Gnr: 503 Bnr: 529 Snr: 2	Eier [Redacted]
Kommune 0906 ARENDAL	Utført av takstingeniør Morten Gundersen Toraldåsen 59 4886 GRIMSTAD
Oppdragsgiver [Redacted]	Kontaktinformasjon: Epost: morten@hgtakst.no Telefon: 94002255
Tilstede ved besiktelsen [Redacted]	
Besiktelsesdato 23.02.2016	



Ønsker du å bekrefte rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Utskr. dato:	05.05.2016
Side:	1 av 15
ID/Referanse:	9206

Skadenummer	4201259
Type tomt	Eiet
Type bygg	2-Mannsbolig
Byggeår	2013
Kjøpt år	2014
Ant. etasjer	2

Sammendrag

Eier av eiendommen Furutoppen 4, 4847 ARENDAL, Gnr 503 Bnr 529 Snr 2 i Arendal kommune har fremmet krav til forsikringsselskapet i forbindelse med feil og mangler som er oppdaget etter at boligen er tatt i bruk. Takstmann Morten Gundersen er engasjert i saken for å dokumentere forholdene og redegjøre for hvilke kostnader en utbedring vil beløpe seg til.

Rapport ble levert 18.06.2015.

Seiger engasjert Takstmann Jan Willy Jensen for å vurdere de forhold som er beskrevet i denne rapporten.

Befaring ble gjennomført 21.12.2015. Til stede på befaring var Jan Willy Jensen, Morten Gundersen og [REDACTED]

Rapport fra Jensen ble levert 19.01.2016.

Det ble besluttet at Morten Gundersen skulle ta en befaring med en håndverker for å få bekreftet kostnader på arbeid som omhandler tak. I tillegg skulle enkelte av punkter dobbeltsjekkes.

Befaring ble utført 23.02.2016.

Møte med Stian Dalen på byggesak i Arendal kommune og samtaler med meglere ble gjennomført 27.04.2016

Rapporten er blitt forsinket på grunn av nye opplysninger som feil bruk av undertak, sakens kompleksitet, sykdomsfravær av undertegnede og møte avholdt med Stian Dalen 27.04.2016

Bakgrunn for denne tilleggsrapporten er at det er stort avvik i vurdering av utbedringskostnader og utbedringsmetode. Det er i tillegg kommet et nytt element inn saken. Dette gjelder feil bruk av produkt som undertak. Punkt nummer 13 som omfatter undertak erstatter punkt nummer 3 og 7 som er listet opp under.

Reklamasjonspunkter er som følger:

- ✓ 1. Oppsprekking av himling i kjøkken og stue samt svinnsprekker mot taklist.
- ✓ 2. Løse fliser på badetrom, mangler de fall og for lite tilluft.
- ✓ 3. Taktekking/blafring i undertak. (Dette punktet utgår og erstattes av punkt nummer 13.)
- ✓ 4. Skjevheter og knirk i etasjeskiller.
- ✓ 5. Feil utførelse av rekkverk.
- ✓ 6. Sikring av skråning/fjellskrent.
- ✓ 7. Manglende snøfangere på taket. (Dette punktet utgår og erstattes av punkt nummer 13.)
- ✓ 8. Utettheter i ytterdører.
- ✓ 9. Skjevheter i innvendige dører.
- ✓ 10. Manglende isolering av loftsluke.
- ✓ 11. Glippe mellom parkett og gulvlist enkelte steder.
- 12. Støy fra underliggende leilighet.
- ✓ 13. Feil produkt benyttet i undertak. (Erstatter punkt nummer 3 og 7.)
- 14. Manglende brukstilatelse og manglende dokumentasjon.

Utstedt dato:	09.05.2016
S. de:	2 av 19
ID/Referanse:	9206

Mandat/Premisser

Mandat for oppdraget er som følger:

- Utføre ny befaring og skrive tilleggsrapport til reklamasjonsrapport levert 17.06.2015.
- Vurdere og kommentere avvik i rapporter levert av JWJ og MG.
- Hente inn tilbud fra håndverker på kostnader som omhandler feil bruk av undertak .
- I denne rapporten fremstilles reklamasjonspunktene i samme rekkefølge som i rapporten til Jan Willy Jensen levert 19.01.2016.
- Rapport skrevet av Morten Gundersen benevnes med MG og rapport skrevet av Jan Willy Jensen benevnes med JWJ i denne rapporten.
- Kontakte Stian Dalen på byggesak i Arendal kommune for å få klarhet i hvorfor brukstillatelse er trukket og hvordan kommunen forholder seg til hva som skal til for at ny tillatelse skal bli gitt.
- Kontakte meglere i forbindelse med verdiforringelse for punkt nr 4 i rapporten.

Byggdeler

Punkt nummer 1.

Beskrivelse

Gipsplater sprekker opp i endeskjøter og det er registrert svinnsprekk i overgang himling og taklist.

Sprekker i overgang himling og taklist er naturlig uttørking og er normalt.

Når det gjelder sprekkdannelse i plateskjøter beskriver både MG og JWJ at kjøter må slipes ned, sparkles og flikkmales. Rapporten til MG beskriver i tillegg at hele himlingen må males på nytt. Malere som MG har vært i kontakt med bekrefter at hele himlingen må males til slutt for å unngå skjolder i overflaten.

Kostnad for utbedring er tatt ut fra rapport til MG

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		11 767,00
					kr 11 767

Punkt nummer 2.

Beskrivelse

Det er registrert motfall fra dørstokk til sluk på 5 mm. 4-5 fliser er løsnet fra underlag. Det er for lite tilluft til bad.

Begge rapportene konkluderer med samme fremgangsmåte for utbedring.

Rapporten til MG har uteglemt rørleggerarbeider. Dette medfører at summen i rapporten til JWJ legges til grunn i denne rapporten.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		31 100,00
					kr 31 100

Punkt nummer 3.

Beskrivelse

Dette punktet utgår og blir erstattet med punkt nummer 13.

Punkt nummer 4.

Beskrivelse

Det er registrert skjevheter og noe knirk i gulv.

I følge rapporten til JWJ så er skjevhetene målt til 6-7 mm over et strekk på 3,5 meter. Ved befaring 23.02.2016 ble det målt et avvik på 1,7 cm på samme strekk (3,5 meter. Blå strek på tegning). Og et planavvik fra stue til kjøkken på 3 cm (8 meter. Rød strek på tegning).

Tabell under er hentet fra Byggforskseriens blad nummer 520.008.

Avvik målt 23.02.2016 er over hva som er normalnivå for parkett og fliser.

Knirk som er registrert er over et område på 2-3 m². Om dette er knirk i not/fjør eller om det stammer fra underliggende konstruksjon er vanskelig å bedømme. Mest sannsynlig kommer dette fra underliggende konstruksjon.

I møte med Stian Dalen fremkom at Arendal kommune har bedt om underlag for prosjektering av tømrerarbeider. I følge ansvarlig prosjekterende har disse papirene kommet bort i forbindelse med flytting.

Det hefter usikkerhet til hva som er årsaken til skjevhetene, hvem som har utført arbeidet og det er manglende dokumentasjon fra ansvarlig prosjekterende. Undertegnedes oppfatning er at markedet vil reagere negativ på disse opplysningene.

For å underbygge dette ble eiendomsmeglere kontaktet for uttalelse.

Til tross for at brukstillatelse for bygget er trukket tilbake av Arendal kommune så forutsettes det at brukstillatelse foreligger i begge fremstillingene under.

Saken ble fremlagt pr telefon og presentert på følgende måte:

To boliger plassert i samme område er oppført i 2013.

På den ene boligen opplyses det i boligsalgsrapport om at etasjeskiller er skjeve og at det er usikkert hva som er årsaken. Dokumentasjon fra prosjekterende for trearbeider mangler. Det vites ikke hvem som har utført arbeider.

På den andre boligen opplyses det i boligsalgsrapport at etasjeskiller ikke har noen konstruksjonsmessig negativt avvik. Dokumentasjon fra ansvarlig prosjekterende foreligger. Informasjon om hvem som har utført tømmerarbeider er kjent.

Tilbakemelding fra meglere var enstemmig. Dersom boligen er lagt ut på markedet for lik pris så vil boligen uten feil eller mangler bli foretrukket av potensielle kjøpere. Markedet ville prismessig reagert negativt på boligen med feil og mangler. Dette på grunn av usikkerheten som hefter til eiendommen.

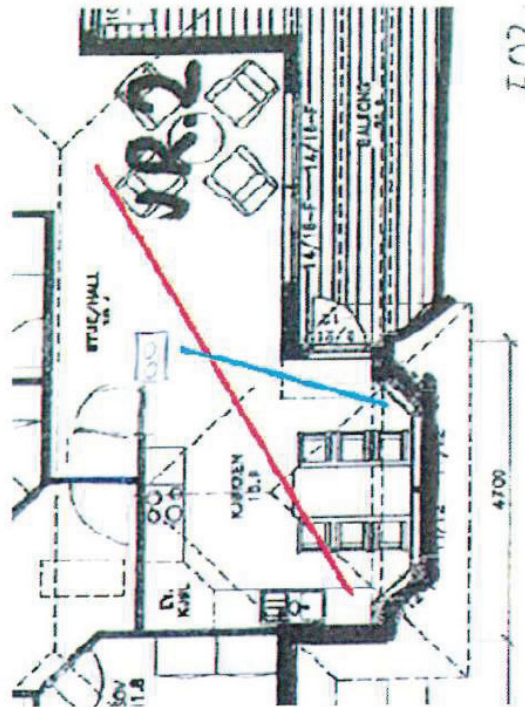
Uten å ha befart eiendommen ville ingen av meglere komme med noen konkret sum for verdiforringelse.

I denne rapporten legges det til grunn verdiforringelse for knirk, skjevhet, manglende dokumentasjon og manglende kjennskap til hvem som har utført arbeidet. Med bakgrunn i tilbakemelding fra meglere og kunnskap av undertegnede er skjønsmessig verdiforringelse vurdert til **250 000 kroner**.

Dette punktet må leses og ses i sammenheng med punkt nummer 12.

Vedlegg tilknyttet "Punkt nummer 4."

Utskr. dato:	09.05.2016
Side:	5 av 19
D/Referanse:	3206



Type toleranse	Målelengde	Toleranseklasse		
		PA	PB	PC
	m		Normalkrav for parkett og fiser	Normalkrav for innvendig panel, puss og platekledninger ¹
Total planhet	Hele del-produktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm
Lokal planhet (svanker og bulninger)	2,0	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm
	1,0	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm
	0,25	--	± 1 mm	± 2 mm

Normalkrav er merket med gult.

Punkt nummer 5.

Beskrivelse

På rekkverk ved inngangsparti og på rekkverk på balkong er det montert liggende spiler med en åpning på ca 8 cm.

Rekkverk skal bygges på en sånn måte at ikke det kan klatres på.

Beskrevet tiltak fra JWJ er å fylle disse åpningene med en lekke.

Dette er en god og rimelig løsning. Kostnaden på dette punktet er hentet fra rapporten til JWJ.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost: utbedring	1,00		RS		10 000,00
					kr 10 000

Punkt nummer 6.

Beskrivelse

Ca 6 meter fra boligen er det en bratt fjellvegg. Denne er ikke sikret. I følge kart ligger mesteparten av denne fjellveggen/skråningen på den aktuelle eiendommen. Denne skråningen ligger i tilknytning til uteoppholdsarealer som er opparbeidet. På grunn av nærhet til uteoppholds plass og skråningens alvorlige karakter må denne siden sikres.
Se bilder.

I følge Stian Dalen i Arendal kommune skal uteområder sikres mot fall.
Det henvises til PBL § 28-7 og veileder til TEK 07 § 7-42.

Utdrag fra PBL § 28-7:

Uteareal på tomte skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomte skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål.

Utdrag fra veileder til TEK 07 § 7-42:

Barn og lek.

Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet (regulerings- og bebyggelsesplanen). Disponering og utforming av utearealene vises på utomhusplanen. Utearealene må bl.a. være egnet for lek og samvær for barn under betryggende forhold og sikret mot farlig trafikk. Ofte bør de gunstigste beliggende deler av området reserveres til felles oppholds- og lekearealer. Dette er spesielt viktig hvor prosjektet utvikles i ett bratt terreng.

Nivåforskjeller som kan utgjøre fare må sikres. Sikringstiltak vil være avhengig av høydeforskjell og underlag. Der det er hardt underlag og nivåforskjell på mer enn en halv meter, vil det være nødvendig å iverksette tiltak for å sikre fall.

Undertegnede mener barns sikkerhet i forbindelse med lek ikke er ivaretatt på denne eiendommen.

Det legges til grunn at skråningen sikres.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		14 832,00
					kr 14 832

Vedlegg tilknyttet "Punkt nummer 6."



Skråning starter der rød strek er.

Utskr dato:	09.05.2016
Side:	9 av 19
D/Referanse:	9206



Skråning sett nedenfra.

Utskr. dato:	09.05.2016
Side:	10 av 19
ID/Referanse	9206

Punkt nummer 7.

Beskrivelse

Dette punktet utgår og blir erstattet med punkt nummer 13.

Punkt nummer 8.

Beskrivelse

Ytterdører er utette i overgang mellom dørkarm og dørbblad.
Her er det samsvar mellom utbedringsmetode og kostnad i rapport fra JWJ og MG.
Summen fra JWJ benyttes i denne rapporten da den er lavest.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		6 000,00
					kr 6 000

Punkt nummer 9.

Beskrivelse

Det er registrert skjevheter på enkelte innerdører.
I følge rapporten til JWJ er dette innenfor toleransekrav. Dette er riktig.
Kostnader med å utbedre dette punktet fjernes.

Punkt nummer 10.

Beskrivelse

Manglende isolering av loftsluke.
Mellomrom mellom luke og bjelkelag må isoleres.
Her er det samsvar mellom rapport fra JWJ og MG.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		300,00
					kr 300

Punkt nummer 11.

Beskrivelse

Enkelte steder er det glipe mellom parkett og gulvlist.
Her er det samsvar mellom rapport fra JWJ og MG.
Summen som var ført opp i rapporten MG er lavest. Den legges til grunn.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		6 450,00
					kr 6 450

Punkt nummer 12.

Beskrivelse

I følge eier av 2 etasje er det en del støy fra 1 etasje.

På befaring 23.02.2016 ble også leilighet i 1 etasje befart. Byggherre var til stede og forklarte hvordan konstruksjonen var bygget opp.

Det er ikke utført destruktive inngrep for å sjekke oppbyggingen.

Her listes oppbyggingen opp ovenfra og ned:

- Parkett.
- 6 mm trinnlydplate.
- 22 mm sponplate.
- Bjelkelag med isolasjon.
- Lekter.
- 2-lag gipsplater.
- Lydbøyle med lekter.
- Malt mdf panel.

Dette er ikke en preakseptert løsning for oppbygging av brann og lydskille. Det er ikke lagt frem noen dokumentasjon som tilsier at oppbyggingen holder de krav som påkreves. I følge Stian Dalen i Arendal kommune gis det ikke dispensasjon fra løsninger som ikke er preakseptert med mindre alternativ dokumentert løsning fremlegges.

Dersom dokumentasjon ikke fremskaffes er punkt nr 4 ikke lengre relevant da reparasjonsarbeid under punkt 12 retter opp skjevheter i etasjeskiller.

Dersom dokumentasjon i punkt 12 fremskaffes gjøres punkt nummer 4 gjeldene.

Da det ikke foreligger dokumentasjon blir det i denne rapporten lagt til grunn at hele konstruksjonen må bygges om.

Reparasjonsbeskrivelse

Følgende arbeider blir utført i kjeller:

- Panel, lekter, lydbøylor og gipsplater rives.
- De skjevheter som kan bli rettet opp i neddenfra utføres.
- Nye lydbøylor og lekter monteres.
- 2 lag med gipsplater skrues opp i lektene med klaring til vegger.
- Klaring mellom gipsplate og vegg fuges med lyd/brannfugemasse.
- Taklister monteres.
- Himlinger blir sparklet og malt til slutt.

Omfang i kjeller:

Gjelder alle himlinger. Ca 105 m².

Utskr. dato:	09.05.2016
Side:	12 av 13
ID/Referanse:	3206

Følgende arbeider blir utført fra 1 etg:

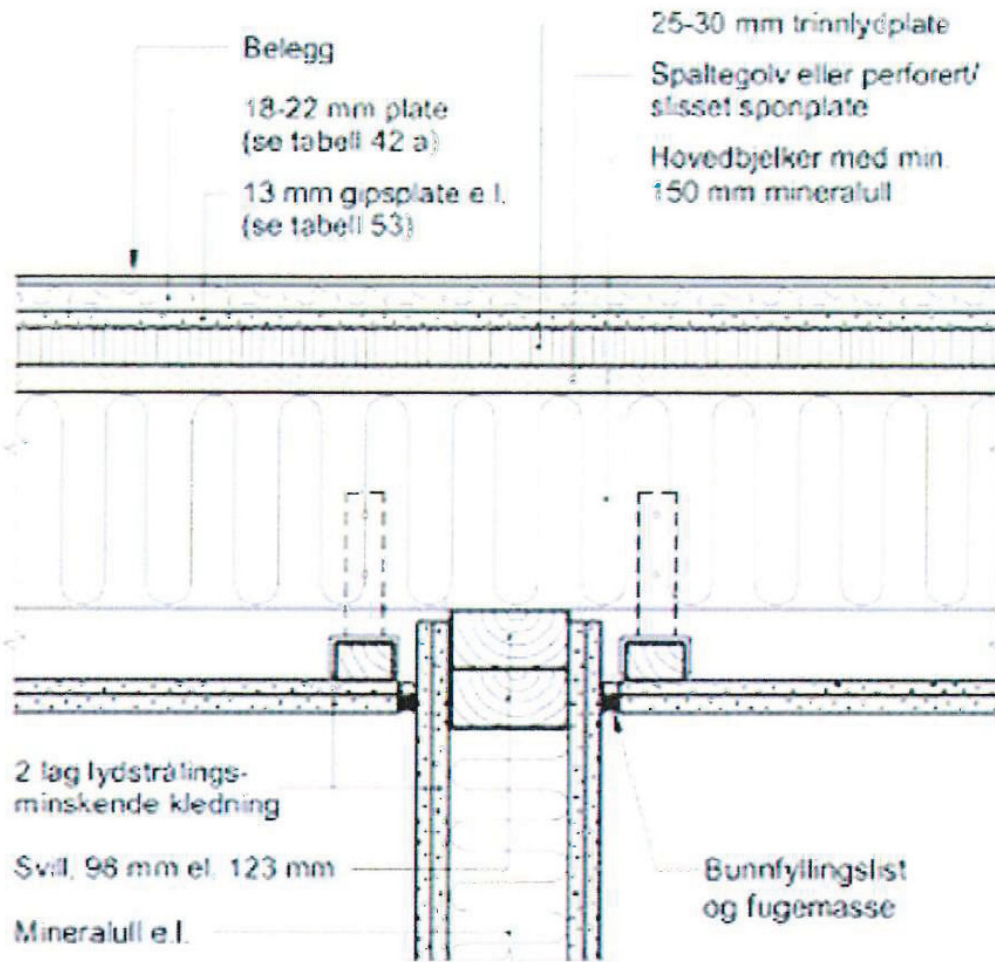
- Rørlegger og elektriker demonterer utstyr på kjøkken.
- Kjøkken demonteres.
- Innerdører demonteres.
- Parkettgulv og underlag fjernes.
- Skjevheter blir rettet opp.
- Trinnlydplate på 25-30 mm monteres.
- Gipsplate blir lagt med klaring til vegger.
- Klaring mellom gipsplater og vegger fuges.
- Nye sponplater legges.
- Ny parkett blir lagt på toppen.
- Gulvlister blir påmontert.
- Innerdører blir montert og belistet på nytt.
- Kjøkken monteres.
- Rørlegger og elektriker monterer utstyr på nytt.
- Nye fliser blir lagt mellom kjøkkenbenk og overskap.
- Lister blir flikk malt.

Omfang 1 etg:

Gjelder alle gulv bortsett fra bad og vindfang. Ca 95 m²

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Rivingsarbeid	45,00		T		22 500,00
Renovasjon	1,00		RS		20 000,00
Oppbygging etg skille iflg preakseptert løsning.	105,00	139:50	m2	72 794 / 69 917	142 710,30
Belistning og brann/lydfuge	100,00	39:20	m2	13 146 / 19 667	32 812,27
Demontering og montering av kjøkken	1,00		RS		25 000,00
Demontering og montering av dører	1,00		RS		17 500,00
Flisarbeid IFBM kjøkken	1,00		RS		6 000,00
Malerarbeid	1,00		RS		25 000,00
Oppretting/jekking bjelkelag	30,00		T		15 000,00
Rørlegger	1,00		RS		7 000,00
Elektriker	1,00		RS		7 000,00
		130:00			kr 320 523

Vedlegg tilknyttet "Punkt nummer 12."



Preakseptert løsning.

Utskr. dato:	09.03.2016
Side:	14 av 19
..D/Referanse:	2206

Punkt nummer 13.

Beskrivelse

Feil produkt er benyttet som undertak.

Ved befaring 23.02.2016 ble det tatt mistanke til duken som er brukt til undertak. Distriktssjefen i Isola som er leverandør av denne duken ble kontaktet. Han bekreftet at dette var en duk som heter Soft vindsperre. Denne skal ikke brukes som undertak, men som vindsperre.

Distriktssjefen i Isola skriver som følger:

«Har sett på bildene, og ut fra det første bilde er det ingen tvil om at det er vanlig Tyvek Soft Vindsperre som er benyttet. Dette er en ren vindsperre, og ikke et undertak.»

Da det er benyttet feil materiale i undertaket blir det i denne rapporten lagt til grunn at undertaket må byttes.

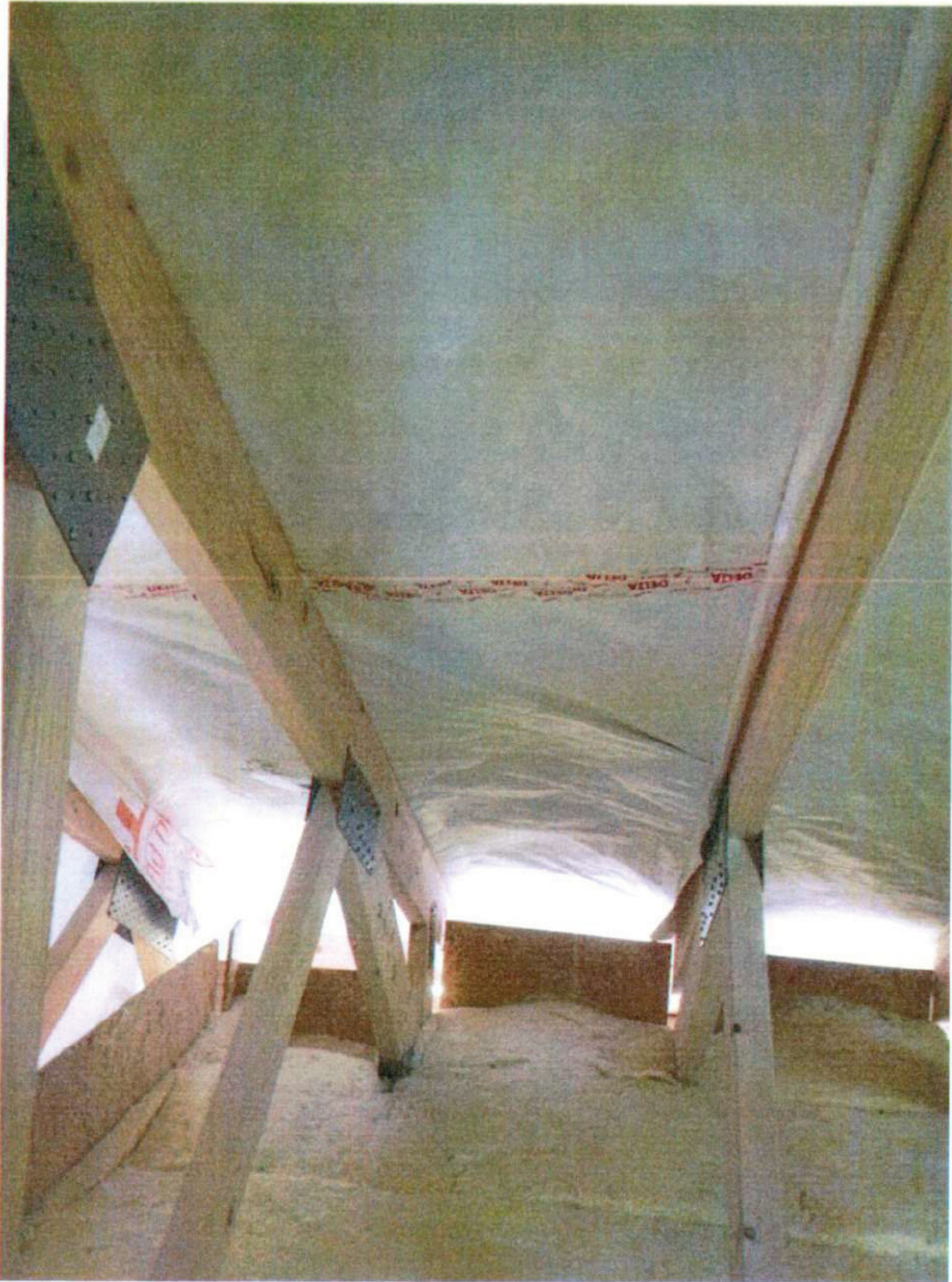
Det er hentet inn pris på dette arbeidet fra Grimstad Tømrerservice AS.

Følgende er tatt med i tilbudet:

- Rigg/drift.
- Stillas.
- Renovasjon.
- Kraning og transport.
- Fjerne takstein.
- Fjerne lekter, sløyfer og takduk.
- Vindtette raft med asfaltplater.
- Legge ny takduk.
- Nye sløyfer og lekter. (gjennbruk ca 50%)
- Nytt takfotbeslag.
- Legge takstein. (gjennbruk ca 80 %)
- Montere snøsikring.

Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Kost utbedring	1,00		RS		198 800,00
					kr 198 800

Vedlegg tilknyttet "Punkt nummer 13."



Utskr. dato:	09.05.2016
Side:	17 av 19
ID/Referanse:	9206

Bilde kommentert av Isola

Punkt nummer 14.

Beskrivelse

På forespørsel fra Arendal kommune er ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende blitt bedt om å fremvise underlag for prosjektering. Arendal kommune har fått til svar at disse dokumentene er forsvunnet i forbindelse med flytting.

Som et resultat av dette har kommunen valgt å trekke tilbake brukstillatelse for boligen. Det vil si at det ikke er lovlig å bo i boligen. Skarstein har tatt dette til etterretning og flyttet ut.

Det er også verdt å merke seg at boligen ble søkt inn som enebolig med hybel i kjeller. Brukstillatelse ble gitt av kommunen på dette grunnlaget. Det som er bygget er en horisontaldelt 2-mannsbolig. Det er ikke samsvar mellom de tegningene som det ble gitt byggetillatelse på og det som faktisk er bygget.

Summen av alle reklamasjonspunktene samt manglende kontroll i søknadsprosess og manglende prosjektering vitner om uvitenhet og inkompetanse fra involverte parter.

I følge Stian Dalen må mest sannsynlig hele tiltaket søkes inn på nytt. Da må også alle ansvarsområder dekkes på nytt. I følge Dalen bør dette gjøres av samfunnsmessige hensyn for å sikre at det ikke blir fremtidige reklamasjoner på eiendommen. I møte med Dalen ble det signalisert at byggherre ikke innehar kompetanse til å stå som ansvarshavende.

Med mindre byggherre innehar tegninger på boligen som den er bygget så må det engasjeres en arkitekt til å tegne nødvendige tegninger til byggesak.

Følgende ansvarsområder må dekkes:

- Ansvarlig søker.
- Ansvarlig prosjekterende av betong og murarbeider.
- Ansvarlig prosjekterende av trearbeider og bærende konstruksjoner.
- Ansvarlig prosjekterende av brannkonstruksjon.
- Ansvarlig prosjekterende av innvendig sanitæranlegg.
- Ansvarlig prosjekterende for sikring av uteoppholdsplass.
- Ansvarlig utførende av betong og murarbeider.
- Ansvarlig utførende av trearbeider og bærende konstruksjoner.
- Ansvarlig utførende av brannkonstruksjon.
- Ansvarlig utførende av innvendig sanitæranlegg.
- Ansvarlig utførende for sikring av uteoppholdsplass.

Dette er de ansvarsområdene som må dekkes. De som skal stå ansvarlig for disse områdene må også signere kontrollklæringskjema når ansvarsområdet er utført. Det vil si at de ansvarshavende for utførende arbeider må gå god for arbeider som er utført av ukjente. Dette vil medbringe store kostnader og ikke minst føre med seg store utbedringer.

Kostnaden for å få på plass alt som er nevnt over vil være vesentlig, og det vil påløpe seg betydelig med timer.


Beskrivelse	Ant.	Timer	Enhet	Materialer / Arbeid	Sum
Arbeid i forbindelse med dokumentasjon og brukstillatelse	0				0,00
					kr 0

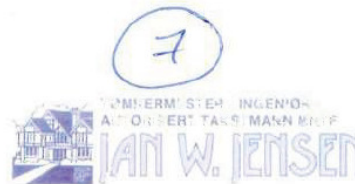
Total

	Materialer	Arbeid	Diverse	Sum eks mva
Punkt nummer 1.			11 767	11 767
Punkt nummer 2.			31 100	31 100
Punkt nummer 5.			10 000	10 000
Punkt nummer 6.			14 832	14 832
Punkt nummer 8.			6 000	6 000
Punkt nummer 10.			300	300
Punkt nummer 11.			6 450	6 450
Punkt nummer 12.	85 939	89 583	145 000	320 523
Punkt nummer 13.			198 800	198 800
Punkt nummer 14.				0
Total	kr 85 939	kr 89 600	kr 424 249	kr 599 800

- Vær oppmerksom på at det bevisst gjøres automatiske avrundinger av beløp/totaler i rapporten som kan føre til visse avvik ved summering.
- Alle beregninger er eksklusive MVA.

Underskrifter

Sted/Dato
**GRIMSTAD,
09.05.2016**
Takstingeniør




Am Trust International Underwriters Ltd.
C/o Norwegian Claims Link AS
Postboks 324
1326 Lysaker

Saknr. E-1039395 – Furutoppen 4

Da har jeg fått inn rapporter for lydmåling og trykktesting.

Lydmåling

Rapport fra Sinus oppgir følgende nøkkeltall:

Luftlyd ble målt i dB. Her er forskriftskravet 55 dB. Faktisk måleresultat 51 dB.

For trinnlydmålingen er det registrert en differanse/avvik på 15 dB.

Lydgjennomgang på luftlyd tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men avviket er ikke så betydelig. For trinnlyd er det et betydelig avvik.

Når man skal bygge konstruksjoner som tilfredsstiller dagens krav så må man legge himling av lydbøyler, lekter og gipsplater. Slik tiltak i 1. etg. er trolig stort sett ok.

Gulv må bygges opp av bærende plater, trinnlydplater, gipsplater for gulv og parkett. Her ligger det trolig en sponplate med parkett.

Tiltak kan være å demontere parkett m.m. i leiligheten og deretter bygge opp gulvet etter gjeldende normer. Når gulvet bygges slik heves nivået. Det skaper problemer med for lav takhøyde og man må søke disp. for dette. Videre av praktisk art må kjøkkeninnredning og skap de-remonteres. Likeså alle innvendige dører. For dørene må også overkant tilpasses grunnet økt gulvhøyde.

Tiltaket blir ganske vesentlig.

Luftmåling

Nøkkeltall her er luftskifte ved undertrykk 50 Pa 3,62. Kravet er 2,5. Det er vesentlig avvik mellom forskriftskrav og faktisk tetthet. Kontrollør har benyttet termokamera for å avdekke svakheter. Det opplyses at himlingen har mange innfelte spot. Det er luftlekkasjer ved disse lampene. Trolig perforering av diffusjonssperre. Det ble også registret luftlekkasjer ved taklister. Dette indikerer manglende omlegg/taping mellom diffusjonssperre på vegg og tak.

Utbedring av luftlekkasjer må utføres fra loftssiden ved å løfte opp isolasjon og legge ny diffusjonssperre inkl. tape over alle lampepunkt. Utbedring av lekkasje ved taklister kan neppe utføres utenfra. Taklister må demonteres. Det må legges fugemasse i overganger og deretter nye taklister.

Hauene 10
4844 Arendal

Tlf 37 02 59 87

Mob 90 88 08 88
Privat 37 01 56 65

E-post: j.willy@online.no
Bankgiro 2800 05 18303

Foretaksregisteret
NO 956 157 900 MVA

**Konklusjon**

Som det fremgår av overnevnte så må det utføres ganske vesentlige tiltak. I tillegg kommer problemstilling med selve taktekkingen eller undertaket for denne. Her ligger det tyvek for vegg og man risikerer at undertaket må skiftes.

Har foreløpig ikke innhentet noe tilbud på tiltak som må utføres. Gi beskjed hvis det er aktuelt.

Arendal, 17.01.2017

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan W. Jensen', is written over a faint, illegible stamp.

Jan W. Jensen



Luftlekkasjetest - Differansetrykkmetoden

Firma: Sikkerheten Foerst

Byggets adresse: Furutoppen
4

Kunde: Jan Willy Jensen

Operatør: Nils Petter Nilsen
Test dato: 2017-01-16
Filnavn: Furutoppen 4 Ferdig EN13829-EU 2017-01-16 1921
Report Number:
Unique Property ID Number:

Summary

 FanTestic	Version: 5.9.14	Firma: Sikkerheten Foerst
Dato: 2017-01-16	Operator: Nils Petter Nilsen	
Kunde:	Jan Willy Jensen	
Building Lot Number:		
Byggets adresse:	Furutoppen 4	

Bygningsdetaljer	
Bynavn:	Furutoppen 4 Ferdig EN13829-EU 2017-01-16 1921
Bygningsvolum, V [m ³]:	221
Høyde over bakkenivå [m]:	2,5
Gulvareal [(m ²):	94
Klimaskjermeareal A _{sk} [(m ²):	94
Høyde over havet [m]:	40
Vindforhold:	Ekspontert bygning
Måleevaktighet:	1%

Resultater	
Luftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h]	799,0
Luftskifte ved 50 Pa, n ₅₀ [/h]	3,62
Luftlekkasje ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,499
Spesifikk lekkaseluftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,499
Effective leakage area at 50 Pa, [cm ²]	243,5
Equivalent leakage area at 50 Pa, [cm ²]	399,0
Leakage per Envelope Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]:	2,591
Leakage per Floor Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]:	

Compliance

Assumptions and warnings

While FanTastic software may calculate air leakage results based on user input, use of this software does not in any way guarantee these results.

Bygningsdetaljer

Bygge målinger

Bygningvolum, V [m³): 221

Høyde (Building from ground to top) [m]: 2,5

Varme / Ventilasjonssystem

Systemer installert:

Bilder

Testmetode

Skriv inn notat her

Diskusjon av resultater

Kombinerte testdata. (Tested in one direction only)-Sammenlagt testresultat

	Resultater	95% Konfidensintervall		Usikkerhet
Luftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h]	799,0	788,5	809,5	+/- 1,3%
Luftskifte ved 50 Pa, n ₅₀ [/h]	3,52	3,535	3,675	+/- 1,7%
Luftlekkasje ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,499	8,359	8,640	+/- 1,7%
Spesifikk lekkasjeluftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,499	8,359	8,640	+/- 1,7%
Effective leakage area at 50 Pa, [cm ²]	243,5	240,5	247,0	+/- 1,3%
Equivalent leakage area at 50 Pa, [cm ²]	399,0	393,0	404,5	+/- 1,3%
Leakage per Envelope Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]	2,591	2,548	2,634	+/- 1,7%
Leakage per Floor Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]				+/- 1,7%

Vedlegg- Luftlekkasjetest Måledata

UndertrykkMåledata

Dato: 2017-01-16

Tid: 19:03

Uf: 19:19

Klimaforhold under testen:		
Vindhastighet:	0:Stille	
Operator Location:	Inneendørs	

Før test Naturlig trykk-differanse:	-1,54 Pa	
Etter test Naturlig trykk-differanse:	-1,73 Pa	
Naturlig trykk-differanse:	-1,64 Pa	
Før test Temperatur:	innendørs: 15 C	utendørs: 2 C
Etter test Temperatur:	innendørs: 13 C	utendørs: 2 C
Barometertrykk:	101,3 kPa	from Standard temperatur og trykk.

Undertrykktestresultat				
Correlation, r [%]:	99,68			
Coefficient of Determination, r ²	{1- CorrelationR ² }			
	Mean	95% confidence limits		Uncertainty
		Lower	Upper	
Scope, m:	0,702	0,66226	0,74102	
Luftmengde-koeffisient, C _{lm} [m ³ /h/Pa ⁿ):	50,377	43,12	58,86	
Lekkasjeluft-koeffisient, C _l [m ³ /h/Pa ⁿ):	51,359	43,94	59,98	
Luftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h]	798,93	788,5	809,5	+/- 1,3%
Luftskifte ved 50 Pa, n ₅₀ [/h]	3,615	3,555	3,675	+/- 1,7%
Luftlekkasje ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,4993	8,359	8,640	+/- 1,7%
Spesifikk lekkasjeluftmengde ved 50 Pa, [m ³ /h/m ²]	8,4993	8,3588	8,6398	+/- 1,7%
Effective leakage area at 50 Pa, [cm ²]	243,5	240,3	246,8	+/- 1,3%
Equivalent leakage area at 50 Pa, [cm ²]	259,2	254,0	264,5	+/- 1,3%
Leakage per Envelope Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]	2,591	2,548	2,634	+/- 1,7%
Leakage per Floor Area at 50 Pa, [cm ² /m ²]				+/- 1,7%

Bygning		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
s-trykk [Pa]		28,3	23,4	49,8	52,4	45,0	51,1	56,9	62,4	66,1	71,1	65,6	86,3
Induced Pressure [Pa]		26,6	27,8	48,1	50,7	43,4	49,4	55,2	60,7	66,5	69,5	64,0	84,7
Fan #1, Range C2	Viftetrykk [Pa]	157,1											
	Mengde [m ³ /h]	509,6											
Fan #1, Range C4	Viftetrykk [Pa]		59,1	123,7	128,4	104,6	121,3	140,1	160,7	177,7	192,7		
	Mengde [m ³ /h]		565,1	824,2	810,3	756,4	815,6	878,2	942,0	991,5	1033,0		

Fan #1. Range C6	Viftetryk k [Pa]											89,6	129,5
	Mengde [m ³ /h]											993,6	1202
Total mengde, [m ³ /h]		509,6	565,3	824,2	840,0	756,4	814,6	878,2	942,0	991,5	1033	993,6	1202
Korrigeret mengde, [m ³ /h]		483,3	535,9	781,6	796,7	717,4	773,5	832,9	893,4	940,3	979,4	942,3	1140
Feil [%]		-4,0%	3,3%	2,4%	0,6%	1,1%	-0,6%	0,9%	0,6%	1,8%	0,8%	1,1%	0,5%

12 bygningstrykk 10 of the required 10 seconds.

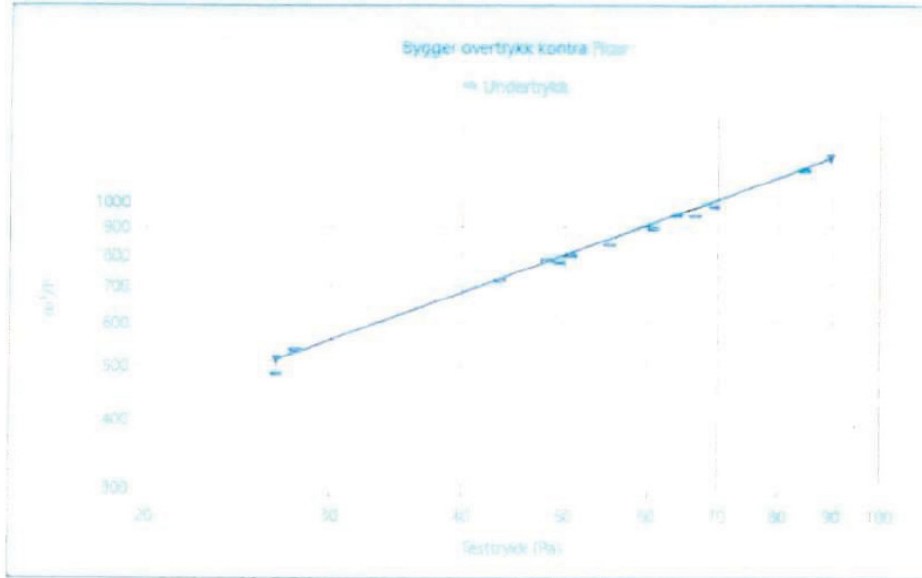
12 Naturlig trykkdifferanse 5 of required 5 seconds.

Average Baseline, ΔP : -1,64 Pa

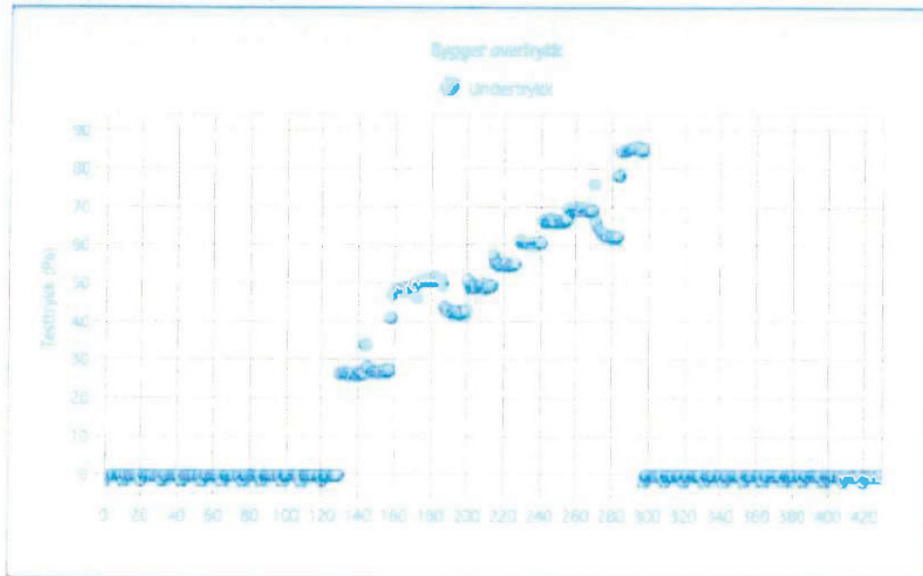
Naturlig trykkdifferanse:			
Average [Pa]	ΔP -1,64		
Før test [Pa]	$\Delta P01$ -1,54	$\Delta P01-$ -1,70	$\Delta P01+$ 0,00
Efter test [Pa]	$\Delta P02$ -1,73	$\Delta P02-$ -1,84	$\Delta P02+$ 0,00

Naturlig trykkdifferanse, før test [Pa]	-1,53	-1,48	-1,41	-1,40	-1,62	-1,68	-1,67	-1,65	-1,50	-1,51	-1,59	-1,46
Naturlig trykkdifferanse efter test [Pa]	-2,20	-1,69	-1,81	-1,65	-1,94	-1,84	-1,74	-1,92	-1,62	-1,77	-1,46	-1,44

Bygningstrykk - Luftmengde (Undertrykk)



Bygningstrykk - Undertrykk



Testdetaljer

The following test equipment was used in the performance of the air leakage tests:

	Vifte	Vifte sr. nr.	Vifte location	Instrument	Instrument sr. nr.	Instrument Calibration
#1	Retrotec 2000			DMA-2	204370	

Fan Calibration Certificate Retrotec 2000:

Retrotec 2000 Fan last calibrated: (Viftekalibrering - B1) . Published Flow Equation Parameters, Round B1 CFM							
Range	n	K	K1	K2	K3	K4	MF
Open(22)	0,5214	519,6183	-0,07	0,8	-0,115	1	8,6
A	0,503	264,9959	-0,075	1	0	1	12
B	0,5	174,8824	0	0,3	0	1	10
C8	0,5	78,5	-0,02	0,5	0,016	1	10
C6	0,505	61,3	0,054	0,5	0,004	1	10
C4	0,5077	42	0,009	0,5	0,0009	1	10
C2	0,52	22	0,11	0,5	-0,001	1	10
C1	0,541	11,9239	0,13	0,4	-0,0014	1	10
L4	0,48	4,0995	0,003	1	0,0004	1	10
L2	0,502	2,0578	0	0,5	0,0001	1	10
L1	0,4925	1,1614	0,1	0,5	0,0001	1	10

Fan Pressure (FP) is the measured fan pressure when using a self-referenced fan or when Room Pressure is negative. If using a fan which is not self-referenced, and Room Pressure is positive, Fan Pressure is calculated by subtracting the measured Room Pressure from the Absolute Value of the Fan Pressure.

If $PrA > 0$ and fan is not self-referencing: $FP = |PrB| - PrA$

If $PrA < 0$ or fan is self-referencing: $FP = PrB$

Flow calculations are not valid if Fan Pressure is less than either MF or $(K2 * |CR|)$.

Flow in CFM using the above coefficients is calculated as follows for standard Ranges:

9



RAPPORT : 20991800-0-R01

Dato : 16.01.2017
Antall sider : 2
Antall vedlegg : 2 (+2 bilag)

FURUTOPPEN 4, ARENDAL Målinger av luftlydisolasjon og trinnlydnivå

Oppdragsgiver: **AM Trust International Underwriters Ltd.,
v/ Takstmann Jan W. Jensen**

Utført av: Holger Hott

Holger Hott
H. Forsdal

Kontrollert av: Hege Forsdal

SAMMENDRAG

Det er gjennomført måling av luftlydisolasjon og trinnlydnivå for etasjeskille fra stue i 2. etasje til stue i 1. etasje.

Målingene tilfredsstiller ikke krav etter dagens byggeforskrifter, dvs. lydklasse C i NS 8175.

Avviket fra kravet er henholdsvis 4 og 15 dB for luftlydisolasjon og trinnlydnivå.

Rev.	Dato	Endringer	Utført	Kontroll

SINUS AS
Rådgivende Ingehidrer - VIRIF
Akustikk - Støy - Værasoner
Foretaksreg. NO 963464042 MVA

Avd. Kristiansand:
Adr. Skippergata 4, 4011 Kristiansand
Tlf. 38 12 07 70
E-post: kristiansand@sinusas.no

Hovedkontor:
Adr. Lagårdsveien 78, 4010 Stavanger
Tlf./fax: 51 50 12 50 / 51 50 12 40
E-post: sinus@sinusas.no

MÅLERAPPORT			
Måleobjekt	Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje, trebjelkelag		
Type målinger	Feltmålt luftlydisolasjon og trinnlydnivå.		
Måledato	Målt av	Sign.	
10.01.2017	Holger Hott		

MÅLERESULTATER

MÅLESTED	KRAV I BYGGE-FORSKRIFTENE ¹⁾	MÅLT	VEDLEGG
<i>Luftlydisolasjon</i> Målt mellom stue i 2. og 1. etasje	$R'_w \geq 55$ dB	$R'_w = 51$ dB	1
<i>Trinnlydnivå</i> Målt fra stue i 2. etasje til stue i 1. etasje	$L'_{n,w} \leq 53$ dB	$L'_{n,w} = 68$ dB	2

¹⁾ Lydklasse C i NS 8175

KOMMENTARER

Det ble gjennomført målinger av luftlydisolasjon og trinnlydnivå mellom stue i 2. etasje og stue i 1. etasje i forbindelse med klagesak.

Ingen av målingene tilfredstiller forskriftskravene, lydklasse C i NS 8175. Luftlydisolasjonsmålingen avviker fra kravet med 4 dB, mens trinnlydnivåmålingen avviker med 15 dB fra kravet.

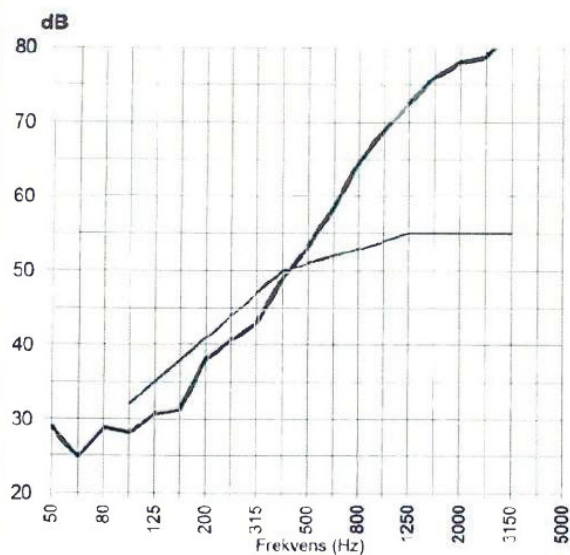
VEDLEGG

- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| Vedlegg 1-2 | • Detaljerte måleresultat |
| Bilag | • Standard måleprosedyrer (2 sider) |

Furutoppen 4

FELTMÅLT LUFTLYDISOLASJON (NS-EN ISO 16283-1)

 Senderrom: *Stue 2. etasje*

 Mottakerrom: *Stue 1. etasje*


F Hz	R'(1) dB	R'(2) dB	T sekund	R' dB
50	27,4	31,1	0,8	28,9
63	23,3	27,4	0,7	24,9
80	32,2	26,9	0,7	28,8
100	28,4	27,9	0,4	28,1
125	32,9	29,3	0,3	30,7
160	31,5	31,1	0,3	31,3
200	37,4	39,0	0,3	38,1
250	41,4	40,2	0,3	40,8
315	42,9	43,2	0,3	43,0
400	48,8	49,0	0,3	48,9
500	53,4	53,1	0,3	53,2
630	58,4	58,5	0,3	58,4
800	64,3	64,8	0,3	64,5
1000	68,6	69,3	0,3	68,9
1250	72,2	73,2	0,4	72,7
1600	76,0	76,2	0,4	76,1
2000	78,4	77,8	0,4	78,1
2500	78,8	78,6	0,4	78,7 *
3150	82,1	83,3	0,3	82,7 *
4000	84,4	85,1	0,3	84,7
5000	89,4	91,8	0,3	90,4

- F : Frekvens
- R'(1) : Reduksjonskurve for høyttalerposisjon 1
- R'(2) : Reduksjonskurve for høyttalerposisjon 2
- T : Etterklangstid i mottakerrom
- R' : Lydreduksjonstall
- * : Måleresultat begrenset av bakgrunnsstøy

 $R'_w = 51$ dB

Sum (avvik)	=	26,0 dB
Max (avvik)	=	6,7 dB
	ved	160 Hz
Volum mottakerrom	=	63 m ³
Skilleflateareal	=	35 m ²
$R'_w + C$	=	49 dB
$R'_w + C_{50-5000}$	=	50 dB
$R'_w + C_{tr}$	=	43 dB
$R'_w + C_{tr 50-5000}$	=	41 dB

Måledato : 10.01.2017

KONSTRUKSJON:

Etasjeskille, trebjelkelag

OPPBYGGING:

Ukjent

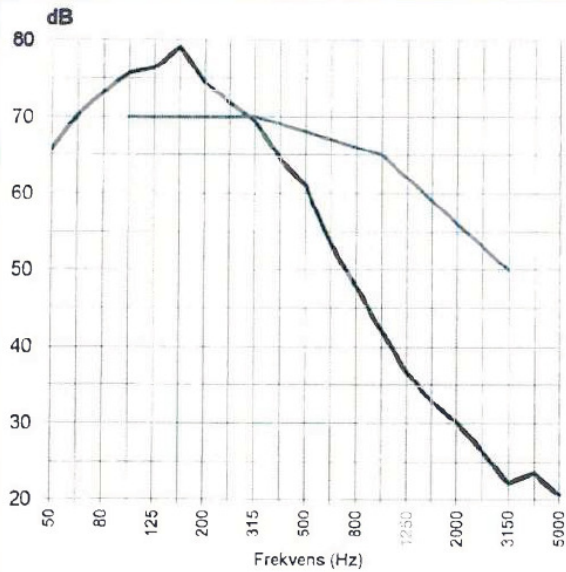
KOMMENTARER:

Furutoppen 4

FELTMÅLT TRINNLYDNIVÅ (NS-EN ISO 16283-2:2015)

Senderrom: *Stue 2. etasje*

Mottakerrom: *Stue 1. etasje*



L' n,w = 68 dB

Sum (avvik)	=	27,5 dB
Max (avvik)	=	9,1 dB
	ved	160 Hz
Volum mottakerrom	=	63 m ³
L' n,w + C ₁	=	68 dB
L' n,w + C ₁₅₀₋₂₅₀₀	=	69 dB

Måledato : 10.01.2017

KONSTRUKSJON:

Etasjeskille, trebjelkelag

OPPBYGGING:

Ukjent

KOMMENTARER:

F Hz	Lm dB	T sekund	L'n dB
50	64,4	0,8	66
63	68,5	0,7	70
80	71,3	0,7	73
100	71,2	0,4	76
125	70,7	0,3	76
160	73,0	0,3	79
200	69,1	0,3	75
250	66,7	0,3	72
315	63,8	0,3	69
400	59,5	0,3	65
500	55,7	0,3	61
630	48,7	0,3	53
800	43,2	0,3	48
1000	37,0	0,3	42
1250	32,1	0,4	37
1600	28,3	0,4	33
2000	25,7	0,4	30
2500	21,7	0,4	26
3150	17,2	0,3	22
4000	18,5	0,3	24
5000	15,6	0,3	21

- F : Frekvens
- Lm : Målt lydnivå i mottakerrom
- T : Målt etterklangstid i mottakerrom
- L'n : Normalisert trinnlydnivå
- * : Måleresultat begrenset av bakgrunnsstøy

Måleprosedyre - LUFTLYDISOLASJON

Generelt:

Måling av luftlydisolasjon utføres i henhold til bestemmelsene i NS-EN-ISO 16283-1:2014. Nedenfor følger en kortfattet beskrivelse av normal måleprosedyre. Avvik fra denne prosedyre angis spesielt i målerapporten.

Kalibrering:

Målekjedens kalibreringsnivå kontrolleres og evt. justeres i 1000 Hz båndet før og etter målingene. Kalibreringssignal lagres for dokumentasjon.

Lydkilde:

Høytaleren plasseres i senderrommet slik at lydfeltet blir mest mulig diffust og slik at direkte stråling mot skillekonstruksjonen ikke blir dominerende. Det benyttes minst to høyttalerplasseringer med innbyrdes avstand på minst 1,4 m. Høytaleren skal gi en tilnærmet jevn, omnidireksjonal utstråling.

Måleposisjon og varighet:

Lydnivå måles med manuelt sveip (bevegelig mikrofon) etter en av figurene som er definert i standarden. Minste tillatte sveiperadius er 0,7 m. Sveipet skal ha en varighet på minst 30 sekunder pr. høyttalerplassering og foregå i et plan som avviker minst 10 grader fra andre plan i rommet (vegg, gulv, tak). Min. avstand fra mikrofon til rommets begrensingsflater er 0,5 m og til høyttaler 1,0 m.

Frekvensområde

Normalt stilles kun krav til måling i frekvensområdet 100 – 3150 Hz. Likevel måles lydtrykknivået i 1/3-oktavnivå med senterfrekvens fra 50 til 5000 Hz som ekstra informasjon. Se også Lavfrekvensprosedyre.

Bakgrunnsstøy:

Under målingene holdes det kontroll med bakgrunnsstøyen i mottakerrommet. Dersom differansen mellom målt lydtrykknivå og bakgrunnsstøy er mindre enn 10 dB, korrigeres de målte lydtrykknivåene logaritmisk for bakgrunnsstøyen. Bakgrunnsstøy skal alltid måles og lagres for dokumentasjon.

Bestemmelse av rommets absorpsjonsareal:

Absorpsjonsarealet i mottakerrommet bestemmes etter klangrommetoden ved at rommets etterklangstid måles i minimum tre punkter med to målinger i hvert punkt. T_{20} benyttes i beregninger.

Lavfrekvensprosedyre

Lavfrekvensprosedyren benyttes ved romvolum under 25 m³ og krav til nøyaktig måling i 50, 63 og 80 Hz båndene. For hver høyttalerposisjon skal det måles lydnivå i minst 4 hjørner (helst 2 ved tak og 2 ved gulv). Bakgrunnsstøynivå måles i de samme fire hjørnene. Hjørnepunkt skal ligge 0,3-0,4 m fra avgrensingsflatene. Måletid er 15 s i hvert punkt. Etterklangstid måles i tillegg i 1/1 oktavnivå ved 63 Hz.

Beregning av luftlydisolasjon R_w -verdi:

R_w -verdien beregnes etter bestemmelsene i NS-EN-ISO 717-1 ved at det korrigeres for mottakerrommets absorpsjonsareal (målt etterklangstid og romvolum) og skilleflatens areal. Omgjøringstall for spektrum beregnes etter metoder som angitt i NS-EN-ISO 717-1. Reduksjonstall, R , skal beregnes separat for hver høyttalerposisjon og resultat angis som middel for alle høyttalerposisjoner.

Anvendt måleutstyr

<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 140 - N 1225/1209	, enkanals sanntidsanalysator og mikrofon / forforsterker
<input type="checkbox"/> Norsonic 118 - N 1225/1206	, enkanals sanntidsanalysator og mikrofon / forforsterker
<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 1251	, mikrofon kalibrator
<input type="checkbox"/> Norsonic 250 / 280	, høyttaler (halvkule) / forsterker
<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 275 / 280	, høyttaler (kule) / forsterker

Måleprosedyre - TRINNLYDNIVÅ

Generelt:

Måling av trinlydnivå utføres i henhold til **bestemmelsene** i NS-EN ISO 140-7. Nedenfor følger en kortfattet beskrivelse av normal måleprosedyre. Avvik fra denne prosedyre angis spesielt i målerapporten.

Kalibrering:

Målekjedens kalibreringsnivå kontrolleres og evt. justeres i 1000 Hz båndet før og etter målingene.

Hammerverk:

Det standardiserte hammerverket plasseres i senderrommet. Det måles med minst fire tilfeldig valgte plasseringer av hammerverket. Hammerverket orienteres 45 grader på retningen av eventuelle golvbjelker eller ribber, og det plasseres minst 0,5m fra veggflater.

Måleposisjon og varighet – faste mikrofonposisjoner:

Lydnivå i mottakerrommet kan måles i faste mikrofonposisjoner. For hver posisjon av hammerverket måles lydnivået i mottakerrommet i minimum 2 mikrofonposisjoner. Mikrofonposisjonene flyttes minst én gang i løpet av måleserien. Målepunktene plasseres slik at avstanden til begrensingsflatene er større enn 0,6 m og innbyrdes avstand er minst 0,7m. Det benyttes en måletid på minst 10s.

Måleposisjon og varighet – bevegende mikrofon:

Ved bevegende mikrofon er minste tillatte sveipediadius 0,7 m. Sveipet skal ha en varighet på minst 15 sekunder og foregå i et plan som avviker minst 10 grader fra andre plan i rommet (vegg, gulv, tak).

Frekvensområdet:

Lydtrykknivået skal måles i 1/3-oktavnband med senterfrekvenser fra 50 til 5000 Hz.

Bakgrunnsstøy:

Under målingene holdes det kontroll med bakgrunnsstøyen i mottakerrommet. Dersom differansen mellom målt lydtrykknivå og bakgrunnsstøy er mindre enn 10 dB, korrigeres de målte lydtrykknivåene logaritmisk for bakgrunnsstøyen.

Bestemmelse av rommets absorpsjonsareal:

Absorpsjonsarealet i mottakerrommet bestemmes etter klangrommetoden ved at rommets etterklangstid måles i minimum tre punkter i henhold til EN-ISO 354. T_{30} benyttes i beregninger.

Beregning av trinlydnivå, $L'_{n,w}$ -verdi:

$L'_{n,w}$ -verdien beregnes etter bestemmelsene i NS-EN-ISO 717-2 ved at det korrigeres for mottakerrommets absorpsjonsareal (målt etterklangstid og romvolum). Omgjøringstall for spektrum beregnes etter metoder som angitt i NS-EN-ISO 717-2.

Anvendt måleutstyr:

<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 140 - N 1225/1209	, ekanals sannhetsanalysator og mikrofon / forforsterker
<input type="checkbox"/> Norsonic 118 - N 1225/1206	, ekanals sannhetsanalysator og mikrofon / forforsterker
<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 1251	, mikrofon kalibrator
<input type="checkbox"/> Norsonic 250 / 260	, høyttaler (halvkule) / forsterker
<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 275 / 280	, høyttaler (kule) / forsterker
<input checked="" type="checkbox"/> Norsonic 277	, hammerverk



Møtereferat tomannsbolig Furukollen, Arendal



Prosjekt: 17.9040 - ti bud på utbedring av byggefeil

BYGGEMØTE	BYGGEMØTE NR	DATE	DELTA
Byggemøte nr pristilbud	1	03.05.2017	John Peder
TILSTEDE			
Fra Byggpartnere AS, John Peder Johnsen (BP)			
Fra eier i et [REDACTED]			
Taksimann: Jan V. Jensen			

PKT	VEDRØRENDE/TILTAK	FRIST	ANSVAR
1	<p>Yttertaket.</p> <p>Består av dd av glaserte takstein, sløyfer, lekter og tyvek duk som er benyttet som undertak. Det ble avklart følgende utbedring:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bygges stillas rundt hele bygget - Teglstein og snøfangere og bordtakbeslag demonteres og monteres - Rive sløyfer, lekter og tyvek - Nytt undertak av bordtak med papp, sløyfer og lekter - Takstein suppleres i nødvendig grad, det legges opp til å benytte så mye av tegl igjen som mulig. - Børn i Magne sjekker type på tegl. (Monier?) - Ved supplering bruker vi nye på en side mot sør. 		
2	<p>Rekkverk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger i dag horisontalt med for stort mellomrom mellom bordene. Løses ved å montere en 3x/43x43 imp lekte i mellomrommene for å hindre klatring. 		
3	<p>Kaldt loftet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det villes ut sydde 50mm matter i hvert fakk, men ikke der hvor det er spongulv og ventilasjon som ikke lett lar seg flytte på. Ca 80m² - Det kan mangle noe fuenetting, men dette tas ikke med nå 		
4	<p>Pipe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er kasset inne pipestammen på alle 4 sider. Denne fjernes og det tettes inn mot pipestammen rundt hele pipen. Synlig 2 sider. Stammen pusses og males. Taket må pusses og males noe der platene har vært. 		
5	<p>Gulv.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gulvlister og parkett demonteres. Lister kastes. Parkett tas vekk på. Legges til grunn ny parkett - tilbud. - Underlaget til parketten passes på. Legges til grunn oppbygging med kjente produkter. - Ujennheter på spongulvet sparkles rett, estimert til 10m². - Husk å fuge mot vegger. - Ny oppbygging av gulvet med lydplater og gips ihht preaksepterte løsninger/byggdetaljer. - Legger ved utdrag som vedlegg til dette referatet. 522.511 Lydisolerende etasjeskillere med trebjelkelag i boliger <p>«Ettertekst» Den løsningen vi har sett på vil gjøre at vi kommer akkurat innenfor kravet til lyd slik det er fremstilt i detalj, selv om dette ikke er en anbefalt løsning slik det er beskrevet på denne type bolig, men siden dette har en aspekt av kost/nytte og hensyn til takhøyde må man kunne argumentere for at dette er tilstrekkelig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Total oppbygging hvis man følger detaljbladet blir + 49mm. Benyttes det en 20mm trinnlydsplate i stedet for 36mm blir totalen + 33mm. Men man kan da risikre å komme over kravet. Undertegnede har sendt forespørse til Hyntoni dag på forslag til teknisk løsning med deres produkter. 		
6	<p>Dører</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demontere og reparere 5 stk dører. Dette innebærer at spikerslaget over dørene må flyttes opp og kappes. Det tilstrebes at man her slipper tiltak på vegger etter flytting av spikerslaget. - Ytterdører. Her demonteres og monteres lister og foringer. 		
7	<p>Kjøkken</p> <ul style="list-style-type: none"> - Høydetilpassningen tas ved å tilpasse sokler. Forutsettes at bein på underskap kan justeres ned tilstrekkelig. Alternativt settes kjøkken på nye tilpassede sokler. - Underskap demonteres 		

PKT	VEDRØRENDE/TILTAK	FRIST	ANSVAR
	Tilstrøbet og hende ilbet mellom over og underetapene		
8	Bad og gang gjøres ingenting med da det i er er vk og flis		
9	Tetthetsmåling. Her er kravet 2.5 luftutvekslinger med 50 pascal undertrykk og jmf rapport er vi der tilnærmet med 2.59 Når det nå gjøres tiltak vurderes det ikke nødvendig med ny måling		
10	Lyd. Ikke ny måling		
11	Ans søk og møter med kommunen ordnes av Jan Willy Jensen.		
12	Utførende må erklære ansvar i byggesøknad til kommunen		
13	Tilbud sendes. Felles med kopi til Jensen før neste helg.		

Objekt nr.:	Oppdragsadresse:	Avtaler:
179040	Furukollen, Arendal	Byggpartnere AS, Privatkunder
	Prosjekt nr.:	Kont. nr. 20488A Valuta: NOK
	Vedlegg:	
	Byggpartnere AS	
	Teknologiveien 7	
	4846 Arendal	

Tilbud på utførende arbeider ihht beskrivel på beløring og i møtereferat.

Ellers forutsettes det at tiltaksnavet holder byggestrøm, brakke og biloppstillingsplasser, riggområde til materialer og tegl, samt nødvendig tilkomst sommer og vinter. Videre forutsettes det at taksimann Jensen engasjerers som prosjektleder og link inn mot det kommunale ifom på arbeidet forbundet med prosjektet.

Stillaset er beregnet å såt monter i 3-4 uker og vil hamma utsikt fra sokelleilighet osv i byggeperioden.

Yttertak.

Forutsetter å bruke tegl om igjen med supplering av ca 30m2 som vil forsvinne i kjøp og skader ved demontering. Ellers beregnes det ikke arbeid med takrenner, pipebeslag.

Videre forutsettes det at tegl lar seg skaffe til en pris tilsvarende Skarprnes type Melodie. (har forutsatt dette da jeg ikke har fått tilbakemelding på annet)

Arbeidet kan utføres over fellestferien 2017 etter nærmere avtale og forventes og ta ca 6 uker for to lønner, det er værforhold iibm arbeidene på yttertak.

mvh
John Peder Johnsen
Byggpartnere AS
tlf 90096594

Kjøkken

br.= 5,00	l.= 4,70	h= 2,40
Gulv areal, m ² netto:		16,90
Gulvomkrets, lm netto:		19,40
Vegg areal 1, m ² netto:		46,56
Tak areal, m ² netto:		23,50
Tak omkrets, lm netto:		19,40

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
<i>SNEKKERARBEIDER</i>						
Dem&Rem Heltreplær stk	C4301DB0	2,00 stk	B	759		759
Dem&Rem Heyskap alle	C1300DB0	1,00 stk	B	555		555
Dem&Rem Underskap - alle	C1100DB0	6,00 stk	B	1 591		1 591
Dem Sokkel Ben og sokkel	C0911D0	5,00 lm	B	160		160
Ny Sokkel Ben og sokkel	C0911N0	5,00 lm	B	1 317		1 317
Ny Latesfuge Akryl/Latesxfuge-Nymont m taping	IY001N0	4,50 lm	*	107		107
<i>RØR</i>						
Dem&Rem Blandeatteri på utstyr te greps	P1220DB0	1,00 stk	*	50		50
Frakobl & Oppvaskemaskin	PX230QP0	1,00 stk	*	71		71
Frakobl & sjvannlås m blandeatteri	PX222QP0	1,00 stk	*	71		71
Dem&rem arbeid	RØR		*	300		300

Objektnummer	Oppdragsadresse				
179040	Furukollen, Arendal				
Skissenummer	Navn				
	V/				
GULV					
Ny Selvavretende masse - plan 1,5 cm	F2901N0	10,00 m ²	B	2 505	2 505
div oppretting, sliping osv	SLIP		B	1 918	1 918
Riv&Ny Profilgulvlst tre/stålsender	F0121RN0	6,00 lm	B	1 128	1 128
Riv Parkett på fast underlag areal klikk	F1611R0	16,90 m ²	B	1 318	1 318
Ny Laminaigulv på fast underlag areal klikk	F1711N0	16,90 m ²	B	7 119	7 119
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	16,90 m ²	B	175	175
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	16,90 m ²	B	690	690
Ny Trefiberplater flytende	F2100N0	16,90 m ²	B	3 892	3 892
Ny Gulvgips - skrudd	F2150N0	16,90 m ²	B	3 250	3 250
Ny Latexfuge Akryl/Latexfuge-Nymont	IY000N0	19,40 lm	*	758	758
DØRER					
Dem Gerikt dør glatt lm	D0110D0	5,20 lm	B	144	144
Remont Gerikt dør glatt lm	D0110E0	5,20 lm	B	207	207
Ovflbh Dør karm/ist-Flikksparkling Males 2 strøk	DG312F0	5,20 lm	*	125	125
Dem Dør foring	D3880D0	5,20 lm	B	142	142
Ny Dør foring	D3880N0	5,20 lm	B	454	454
Ny Fellestik/Kvarstiff stik <1,5lm	F0310N0	1,00 stk	B	114	114
ELEKTRO					
div dem&rem av kontakter osv totalt	EL		*	1 250	1 250
<i>IKKE NORMTILDSBEREGNET ARBEIDE</i>					
IB internhåndtering av dører/innredning osv	INNBO		B	1 918	1 918
tildekking av gulver osv	TILDEKK		B	2 468	2 468

Soverom

1

br=	4,20	l=	3,80	h=	2,40
Gulv areal, m ² netto:	11,80				
Gulvomkrets, lm netto:	16,00				
Vegg areal 1, m ² netto:	38,40				
Tak areal, m ² netto:	15,96				
Tak omkrets, lm netto:	16,00				

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Riv&Ny Profilgulvlst tre/stålsender	F0121RN0	16,00 lm	B	2 418		2 418
Riv Parkett på fast underlag areal klikk	F1611R0	11,80 m ²	B	1 075		1 075
Ny Laminaigulv på fast underlag areal klikk	F1711N0	11,80 m ²	B	5 212		5 212
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	11,80 m ²	B	134		134
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	11,80 m ²	B	493		493
Ny Trefiberplater flytende	F2100N0	11,80 m ²	B	2 839		2 839
Ny Gulvgips - skrudd	F2150N0	11,80 m ²	B	2 378		2 378
Ny Latexfuge Akryl/Latexfuge-Nymont	IY000N0	16,00 lm	B	760		760

Oppdragsnummer: 179040
 Oppdragsadresse: Furukollen, Arendal
 Skapsnummer:
 Navn:
 V.:

Soverom**2**

br = 3,20 l = 3,10 h = 2,40
 Gulv areal, m² netto: 7,30
 Gulvomkrets, lm netto: 12,60
 Vegg areal 1, m² netto: 30,24
 Tak areal, m² netto: 9,92
 Tak omkrets, lm netto: 12,60

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Ny Gulvgips - skrudd	F2150N0	7,30 m ²	B	1 608		1 608
Ny Latexfuge Akryl/Latexfuge-Nymont	IY000N0	12,60 lm	B	677		677
Riv&Ny Profilgulvløst tre/stålsliender	F0121RN0	12,60 lm	B	2 007		2 007
Riv Parkett på fast underlag areal klikk	F1611R0	7,30 m ²	B	811		811
Ny Laminatgulv på fast underlag areal klikk	F1711N0	7,30 m ²	B	3 452		3 452
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	7,30 m ²	B	98		98
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	7,30 m ²	B	321		321
Ny Trefiberplater flytende	F2100N0	7,30 m ²	B	1 868		1 868

Soverom**3**

br = 3,00 l = 3,00 h = 2,40
 Gulv areal, m² netto: 7,80
 Gulvomkrets, lm netto: 12,00
 Vegg areal 1, m² netto: 28,80
 Tak areal, m² netto: 9,00
 Tak omkrets, lm netto: 12,00

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Riv&Ny Profilgulvløst tre/stålsliender	F0121RN0	12,00 lm	B	1 932		1 932
Riv Parkett på fast underlag areal klikk	F1611R0	7,80 m ²	B	844		844
Ny Laminatgulv på fast underlag areal klikk	F1711N0	7,80 m ²	B	3 653		3 653
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	7,80 m ²	B	102		102
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	7,80 m ²	B	340		340
Ny Trefiberplater flytende	F2100N0	7,80 m ²	B	1 979		1 979
Ny Gulvgips - skrudd	F2150N0	7,80 m ²	B	1 694		1 694
Ny Latexfuge Akryl/Latexfuge-Nymont	IY000N0	12,00 lm	B	663		663

Dokumentnummer

173040

Oppdragsadresse

Furukollen, Arendal

Skadenummer

Navn

V. [REDACTED]

Gang

Br.= 4,00	L.= 2,00	h.= 2,40
Gulv areal, m ² netto:	7,00	
Gulvomkrets, lm netto:	12,00	
Vegg areal 1, m ² netto:	28,80	
Tak areal, m ² netto:	8,00	
Tak omkrets, lm netto:	12,00	

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Riv&Ny Profilgulv st./tre/stålskender	F0121RN0	12,00 lm	B	1 932		1 932
Riv Parkett på fast underlag areal klkk	F1611R0	7,00 m ²	B	791		791
Ny Lamina/gulv på fast underlag areal klkk	F1711N0	7,00 m ²	B	3 331		3 331
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	7,00 m ²	B	96		96
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	7,00 m ²	B	309		309
Ny Trefiberplater flytende	F2100K0	7,00 m ²	B	1 801		1 801
Ny Gulvgips - skrudd	F2150K0	7,00 m ²	B	1 557		1 557
Ny Latexfuge Akryll Latexfuge-Nymont	1Y000N0	12,00 lm	B	563		563
DØRER 58%						
Dem. Gerikt dør glatt lm	D0110D0	52,00 lm	B	1 078		1 078
Remont. Gerikt dør glatt lm	D0110B0	52,00 lm	B	1 716		1 716
Ny Fellestikvernstall sk. s1,5lm	F0310K0	5,00 stk	B	573		573
Dem&Rem. Innendørssett - bredde 90 slott	D1100DB0	5,00 stk	B	5 379		5 379
Ovf. bil. Dør kamfist-Flikkspåking Males 2 strek	DG312F0	52,00 lm	*	1 163		1 163
Ovf. bil. Dørlist prof. beh-Flikkspår Males 2 strek	DH312F0	52,00 lm	*	1 475		1 475
Utsparinger til dører flyttes opp ca 5cm	FLYTTE	5,00 stk	B	8 074		8 074
Ny Dyrting omkring dør	D0500N0	52,00 lm	B	1 349		1 349
div flikk ibm dører	MALER	*	*	1 000		1 000

Stue

Br.= 4,00	L.= 5,00	h.= 2,40
Gulv areal, m ² netto:	39,00	
Gulvomkrets, lm netto:	20,00	
Vegg areal 1, m ² netto:	48,00	
Tak areal, m ² netto:	24,00	
Tak omkrets, lm netto:	20,00	

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Riv&Ny Profilgulv st./tre/stålskender	F0121RN0	20,00 lm	B	2 881		2 881
Riv Parkett på fast underlag areal klkk	F1611R0	39,00 m ²	B	2 191		2 191
Ny Lamina/gulv på fast underlag areal klkk	F1711N0	39,00 m ²	B	14 549		14 549
Riv Foam/Korksmulepapp	F2020R0	39,00 m ²	B	351		351
Ny Foam/Korksmulepapp	F2020N0	39,00 m ²	B	1 521		1 521
Ny Trefiberplater flytende	F2100N0	39,00 m ²	B	8 011		8 011
Ny Gulvgips - skrudd	F2150N0	39,00 m ²	B	6 974		6 974

Objektnummer	Objektbeskrivelse					
179040	Furukollen, Arendal					
Skade nummer	Navn					
	V					
Ny Latexfuge Akov/Latexfuge-Nymont	IY000N0	20,00 lm	B	1 078	1 078	
DØRER						
Dem Gerik dør glatt lm	D0110D0	5,20 lm	B	144	144	
Remont Gerik dør glatt lm	D0110B0	5,20 lm	B	207	207	
Ovrløst Dem karm/ist-Flikksparkling Males 2 strek	DG312F0	5,20 lm	*	125	125	
Dem Dør føring	D3880D0	5,20 lm	B	142	142	
Ny Dør føring	D3880H0	5,20 lm	B	454	454	
Ny Feielist/Kvatlstaff stk <1,5lm	F0310H0	1,00 stk	B	114	114	
VEGGER						
Riv Overflate-plater areal	I1600R0	4,00 m²	B	479	479	
Ny Finpuss areal	I2430N0	4,00 m²	B	2 805	2 805	
arbeid med pipestamme, letting osv	DIV		B	2 563	2 563	
diverse malerarbeid ved pipe	MALER		*	1 000	1 000	

Balkong

br.= 1,50	l= 12,00	h.= 2,40
Gulv areal, m² netto:	18,00	
Gulvomkrets, lm netto:	27,00	
Vegg areal 1, m² netto:	64,80	
Tak areal, m² netto:	18,00	
Tak omkrets, lm netto:	27,00	

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
FASADENUTVENDIG MM						
Ny Lektor	O2050N0	70,00 lm	B	3 980		3 980
rekkyver	MONT		B	1 439		1 439

Yttertak

br.= 0,00	l= 0,00	h.= 2,50
Gulv areal, m² netto:	0,00	
Gulvomkrets, lm netto:	0,00	
Vegg areal 1, m² netto:	0,00	
Tak areal, m² netto:	0,00	
Tak omkrets, lm netto:	0,00	

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
FØR- OG ETTERARBEIDER/MASKINER						
Lager, transport, håndtering, montering og demontering 3300	WALLAS		B	47 113		47 113
Kraning av tegl opp og ned	KRAN		B	15 994		15 994
Blikkenslagerarbeid i filer osv, dem&rem pipebeslag	BESLAG		B	7 546		7 546
Dem Takstein areal	R1100D0	185,00 m²	B	14 974		14 974
Remont Takstein areal	R1100B0	185,00 m²	B	11 280		11 280
Riv Sløyfe og lekke	R1900R0	185,00 m²	B	2 995		2 995
Ny Sløyfe og lekke	R1900H0	185,00 m²	B	14 522		14 522
Ny Takro-panel areal	R2700N0	200,00 m²	B	27 613		27 613
Riv Underlagspapp-yttertak	R2400R0	185,00 m²	B	3 694		3 694
Ny Underlagspapp-yttertak	R2400N0	185,00 m²	B	18 301		18 301

TAKSTRAPPORT - Totalt alle bransjer

13.05.2017 13:29:22 6

Objektnummer	Coordinatadresse				
179040	Furukollen, Arendal				
Stedenummer	Navn				
	[REDACTED]				
Ny Takstein areal	R1100N0	30,00 m²	B	10 934	10 934
Kapping av valmer, tilbessnigner osv	VALM		B	13 640	13 640
diverse	DIV		B	10 296	10 296
kasser til tegl kraningen	KASSER		B	3 159	3 159
Riv&Ny Bordtakbeslag Dobbeltselset Kb:0,25	R9712RND	56,00 lm	B	6 726	6 726
Riv Snøfanger	R9350R0	56,00 lm	B	4 155	4 155
Ny Snøfanger	R9350N0	56,00 lm	B	9 551	9 551
demifrem av mønestein, kroker etc, inkl noe påregnl. skatte	KRONE		B	6 956	6 956

Loft

br.= 0,00	l.= 0,00	h.= 2,40
Gulv areal, m² netto:	80,00	
Gulvomkrets, lm netto:	0,00	
Vegg areal 1, m² netto:	0,00	
Tak areal, m² netto:	0,00	
Tak omkrets, lm netto:	0,00	

Tiltak	Kode	Mengde	Br	Brutto	Avskrivning	Netto
GULV						
Ny Mineralull 1 lag	F4100N0	55,00 m²	B	9 073		9 073
Tilbessninger og beering mm	ENSTRA		B	7 194		7 194
<i>IKKE NORMATIDSBEREGET ARBEIDE</i>						
møler, befaringer, FDV osv	ADM		B	5 346		5 346
Sum tiltak alle rom:				405 648	0	405 648

Rigg og drift

Rigg: Oppdr. Ikke sentrum storby Drift:		Villa o.l.	Avstand km: 8	
Bifanøje	Brutto	Avskrivning	Netto	
B Bygg	12 887	0	12 887	
* Kontantregulering	238	0	238	
Sum Rigg og Drift:		13 125	0	13 125
Transponer:		12 505	0	12 505
Sum total:		432 278	0	432 278

Total kostnad

432 278 0 432 278

Merverdiavgift er ikke medregnet.

YTELSESERKLÆRING

Nr 02-01-24

1. Entydig identifikasjonskode for produkttypen:
Hunton Silencio 24mm
2. Type-, parti- eller serienummer eller annen form for angivelse som muliggjør identifisering av byggevarer i samsvar med artikkel 11 nr 4 (forskrift om dokumentasjon av byggevarer):
SB
3. Produsentens tilsktede bruksområder for byggevarer, i samsvar med den relevante harmoniserte tekniske spesifikasjonen:
Underlag og dempesjikt i lydisolerende etasjeskillere m/u vannbåren varme
4. Navn, registrert varemerke og kontaktadresse til produsenten i henhold til artikkel 11 nr 5 (forskrift om dokumentasjon av byggevarer):
**Hunton Fiber AS
Postboks 633
NO-2810 Gjøvik**
5. Navn og kontaktadresse til godkjent representant hvis mandat omfatter oppgavene angitt i artikkel 12 nr 2 (forskrift om dokumentasjon av byggevarer):
Oppgis ved henvendelse til produsent
6. Det eller de systemer for vurdering og kontroll av byggevarers konstante ytelse, som fastsatt i vedlegg V (forskrift om dokumentasjon av byggevarer):
System 3
7. Dersom ytelseserklæringen gjelder en byggevarer som omfattes av en harmonisert standard:
NS-EN 13986:2004 Annex ZA
8. Dersom ytelseserklæringen gjelder en byggevarer som det er utstedt en europeisk teknisk vurdering for:
Ikke relevant
9. Angitt ytelse

Vesentlige egenskaper	Ytelse	Standard
Bøyefasthet	$\geq 0,3 \text{ N/mm}^2$	NS-EN 310:1993
Tykkelsessvelling	$\leq 10\%$	NS-EN 317:1993
Tverretrekkfasthet	NPD	NS-EN 310:1993
Varmeledningsevne (λ_D)	$0,05 \text{ W/(mK)}$	EN 12667:2001
Brannklasse	Klasse E	NS-EN 13501-1:2002
Formaldehydagivelse	Klasse E1	EN 717-1:2004

10. Ytelsen for varen som angitt i pkt 1 og 2, er i samsvar med ytelsen angitt i pkt 9. Denne ytelseserklæringen er utstedt på eget ansvar av produsenten, som angitt i nr. 4. Undertegnet for og på vegne av produsenten av:

Ralf Paustian/Sjef produks- og prosessutvikling

Gjøvik 19/9-16

Sted/Dato



Signatur

Norwegian Claims Link AS
Lysaker Torg 15
1366 Lysaker



Notat vedr. manglende ferdigattest.

Oppdragsgiver : Am Trust International Underwriters Ltd
Skadested : Furutoppen 4, 4847 Arendal
Gnr/Bnr/Kommune : 503/529/0906

Oppdrag mottatt : 31/07/2018
Besiktiget dato : 30/08/2018
Rapport dato : 08/10/2018

Bygningstype : To boenheter

Byggeår : 2013

Skadetype : Trukket ferdigattest
Takstmann : Olav Solholm

Beskrivelse av oppdraget:

Bakgrunn:

AmTrust Underwriters Ltd. har tatt tilbake seksjonen som del av et hevingsoppgjør etter at det ble avdekket mangler ved boligen.

Etter at manglene ble avdekket, så har kommunen trukket tilbake ferdigattest.

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige eiendommen og vurdere tiltak for å få godkjent boligen.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt ved besiktigelsen, egne observasjoner på stedet, normal byggeskikk, samt gjeldende byggeforskrift, samt diverse rapporter som er utarbeidet forut for hevingsoppgjør.

Forskriftsreferanse:

Denne boligen er omsøkt 10/06/2010, forut for ikrafttredelse av TEK 10. Korrekt forskriftsreferanse er derfor TEK 97, som kom i revidert utgave i 2007.

Beskrivelse/vurdering:

Dette er en horisontal delt tomannsbolig. Det er bla. avdekket feil ved det brann og lydskillende etasjeskille mellom boenhetene. Det er primært dette som er kritisk mtp. at brukstillatelse for boligene er trukket.

Dersom man hadde slått sammen boenhetene, så ville det vært mindre ting som måtte ryddes opp i for at man skulle kunne fått på plass midlertidig brukstillatelse. På samme måte kan man si at dersom man får på plass nye ansvarlige foretak og det erklæres ansvar i byggesaken så kan det søkes brukstillatelse for en av boenhetene. Dette forutsetter da at den andre er fraflyttet. Det gjelder for begge boenhetene.

Slik jeg vurderer situasjonen i dag, så er begge boenheten ulovlige. Den øverste boenheten er fraflyttet, mens boenheten under fremdeles er bebodd. Boenheten i sokkeletasjen er således ulovlig bebodd.

Dersom man skal få godkjent begge boenhetene, så må brann og lydisolering i utgangspunktet være ivare tatt på begge sider av etasjeskille.

Det er gitt opplysninger om at det er utført tiltak på undersiden som skulle tilsi at krav er ivare tatt fra undersiden. Dette må kontrolleres av ansvarlig foretak, men det legges foreløpig til grunn at det ikke vil være behov ytterligere tiltak.

Dersom det avdekkes større avvik tilknyttet brann og lydisolering på underside av etasjeskille, så kan man se for seg en situasjon der det i første omgang gjøres tiltak på oversiden for deretter å søke brukstillatelse for den øverste boenheten.

Utover mangler ved sikring som tidligere er nevnt i reklamasjon, er det registrert manglende rekkverk på forstøtning foran inngangsparti mot øst, samt på forstøtningmur mot nabo, der det er inngått avtale om skifte av del av eiendom.

Nedenstående kalkyle tar med seg tiltak på overside av etasjeskille, og kontroll av etasjeskille fra undersiden. Det er ikke medregnet evt avvik på bygningsdeler og innstallasjoner i den nederste boenheten.

Det er i tillegg reklamert på blafring i undertak. Dette er ikke et forskriftsavvik som hindrer ferdigattest, men er allikevel medtatt i kalkylen:

Utbedring/kalkyle:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Etasjeskille overside				
Demontering/riving av listverk, parkettgulv og underlag.	t	16	550	8800
Demontering av dører	t	16	550	8800
Etablering av WEBER lydgulv	kvm	100	650	65000
Reetablering av parkettgulv og listverk.	kvm	100	750	75000
Etasjeskille underside				
Kontroll - oppbygging av himling	t	24	550	13200
Bad 2 etasje				
Himling/luftlekkasjer				
Avvikling av dowlights -elektriker	t	8	750	6000
Isolering/vindsperre				
Taping/tetting av hull, avdekking av plast mot yttervegg. Taping og fuging av dampsperre i overgang vegg/himling	t	16	550	8800
Materiell	rs	1	2000	2000
Tetting av hull, sparkling, maling 2 strøk	kvm	100	220	22000
Sikkerhet				
Sikring av rekkverk og forstøtningsmurer	rs	1	20000	20000
Uavhengig kontroll lufttetthet	rs	1	15000	15000
Utførelse/Kontroll bygningsmessig	rs	1	15000	15000
Utførelse/Kontroll sanitæranlegg	rs	1	15000	15000
Arkitekt-Endring av ansvar, innsamling og utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse og innsending av søknad om brukstillatelse/ferdigattest.	t	20	1050	21000
Rigg, drift & uforutsett	15 %			44340
Mva	25 %			84985
Sum inkl mva				424925

Oslo 08/10/2018



Olav Solholm
 Murmester/takstmann
 MNTF

Avtale etter fradeling av areal fra eiendom Gnr 503 bnr 529.

- Ved dette dokument erklærer hjemmelshavere av Gnr 503 Bnr 529 og hjemmelshaver av Gnr 503 Bnr 412 at kostnader med vedlikehold av natursteins mur oppført mot Gnr 503 Bnr 412 skal fordeles likt mellom eiere (50 % eier av Gnr 503 bnr 529 og 50% eier av gnr 503 bnr 412).
- Området som er fylt igjen (merket rødt på vedlagt kart) skal ikke disponeres, annet enn vedlikeholdes.
- Området som er merket rødt skal sperres av med stabbestein som følger naturlig adkomst til Furutoppen 4 og Furutoppen 6 slik at ikke oppfylt området kan benyttes. Dette for at det ikke skal fremskynde utglidning av natursteins mur.
- Dersom nødvendig eller ønskelig er det hjemmelshavere av Gnr 503 Bnr 529 som vil være ansvarlig for å søke om godkjenning av muren.
- Hjemmelshaver av Gnr 503 Bnr 412 aksepterer plassering, lengde og høyde på natursteinsmur slik den er utført pr d.d.
- Hjemmelshaver til gnr 503 bnr 412 betaler innen 7 dager etter tinglysning kjøpesum NOK 15 000,- til AmTrust International sin konto 1644 15 42821.

Dato: 5/7-19 Arendal

Hjemmelshavere Gnr 503 bnr 529 Snr 1 nr 1 *ISAK MAGNUS TELLE*
Hjemmelshaver Gnr 503 bnr 529 Snr 1 nr 2 *Thomas A. Furus*

Furutoppen 4A

Dato: 4/7-19 - Lysekøf

Hjemmelshaver Gnr 503 bnr 529 Snr 2

Emil Wærdedal

Furutoppen 4B

Dato: 4/7-19 Arendal

Hjemmelshaver Gnr 503 bnr 412

Jon Helm Loren

Furutoppen 8



ARENDALE KOMMUNE

Geodata - drift

AMTRUST INTERNATIONAL UNDERWRITERS LTD
c/o Claims Link Postboks 3241326 Lysaker
1326 LYSAKER

Dato: 26.09.2019
Vår ref: 16/25748-16
Deres ref:
Arkivkode: 503/529
Saksbeh.: Jodis Nedrebø
Tlf.

Nytt matrikkelbrev

Vedlagt oversendes matrikkelbrev over gnr. 503 bnr. 529 i forbindelse med arealoverføring fra gnr 503 bnr 529 til gnr 503 bnr 412. Vedlagt er også tinglyst melding til tinglysing, arealoverføringsavtalen, bekreftet grunnboksutskrift, erklæring-pantefrafall og kart datert 02.07.2019. Dette blir sendt via Altinn og e-post.

Resultatet av forretningen og evt. andre opplysninger som kom fram i forbindelse med saken er nå lagt inn i matrikkelen.

Iht. matrikkellovas § 46 har du klagerett på matrikkelføringen og andre forhold ved saken etter reglene i forvaltningslovens kap. IV til VI. Klagefristen er tre uker, regnet fra man har mottatt underretning.

Skulle du finne opplysninger som du kan dokumentere er uriktige eller ufullstendige kan du kreve disse rettet iht. matrikkellovas § 26, 3.ledd uavhengig av klagefristen.

Kommunen bekrefter med dette at vedlagte matrikkelbrev med utskriftsdato 26.09.2019 kl. 13:52 er attestert elektronisk av kommunen i henhold til interne rutiner, jfr. matrikkelloven § 3 bokstav d.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf 37 01 39 04 eller e-post:
jodis.nedrebo@arendal.kommune.no

Med hilsen

Jodis Nedrebø
Overingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: AMTRUST INTERNATIONAL UNDERWRITERS LTD
CLAIMS LINK AS

Diverse vedlegg

Kontaktinformasjon:	www.arendal.kommune.no	Telefon:	+47 37 01 30 00
Postadresse:	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD	E-post:	postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:	Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL		
Org.nr.:	940493021		

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0906 - ARENDAL
Gårdsnummer: 503
Bruksnummer: 529

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.09.2019 kl. 13:52
Produsert av: Jodis Nedrebø - 0906
Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 15.02.2008
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregn areal for 503 / 529 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 623,7	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 0906 - 503 / 529 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 0906 - 503 / 529 / 0 / 2			1 / 2

Forretninger

Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning/arealoverføring		Tinglyst	17.09.2019	02.07.2019	21.08.2019	1833nej
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Avgiver	0906 - 503/529	-151,3
				Mottaker	0906 - 503/412	151,3
Oppmålingsforretning				02.07.2019	07.08.2019	1833nej
Oppmålingsforretning				07.06.2016	15.06.2016	1833nej
Seksjonering		Tinglyst	06.02.2014	29.01.2014	29.01.2014	0906mye
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Etablert/Endret	0906 - 503/529	
				Etablert/Endret	0906 - 503/529/0/1	
				Etablert/Endret	0906 - 503/529/0/2	
Grensejustering				01.07.2008		

Byggningsnr: 300 155 196

Løpenr:

Bygningseendringskode:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Bebygd areal: 140

Bruksareal bolig: 189

BRA annet: 0

Bruksareal totalt: 189

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Oppvarming:

Ant. boliger: 2

Ant. etasjer: 2

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Avløp: Offentlig kloakk

Har heis: Nei

Datoer:

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse: 29.07.2010

Tatt i bruk: 06.06.2012

Midl. brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasje

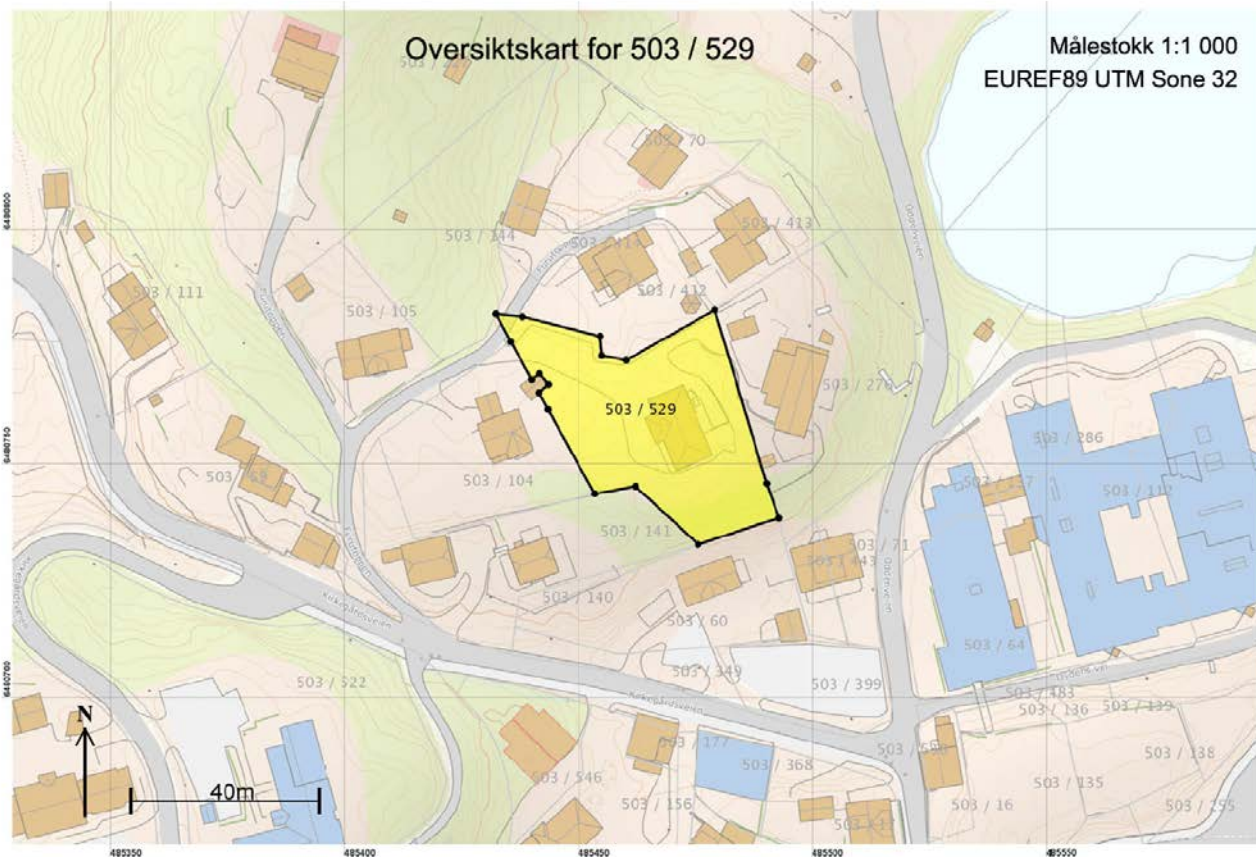
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	98.0	0.0	98.0
U01	1	91.0	0.0	91.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55051 Furutoppen 4 A	U0101	Bolig	91	2	Kjøkken	1	1	503/529/0/1
55051 Furutoppen 4 B	H0101	Bolig	98	5	Kjøkken	1	1	503/529/0/2

Kontaktpersoner

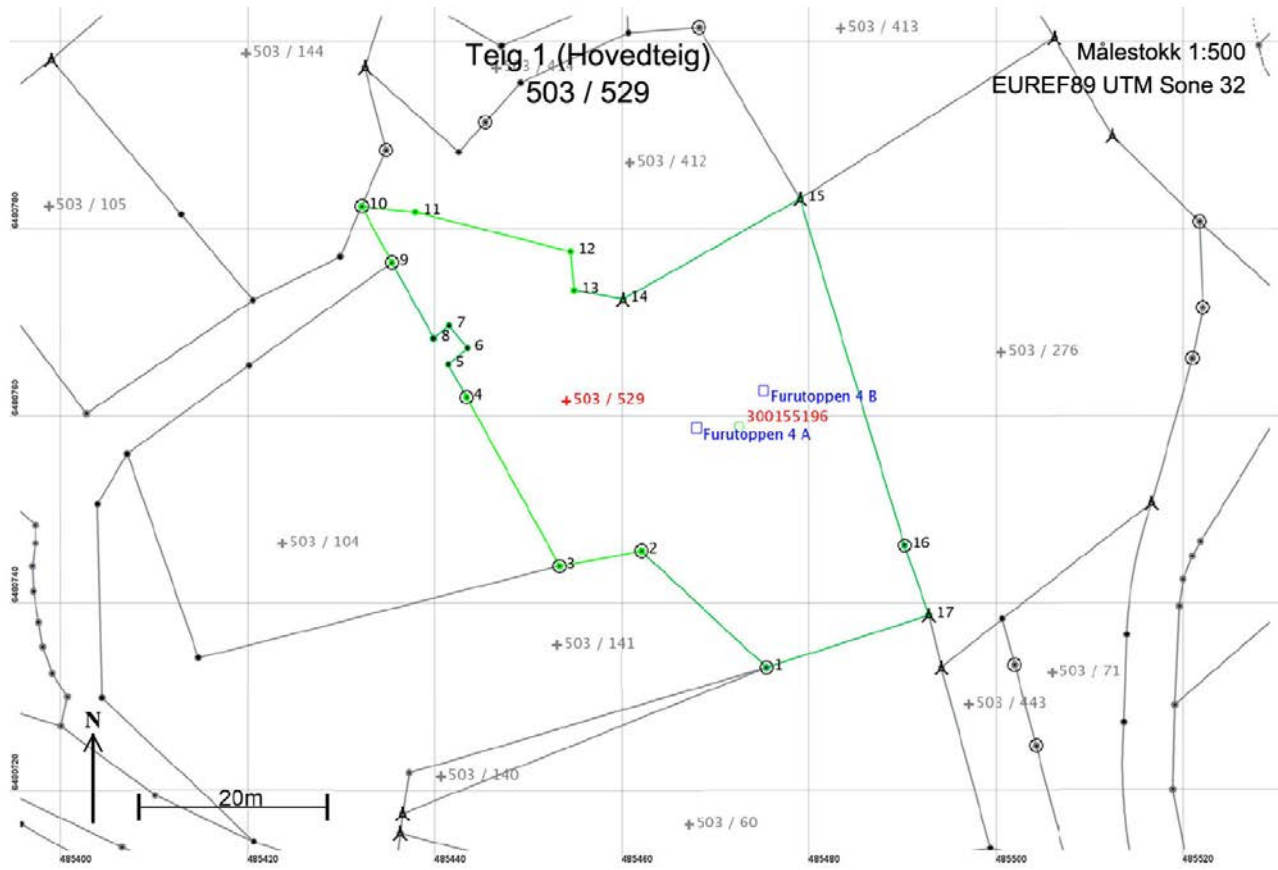
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250470	TELNÆS BJØRN MAGNE		POSTBOKS 10 4862 EYDEHAVN



26.09.2019 13.52

Matrikelbrev for 0906 - 503 / 529

Side 5 av 8



26.09.2019 13.52

Matrikelbrev for 0906 - 503 / 529

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 623,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480762

Øst: 485454

Grensepunkt / Grenselinje
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6480733,52	485475,41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 18,28 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt		13
2	6480745,95	485462,01	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 8,88 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
3	6480744,37	485453,27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 20,57 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
4	6480762,39	485443,36	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 4,01 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
5	6480765,89	485441,40	Ikke spesifisert	Annen detalj 2,70 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt		13
6	6480767,63	485443,46	Ikke spesifisert	Annen detalj 3,14 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt		13
7	6480770,07	485441,48	Ikke spesifisert	Annen detalj 2,13 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt		13
8	6480768,70	485439,85	Ikke spesifisert	Annen detalj 9,27 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt		13
9	6480776,82	485435,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 6,77 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
10	6480782,78	485432,17	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke 5,75 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
11	6480782,16	485437,89	Annen terrengdetalj	Murhjørne 17,10 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
12	6480777,99	485454,47	Annen terrengdetalj	Murhjørne 4,18 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10
13	6480773,83	485454,83	Annen terrengdetalj	Murhjørne 5,29 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		10

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6480772,89	485460,04		Fjell Bolt 21,78 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
15	6480783,60	485479,00		Ikke spesifisert Bolt 38,66 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
16	6480746,57	485490,12		Ikke spesifisert Offentlig godkjent grensemerke 7,88 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
17	6480739,13	485492,73		Fjell Bolt 18,21 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	13	

230/19

Ref. nr: 961168



Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602580195
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
101048	JENSEN THOMAS ARNOLD		FURUTOPPEN 4 A, 4847 ARENDAL
250470	TELNÆS BJØRN MAGNE		POSTBOKS 10, 4862 EYDEHAVN
980449785	CLAIMS LINK AS		Postboks 324, 1326 LYSAKER

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	503	529	-151.3					

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0906	503	412	151.3	Hjemmelshaver	LARSEN JON HOLM		FURUTOPPEN 8, 4847 ARENDAL	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Skr 1

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 503	Bnr. 529
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 906	Kommunenavn Arendal	Gnr. 503	Bnr. 412
Oppgi arealet/volumets størrelse i m ² /m ³ <i>165 m² 151,3 m²</i>				
Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				Størrelse ideell andel:
Hvis ja, må andelens størrelse angis:				
Beskaffenhets:				
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Bruk av areal/volum:				
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig:				
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet				

2. Kjøpesum	
Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet	
kr	<i>25.000,-</i>
Omsetningstype	
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input checked="" type="checkbox"/> 4 Annet	

3. Avgiftsgrunnlag	
Oppgi arealet/volumets markedsverdi	
kr	<i>25.000,-</i>

Underskrifter og bekreftelser på neste side

SN I

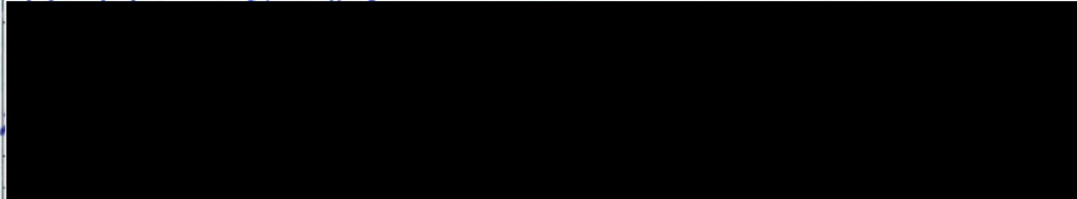
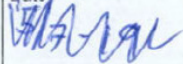
4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?
 Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
5/7-19	n 11	
		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
5/7-19		ØBB LØBÅKJEN

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.



6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
5/7-19		

3

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

 Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.**5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten**

Dato

Sted

21/7/19

Lysaker

Fødselsnr./org.nr.

Grunneiers underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten



Innsender iht. følgebrev/
~~innsender ikke oppgitt~~
940493021
org.nr./fødselsnr.

Erklæring – pantefrafall

Claims Link AS frafaller pant i arealoverføring mellom 503/529 og 503/412 på 185 kvm.

Camilla Weierud-Wilsgård
Camilla Weierud-Wilsgård
Claims Link AS



hypotek 2/7-2019

2017/121265
TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1074358
13 SEPT 2019
STATENS KARTVERK

Mark Rüste Pedersen

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER**

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2008/140387-1/200
18.02.2008

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0906 GNR:503
BNR:61

2008/545219-1/200
03.07.2008

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/89000-1/200
31.01.2014

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1/2
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/2

2019/1074425-1/200
13.09.2019 21.00

AREALOVERFØRING

AREAL OVERFØRT TIL: KNR:0906 GNR:503 BNR:412
VEDERLAG: NOK 25 000

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2019/344266-1/200**

21.03.2019 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 090 000

AmTrust International Underwriters Ltd

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/121265-2/200 URÅDIGHET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2008/608118-2/200

24.07.2008

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:70

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:144 F

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:276

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:412

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:413

RETTIGHETSHAVER: KNR:0906 GNR:503 BNR:414

OVERFØRT FRA: KNR:0906 GNR:503 BNR:529

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/121265-1/200

08.02.2017

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 275 000

PANTHAVER: CLAIMS LINK AS

ORG.NR: 980 449 785

2019/1074358-1/200

13.09.2019 21.00

**** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING**

Pant frafalt i 185 m2 fra gnr. 503 bnr. 529 til gnr. 503 bnr. 412

2017/121265-2/200

08.02.2017

URÅDIGHET

RETTIGHETSHAVER: CLAIMS LINK AS

ORG.NR: 980 449 785

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

2019/1074358-1/200

13.09.2019 21.00

**** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING**

Pant frafalt i 185 m2 fra gnr. 503 bnr. 529 til gnr. 503 bnr. 412

GRUNNDATA**2014/89000-1/200**

31.01.2014

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 2

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDDEL: Bygning

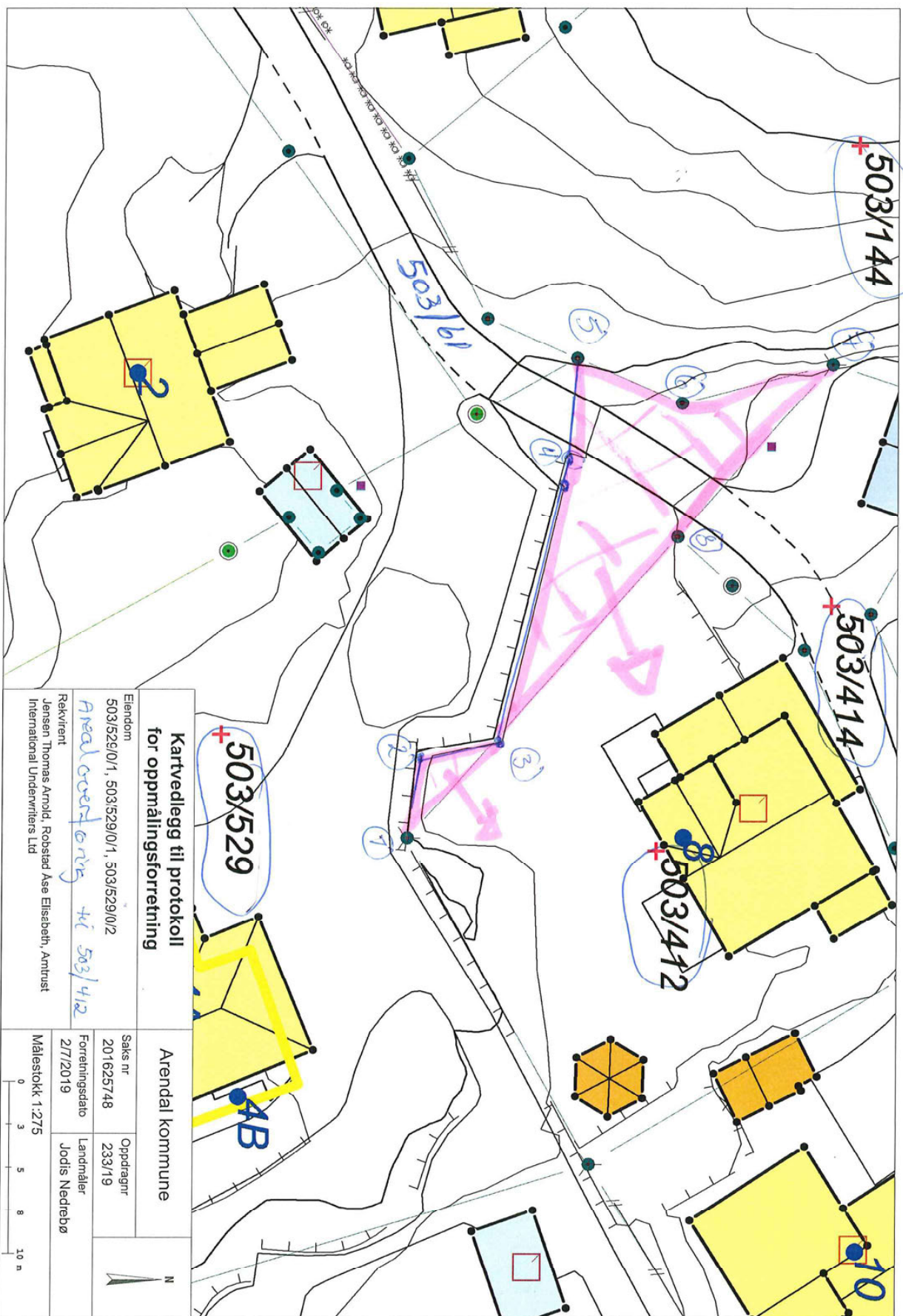
SAMEIEBRØK: 1/2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Kommune: 0906 ARENDAL

Gnr: 503 Bnr: 529 Snr: 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning		Arendal kommune	
Eiendom 503/529/0/1, 503/529/0/1, 503/529/0/2 <i>Arealoverføring til 503/412</i>	Saks nr 201625748	Oppdragrnr 233/19	
Rekvirent Jensen Thomas Arnold, Robstad Ase Elisabeth, Amtunet International Underwriters Ltd	Forretningsdato 27/7/2019	Landmåler Jodis Nedrebrø	
Målestokk 1:275			



ARENDALE KOMMUNE
Enhet for service og forvaltning

Pollen Bygg & Eiendom
Arrestbakken 1
4836 ARENDAL

Dato: 15.12.2015
Vår ref: 2010/4009 - 101
Deres ref:
Arkivkode: 503/529
Saksbeh.: Stian Dalen
Tlf.:

TILBAKETREKKING AV FERDIGATTEST - Gnr. 503, Bnr. 529, Furutoppen 4 - Enebolig - Bjørn Tellnes

Sak:

Bolighus m/ hybelleilighet i sokkeletasje godkjent etter plan- og bygningsloven 29.07.10. Boligen er senere horisontaldelt med egne seksjonsnumre for sokkeletasje og hovedetasje.

Takstrappreport utarbeidet på oppdrag av ny eier av hovedetasjen, Ellen Synnøve Skarstein, er framlagt. Rapporten ga anvisning på at det er en rekke feil og mangler ved boligen.

I tillatelsen fra 2010 var Sørøstbygg AS gitt ansvarsrett for UTF/1 mur- og tømmerarbeid. Pollen Bygg & Eiendom ble gitt ansvarsrett for KUT/1 mur- og tømmerarbeid samt ansvarsrett for PRO/1, KPR/1 alle fagområder unntatt rørleggerarbeider. Etter nærmere undersøkelse viser det seg at Sørøstbygg AS ikke har gjennomført arbeidet i prosjektet. Det er Blå Bygg v/ Bjørn Tellnes som i realiteten har stått for prosjektet. Dette er skriftlig bekreftet av Stig Petter Olsen i tidligere Sørøstbygg AS. Sørøstbygg AS (org 985958459) hadde konkursåpning 27.07.11.

07.02.14 mottas søknad om ferdigattest på boligen. Blå Bygg har levert kontrollerklæring for kontroll utførelse mur- og tømmerarbeid. Etter korrespondanse mellom Pollen Bygg & Eiendom og kommunen mottas ny kontrollerklæring for kontroll utførelse mur- og tømmerarbeid 18.02.14. Kontrollerklæringen står i navnet til Sørøstbygg AS (org 985958459). Pollen Bygg & Eiendom v/ Niels Kaastrup Nielsen har undertegnet kontrollerklæringen med utgangspunkt i en fullmaktserklæring fra Sørøstbygg AS. 19.02.14 utsteder kommunen ferdigattest.

Innkalling til tilsynsmøte:

Med utgangspunkt i ovennevnte ble Pollen Bygg & Eiendom innkalt til tilsynsmøte 24.11.15. Det ble fokusert på følgende forhold:

- Ferdigattest gitt på feil grunnlag.
- Produksjonsunderlag (prosjekteringsunderlaget).

Tilsynsmøte 24.11.15:

Pollen Bygg & Eiendom opplyser følgende vedr. ovennevnte tilsynsystema:

Side 1 av 3

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

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

- Pollen Bygg & Eiendom bekrefter at det er Blå Bygg som har gjennomført byggearbeidet. Pollen Bygg & Eiendom beklager videre at det ble utstedt ferdigattest med Sørøstbygg som ansvarshavende. Bakgrunnen for feilen ble forklart med at det hastet med å få ut ferdigattesten og at Bjørn Magne Tellnes og at Stig Petter Olsen i tidligere Sørøstbygg kjenner hverandre.
- Pollen Bygg & Eiendom opplyste at det er utarbeidet produksjonsunderlag (prosjekteringsunderlag) i saken på grunnlag av gitt ansvarsrett for dette. Etter firmaets opplysning er produksjonsunderlaget overlevert utførende for mur- og tømrerarbeid. De hadde med seg søknadsmateriell som vedkommer saken til møtet. Prosjekteringsunderlaget som de har ansvar for kunne de likevel ikke framvise. Kommunens representanter ble fortalt at de ikke kunne finne prosjekteringsgrunnlaget.

Varsel om tilbaketrekking av ansvarsrett:

Tilbaketrekking av ansvarsretten ble i brev datert 24.11.15 varslet i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Frist for tilbakemelding ble satt til 11.12.15..

Vurdering:

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av feil oppgitte opplysninger til kommunen. I de tilfeller ferdigattest er gitt på sviktende grunnlag, kan kommune trekke ferdigattesten tilbake jfr. hva som er forutsatt i Ot.prp. 45 (2007-08).

I utgangspunktet er det ansvarlig søkers ansvar å påse at alle ansvarsområder, herunder grensesnitt, er underlagt ansvarsrett. Pollen Bygg har ved innsendelse av søknad om ferdigattest hatt kjennskap til at det ikke er Sørøstbygg som har gjennomført byggeprosjektet. I henhold til takstrapport er det mange byggefeil med boligen. Kommunen tar i denne omgang ikke stilling til tekniske mangler i vurderingen av tilbaketrekkingen av ferdigattest. Det at ferdigattest er gitt på feilaktig grunnlag, dvs. arbeidet er gjennomført av annen aktør enn den som er gitt ansvarsrett, er tilstrekkelig grunnlag for å trekke ferdigattest gitt 19.02.15.

Vedtak:

Ferdigattest gitt 19.02.15 vedr. ny bolig på Furutoppen 5, gnr. 503, bnr. 529, trekkes tilbake.

Med hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

Kopi til:

Bjørn Tellnes	Sperrevigveien 95	4816	KOLBJØRNSVIK
Ellen Synnøve Skarstein	Furutoppen 4 B	4847	ARENDAL
Sørøstbygg c/o Stig Petter Olsen	Myraveien 145	4848	ARENDAL
Direktoratet for byggkvalitet	Postboks 8742 Youngstorget	0028	OSLO
Crawford & Company (Norway) AS	Kjørbokollen 30	1300	SANDVIKA

Viktige opplysninger til den som ønsker å klage på et kommunalt enkeltvedtak

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klagefrist

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det.

Innholdet i klagen

- Vedtaket du klager på
- Begrunnelse for klagen, eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.

I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd.

Dersom du får din klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan du ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 503. 4898 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Nabolagsprofil

Furutoppen 4B - Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Oddenveien Linje 111	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	27 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	16 min 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	24 min 1.7 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	26 min 1.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	26 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min

Ladepunkt for el-bil

Legevakten i Arendal - Arendal komm...	8 min
KUBEN museum	11 min

«Nær tilgang til sentrum, nærbutikk og sykehus.»



Sitat fra en lokalkjente



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

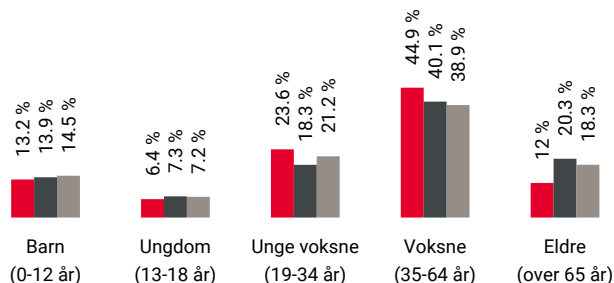
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrene/Furukollen/Langsæ	659	373
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 0.3 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.7 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	19 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrene PostNord	11 min 0.8 km
Kiwi Myrene	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



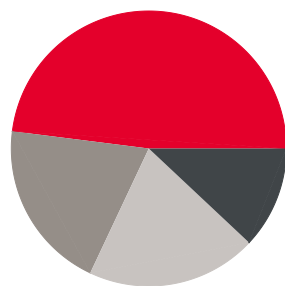
Gateparkering

Lett 79/100

Sport

	Norac stadion - Bjønnes kunstgress Fotball	13 min	🚶
			1 km
	Bjønnes stadion Ballspill, friidrett, sandvolleyball	13 min	🚶
			1 km
	Arendal Sport og Fitnessenter	10 min	🚶
	Aktiv Trening Arendal	13 min	🚶

Boligmasse



- 48% enebolig
- 12% rekkehus
- 20% blokk
- 20% annet

«Rolig område i gåavstand til sentrum og alle fasiliteter»

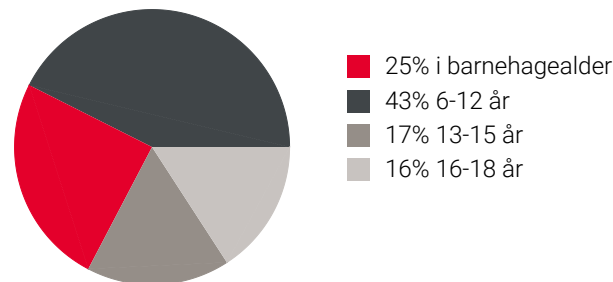
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	ALTI Harebakken	20 min	🚶
	Sykehusapoteket Arendal	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 56%

- Myrene/Furukollen/Langsæ
- Arendal
- Norge

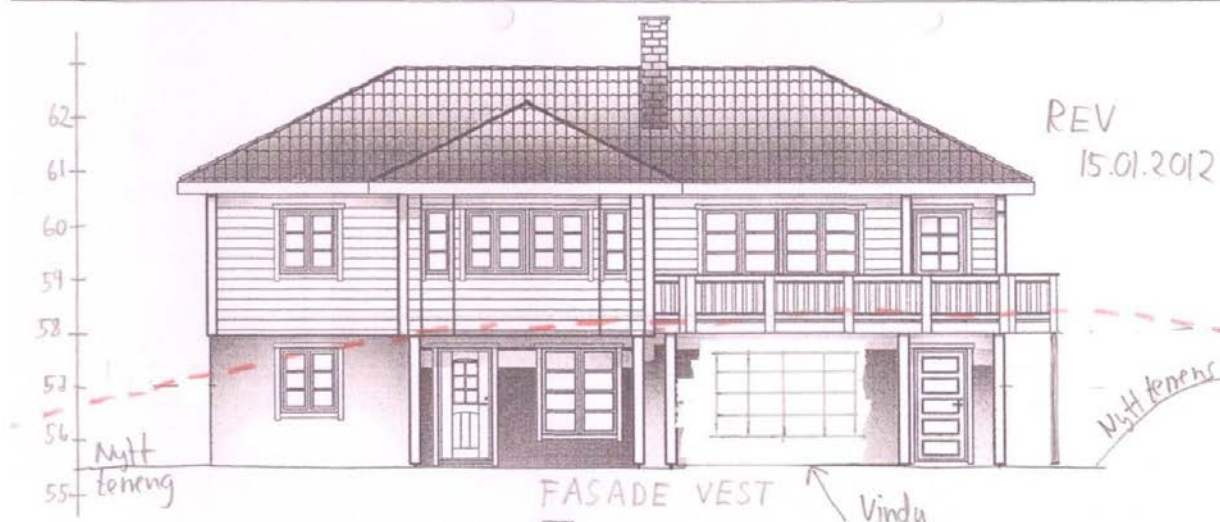
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

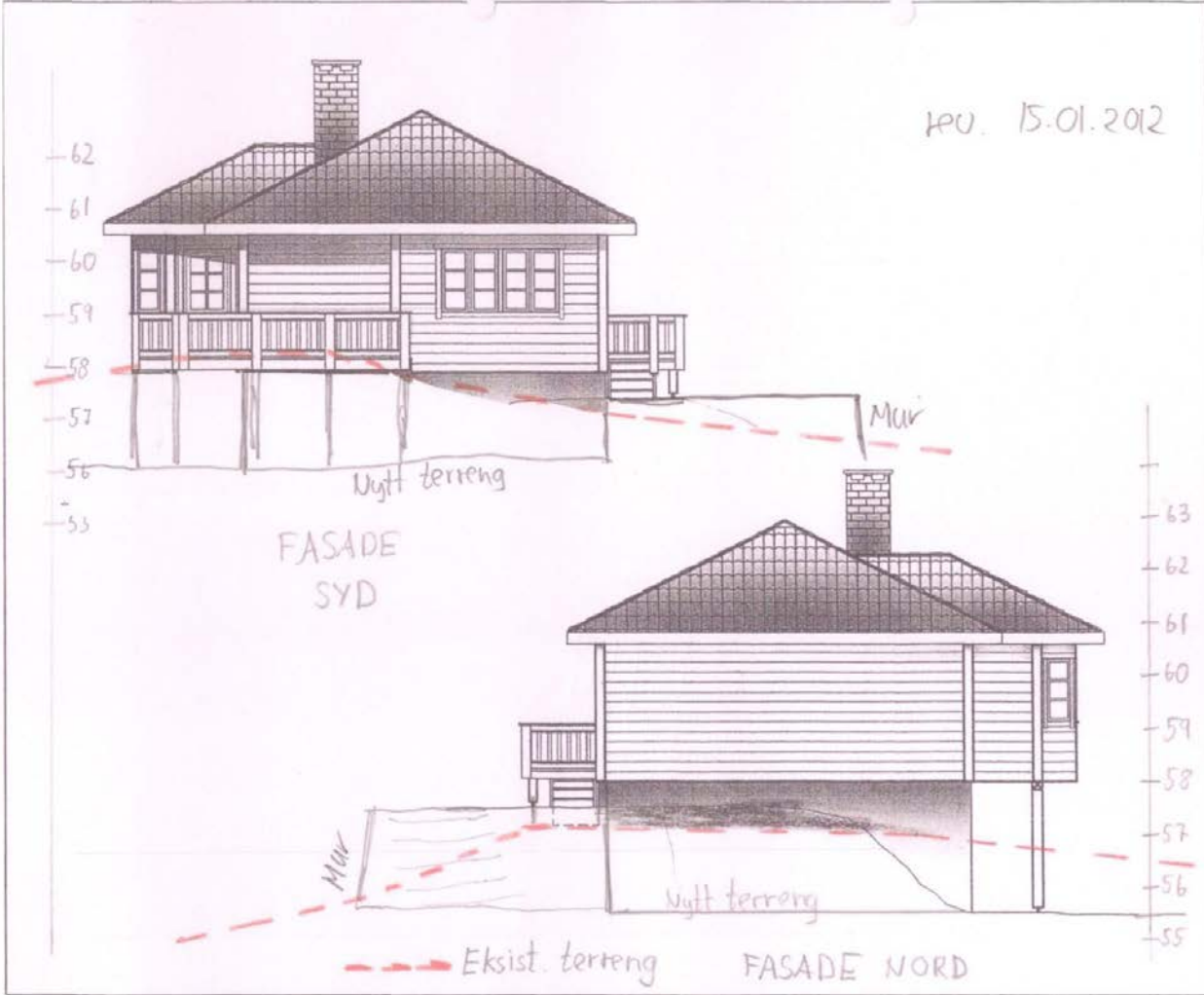
D-3



Tegning: Fasader
Type nr: MIRA m/25cm yttervegg Pollen Bygg & Eiendom Postboks 145 4001 Arndal
Dato: 25.11.08
Byggherre: Enebolig m. hy betvilighet Furufjellan 4
BYA.:
BRA.:
Grunnfl.:
Prosjektnr: 507
Målestokk: 1:100
BLÅ BOLIG 8905 Brønnøysund
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, mediarer erstatningsansvar.

D-4

HOU. 15.01.2012



Tegning: Fosader
Type nr:
MIRA m/25cm yttervegg
Pollen Bygg & Eiendom Postboks 145 4801 Arstad
Dato: 25.11.08
Bygherre:
Eropolig m. byggeleilighet Furuløppan 4
BYA.:
BRA.:
Grunnfl.:
Prosjektnr: 507
Målestokk: 1:100
BLÅ BOLIG 8905 Brønneysund
<small>Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, med/med erstatteringsansvar.</small>

U-5

Tegning: Plan Kjeller

Type nr:

MIRA
m/25cm yttervegg
Pollen Bygg & Eiendom
Postboks 145
4001 Arnefjord

Dato: 25.11.08

Byggherre:
Rev.
15.01.2012

BYA.: 138m2

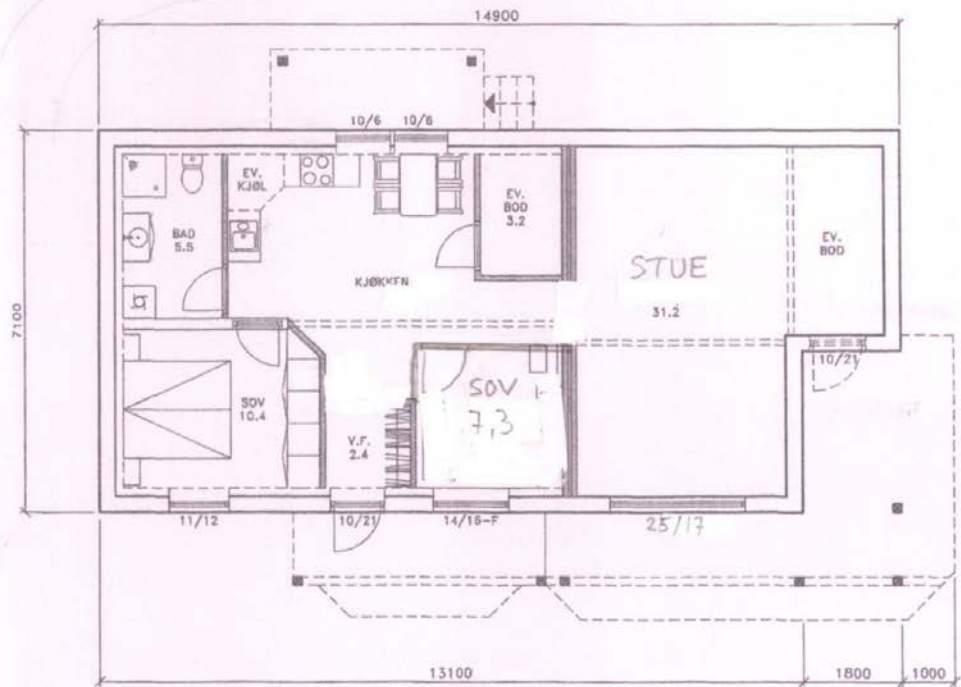
BRA.: 50+31.6m2

Grunnfl.: 100.3m2

Prosjektr: 507

Målestokk: 1:100

BLÅ BOLIG
8905 Brønneysund
Kopiering eller utovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Kjeller
 F=FASTKARMSVINDU
 ===== = Synlig drager
 Innvendig dører = 90x210cm



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	503	Bruksnr.	529	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Furutoppen 4B, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	4 817,84 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	4 817,83 kr	1 204,46 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Sykehusområdet

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 11.12.1995, Sak 206/95
Plankartes dato: 27.01.1994, sist endret: 31.05.2012

Mindre endring av bestemmelsene: 11.11.1998, sak 267/98

Mindre endring, Høyveien 69: 20.05.2009, sak 92/09

Mindre endring, Heimdalsveien 6: 13.04.2011, sak 67/11

Mindre endring av kart: 01.08.2012, sak 2011/10969

Kort beskrivelse: Justering av formålsgrense mellom bolig- og næringsformål

§ 1

1.01 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.01.94, revidert 12.6.95.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

Boliger (B1 - B6)	B
Bolig/Tjenesteyting	B//T
Forretningsbygg (FK1)	FK
Offentlige bygg (01 – 08)	O

Trafikkområder:

Kjørevei/parkering	Tk
Fortau/gangvei	Tg
Annet trafikkareal	Ta

Friområder:

Park, turvei lekeplass (F1 – F5)	F
----------------------------------	---

Spesialområder:

Bevaring boliger (SbB1-SbB10)	SbB
Bevaring, offentlig (SbO1-SbO2)	SbO
Helikopterbase (Sh1)	Sh

Fellesområder (privat, med skravering):

Felles adkomst, parkering	Fk
Felles lekeplass (F11)	F1
Felles gangvei	Tg

Støysoner i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T- 22/84 er inntegnet på plankartet.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Før byggetillatelse blir gitt, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for hele, eller deler av, området. Avgrensingen av området bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.
- Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering/av- og pålessing samt terrengmessig behandling.
- 2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.
- 2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v., eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen.
- 2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.
- Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst 1 m fra veikant.
- 2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller grupper får en harmonisk utforming som ivaretar området's særpreg.
- 2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med teknisk sjef.
- 2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.
- 2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

- 2.09 Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER OG KOMBINERT FORMÅL BOLIG/TJENESTEYTING (B1 – B5 og B/T)

- 3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje- og uthus.
- 3.02 For område B1 gjelder bebyggelsesplan med bestemmelser vedtatt i Arendal Bygningsråd 21.10. –93.
- 3.03 Område B2 nyttes til småhus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 15% av områdets areal (BYA=15%). Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.04 Område B3 skal nyttes til småhus.
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet (BYA=10%).
Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.05 Område B4 skal nyttes til småhus.
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet (BYA=10%).
Bebyggelsen kan oppføres i max 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.06 Område B5 skal nyttes til småhus.
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10 % av områdearealet (BYA = 10%).
Bebyggelsen kan maks oppføres i 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.07 Område B6 skal nyttes til småhus.
Tillatt bebygd areal (inklusive garasjer) må ikke overstige 10% av områdearealet.
Bebyggelsen kan maks. oppføres i 2 etasjer med saltak. Tillatt takvinkel 22-42 grader.
- 3.08 Område B/T skal benyttes til kombinert formål bolig/tjenesteyting. Det kan oppføres et bygg med inntil 7 mindre leiligheter samt fellesarealer. Bygget kan ha takvinkel på 0 – 30 grader og oppføres med gesimskote inntil 56,0 m.o.h. Bygningens egenhøyde er opp til 6 meter. Bygg med flatt tak kan ha mindre takoppbygg for tekniske rom. Det skal anlegges minst 1,0 parkeringsplass pr leilighet.**

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBYGG

- 4.01 Område Fk1 nyttes til forretning som kiosk, blomsterutsalg eller lignende. Eksisterende bygning kan ikke utvides.

§ 5

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- 5.01 Område O1 skal nyttes til sykehusformål.
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 50% av områdearealet (BYA=50%).
Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer.
- 5.02 Område O2 skal nyttes til sykehusformål.
Tillatt bebygd areal må ikke overstige 50% av områderearealet (BYA=50%).
Bebyggelsen kan føres opp i 4 etasjer.
Trace, kjørbare gangveier gjennom området kan justeres. Før utbygging kan skje, må det fremlegges bebyggelsesplan for hele arealet.
- 5.03 Område O3 skal nyttes til sykehusformål.
Området kan bebygges med max 70% av områdearealet (BYA=70%). Bebyggelsen kan føres opp i 7 etasjer.
- 5.04 Område O4 skal nyttes til offentlig formål, skole. Området kan bebygges med 50% av områdearealet (BYA=50%). Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer, max gesimshøyde cote 71.
- 5.05 Område O5 skal nyttes til offentlig formål, sykehus- og/eller skole. Kombinasjonsbruk auditorium/teater, konsertlokale kan event.innpasses.
Området kan bebygges med 50% av områdearealet (BYA=50%). Bebyggelsen kan føres opp i 3 etasjer. Før utbygging i delområde a,b,eller c kan skje, må det fremlegges bebyggelsesplan.
Ledige arealer i forbindelse med utviding av Arendal Sykepleierhøgskole, må utnyttes før det foretas ekspropriasjon av Klinkenberg nr. 5, 6 og 8 og Sykehusveien 5.

Det må innreguleres gangforbindelse nord/syd gjennom området i forbindelse med bebyggelsesplan.
- 5.06 Område O6 skal nyttes til brannstasjon.
Arealet kan bebygges med inntil 60% av områdearealet (BYA=60%). Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer, max mønehøyde som i dag.
- 5.07 Område O7 skal nyttes til fengselsutbygging.

- 5.08 Ytterligere parkering i områdene 02 og 03 skal primært skje ved bygging av parkeringshus. Markparkering kan tillates dersom det gjøres spesielle tiltak med terrassering, beplantning etc. for å dempe den ødslige virkningen.
- 5.09 Område O8 skal nyttes til offentlig formål, sykehus eller skoleformål. Området kan alternativt nyttes til studentboliger eller liknende.

§ 6

TRAFIKKOMRÅDER

- 6.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier og fortau.
- 6.01.1 I områdene avsatt til fortau og kjørbare gangveier kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantning med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

§ 7

FRIOMRÅDER

- 7.01 Områdene F1-F5 skal nyttes til park/turvei. F1 skal være beplantet og benyttes som i dag.

§ 8

SPELALOMRÅDER

- 8.01 Områdene SbB1-SbB10 er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boliger. Sb01 og 2 kan utnyttes til offentlig formål. Formålet er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø. På område SbO2 kan opprettes friluftsteater el.

Adkomst fra Klinkenberg gård i SbB3 til Springklev via gnr. 505, bnr. 48 faller bort når ny, godkjent avkjørsel til Sykehusveien er opprettet.

- 8.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dører og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.
- 8.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

- 8.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse. Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.
- 8.05 Også nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter plan som kan godkjennes.
- 8.06 Husfarge, gjerder, murer, skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter.
- 8.07 Uvedkommende reklame tillates ikke.
- 8.08 I områder regulert til frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/holdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

§ 9

SPESIALOMRÅDE HELIKOPTERBASE

- 9.01 Sh1 reguleres til spesialområde, helikopterbase.
Basen består av landingsplass, hangar og nødvendige serviceanlegg for drift av basen.
- 9.02 Mellom kl.22.00 og 6.00 forutsettes det at basen kun benyttes til øyeblikkelig hjelp.
Andre flygninger skal i den grad det er mulig legges til dagtid.
- 9.03 Dersom støybelastningen blir vesentlig større enn i dag, vil baselokalisering bli vurdert på nytt.
Bygningsrådet kan i samråd med kommunelegen gå inn for annen lokalisering og bestemme at Sh1 bare benyttes til landingsplass og da kun til øyeblikkelig hjelp.
- 9.04 Permanente endringer av rutiner, innflygningstracè, antall flygninger etc. som medfører utvidelse av støysonene og medfører at eksisterende bygg får en merkbart forverret situasjon, krever reguleringsendring.
- 9.05 Midlertidige endringer kan godkjennes av Bygningsrådet.

§ 10

TILLEGGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDER INNEN STØYSONENE

- 10.01 Sone 1 er egnet til utbyggingsformål i tråd med planen.

- 10.02 Innenfor sone 2 bør det ikke legges nye bolliker.
Utbygging til sykehusformål kan godkjennes dersom støynivået holdes innenfor de veiledende støygrenser som fremgår av miljøverndepartementets rundskriv T-22/84.
- 10.03 Innenfor sone 3 og 4 kan oppføres bygninger/tilbygg til sykehusformål dersom det foretas spesielle støytiltak. Pasientrom tillates ikke.
- 10.04 Innenfor alle støysoner gjelder:
Støyuksatte fasader og tak i nye bygg/tilbygg skal støyskjermes og isoleres slik at det i pasientrom, forskningsrom og boligrom samt i andre støyømfintlige rom ikke overskrides følgende maksimale støynivå, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-22/84:
- | | EFN
(ekvivalent flystøynivå) | MFN
(maksimalt flystøynivå) |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| For boligene | 35 dBA | 60 dBA |
| Sykehuset | 30 dBA | 60 dBA (dag) 50 dBA(natt) |
- 10.05 Før det gis endelig tillatelse til baseplassering, skal det foreligge et program som tar for seg hver enkelt bygning innenfor støysonegrensene. Programmet skal inneholde en vurdering om nødvendigheten av fasadeutbedring og i tilfelle hvilke tiltak som må gjøres.

§ 11

FELLESOMRÅDER

- 11.01 Områdene er i planen vist med skråkravur.
- 11.02 Felles adkomstveier kan etableres i samsvar med planen. Fk 11 er felles for område O5 og Klinkenberg gård i SbB3.
- 11.03 Sandlekeplasser må vises i bebyggelsesplanen.
- 11.04 Fellesområdene er felles for de eiendommer som naturlig grenser inntil/benyttar fellesområdene.
- Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold må inngås ved etablering av fellesområdene.

§ 12

- 12.1 Bygningsrådet kan gjøre mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen og fra disse bestemmelser.

Arendal, 01.08.2012
Nora Moberg Lillegaard
saksbehandlar



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	503	Bnr.:	529	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Furutoppen 4B					Dato:	21.02.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023- 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp fresone 390; annen fare: gruver Kp støysone 210; rød sone T-1442. Helikopterstøy. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1915r1/ 1915r1e1	Sykehusområdet/ Sykehusområdet, endring av reg.best. <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	11.12.1995/ 11.11.1998

Formål:
Boligbebyggelse Rp støysone 220, gul sone T-1442 <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

Merknader:
Kirkegårdsveien 3B - 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

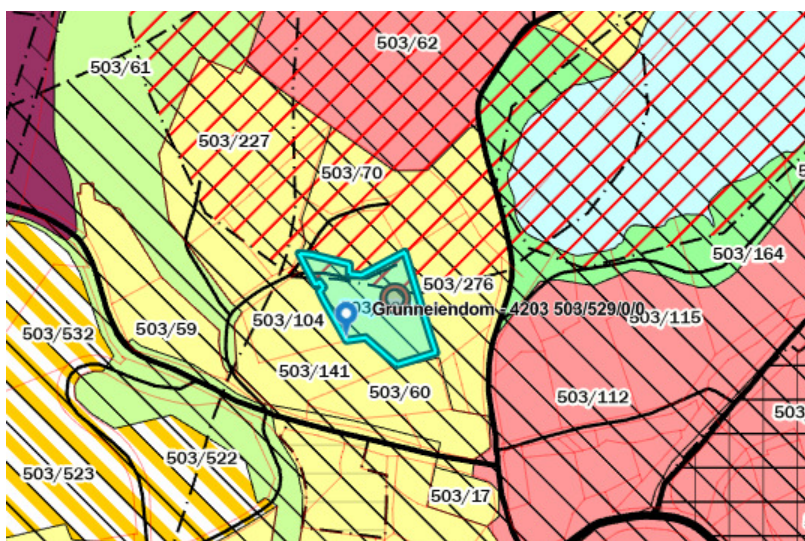
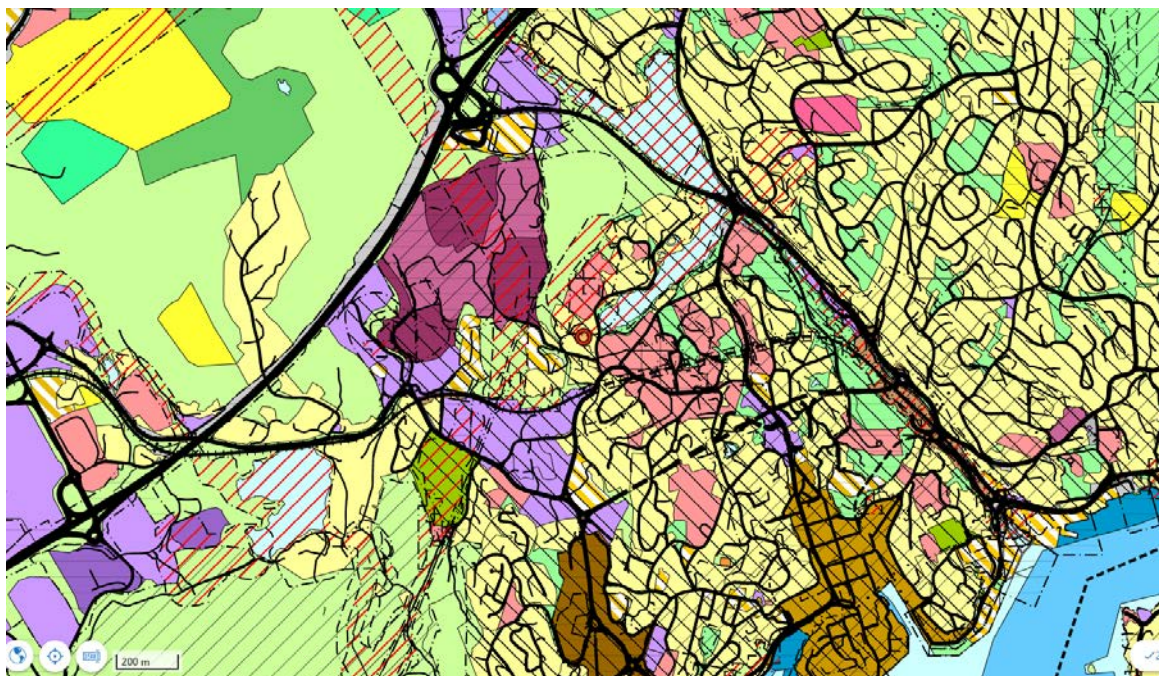
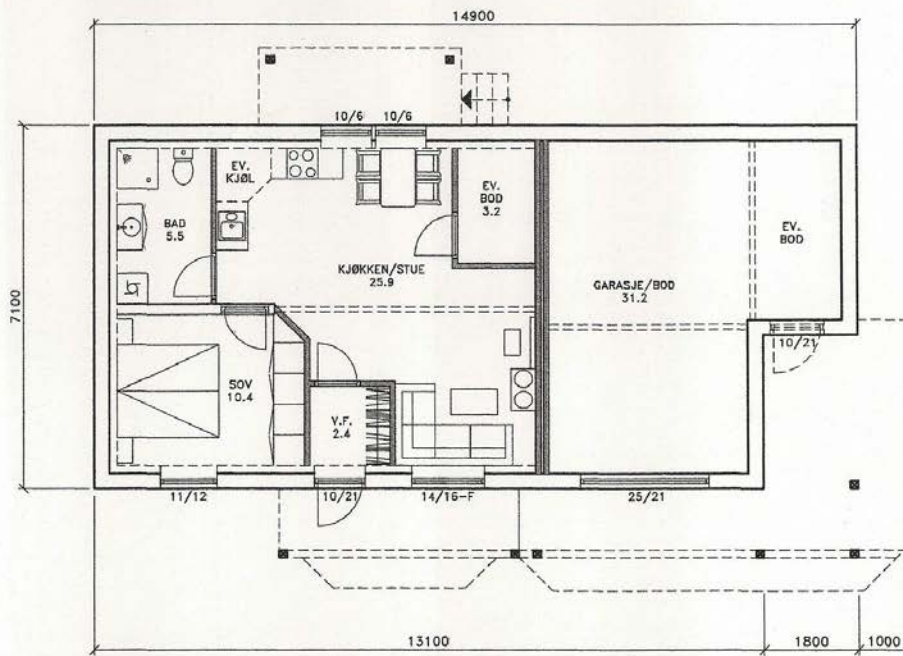


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

D-5



Kjeller
 F=FASTKARMSVINDU
 ===== = Synlig drager
 Innvendig dører = 90x210cm

Tegning: Plan Kjeller

Type nr:

MIRA
 m/25cm yttervegg

Pollen Bygg & Eiendom
 Postboks 143
 4501 Arndal

Dato: 25.11.08

Byggherre:

BYA.: 138m²

BRA.: 50+31.6m²

Grunnfl.: 100.3m²

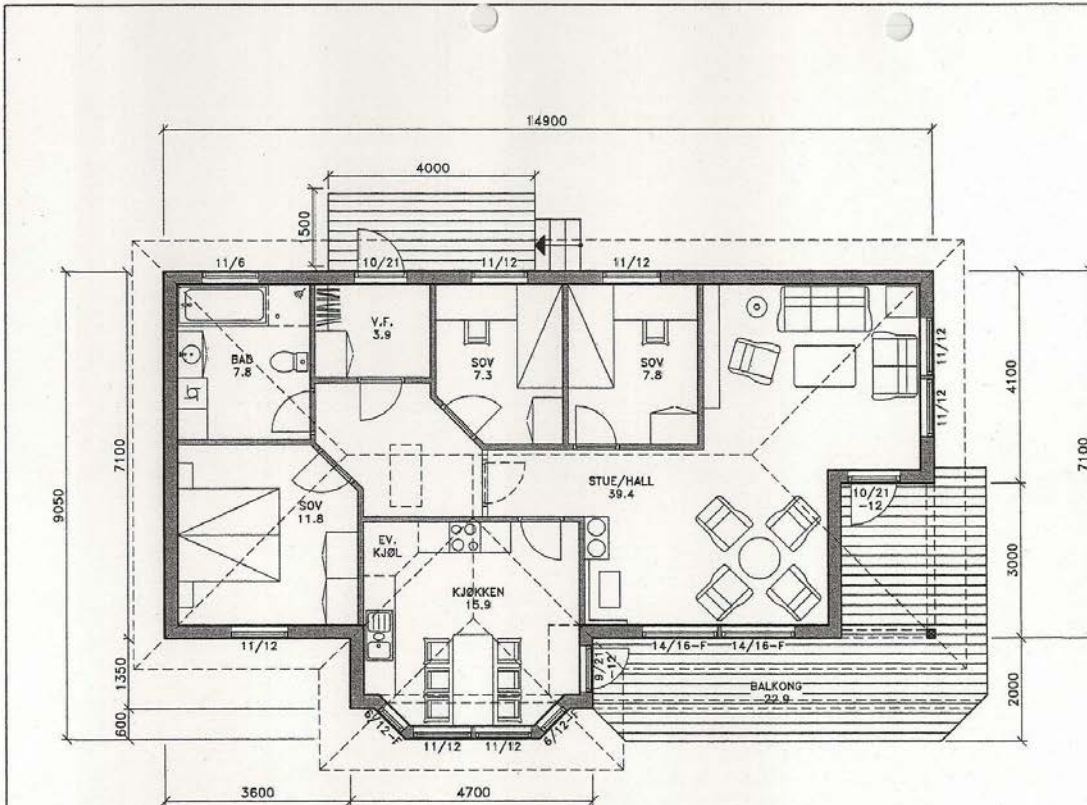
Prosjektnr: 507

Målestokk: 1:100

BLÅ BOLIG
 8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av
 tegninger, medfører
 erstatningsansvar.

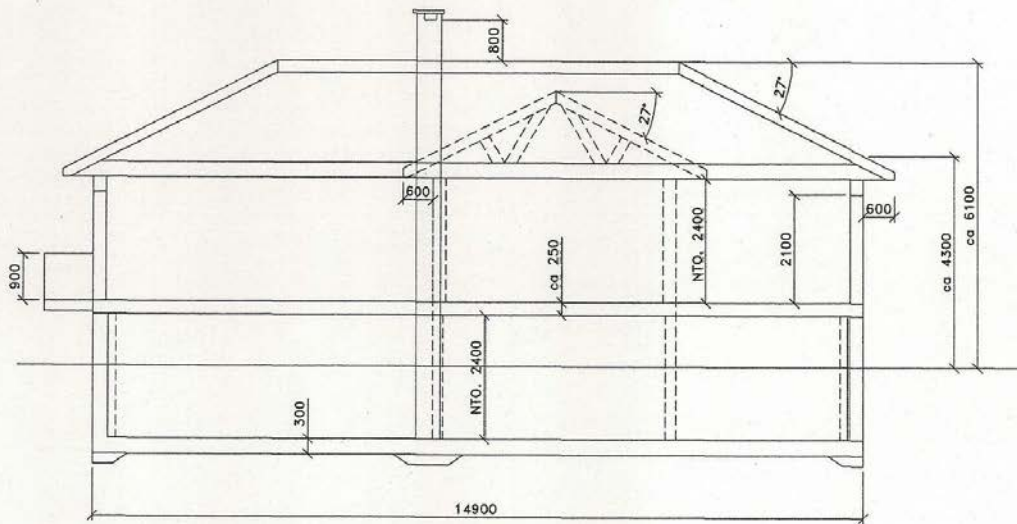
D-6



1. ETG.
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
Innvendig dører = 90x210cm

Tegning: Plan 1. Etg
Type nr:
MIRA m/25cm yttervegg
Pollen Bygg & Eiendom Postboks 145 4801 Arendal
Dato: 25.11.08
Byggherre:
BYA.: 138m2
BRA.: 96.2m2
Grunnfl.: 100.3m2
Prosjektnr: 507
Målestokk: 1:100
BLÅ BOLIG 8905 Brønneysund
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medførar erstatningsansvar.

D-8



Tegning: Snitt
Type nr: MIRA m/25cm yttervegg
Pollen Bygg & Eiendom Postboks 145 4801 Arendal
Dato: 25.11.08
Byggherre:
BYA.: 138m2
BRA.: 177.8m2
Grunnfl.: 100.3m2
Prosjektnr: 507
Målestokk: 1:100
BLÅ BOLIG 8905 Brønnøysund
<small>Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.</small>



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

503

Bruksnummer:

529

Utskriftsdato / klokkeslett: 21.02.2025 kl. 09:55

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 15.02.2008
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 503 / 529 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 1 623,7 m2
Beregna areal for 503 / 529 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 1 623,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 503 / 529 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 4203 - 503 / 529 / 0 / 2			1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480762	485454		1 623,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 4203 - 503/529
Omnummerert fra: 0906 - 503/529
Omnummerert til: 4203 - 503/529/0/1
Omnummerert fra: 0906 - 503/529/0/1
Omnummerert til: 4203 - 503/529/0/2
Omnummerert fra: 0906 - 503/529/0/2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	02.07.2019	Tinglyst		17.09.2019	1833nej 21.08.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	16/25748	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	-151,3
		Avgiver	0906 - 503/529		151,3
		Mottaker	0906 - 503/412		0
		Berørt	0906 - 503/61		0
		Berørt	0906 - 503/144		0
Seksjonering	29.01.2014	Tinglyst		06.02.2014	0906mye 29.01.2014
Seksjonering	2013/5515	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 503/529		
		Etablert/Endret	0906 - 503/529/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 503/529/0/2		
Grensejustering	01.07.2008	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Grensejustering	P 90/25	Avgiver	0906 - 503/529		-7,6
		Mottaker	0906 - 503/104		7,6
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	15.02.2008 90/25	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 503/61		-1 782,5
		Mottaker	0906 - 503/529		1 782,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Oppmålingsforretning		02.07.2019	16/25748			Berørt	Matrikkelenhet		1833nej		07.08.2019
							Berørt	0906 - 503/61	Arealendring			
							Berørt	0906 - 503/144				
							Berørt	0906 - 503/412				
							Berørt	0906 - 503/414				
							Berørt	0906 - 503/529				

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	Oppmålingsforretning		07.06.2016	2016/3551			Berørt	Matrikkelenhet		1833nej		15.06.2016
							Berørt	0906 - 503/60	Arealendring			
							Berørt	0906 - 503/61				
							Berørt	0906 - 503/104				
							Berørt	0906 - 503/140				
							Berørt	0906 - 503/141				
							Berørt	0906 - 503/144				
							Berørt	0906 - 503/529				

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Furutoppen		55051	4A	EUREF89 UTM Sone 32	6480759	485468		Grunnkrets: 5214 Torbjørnsbu Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet Postnr.område: 4847 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal	Nei
Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Furutoppen		55051	4B	EUREF89 UTM Sone 32				Grunnkrets: 5214 Torbjørnsbu Stemmekrets: 10 Sentrum Kirkesokn: 05070101 Trefoldighet	Nei

6480763 485475 4847 ARENDAL
 Postnr.område: 3511 Arendal
 Tettsted:

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 155 196 Bebygd areal: 140 Ant. boliger: 2 Datoer

Løpenr: Bruksareal bolig: 197 Ant. etasjer: 2 Rammestillatelse:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 29.07.2010
 Nord: 6480759 Øst: 485473 Bruksareal totalt: 197 vannverk Tatt i bruk: 06.06.2012

Bygningsendingskode: Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil. Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:

Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0 Alternativt areal: 8
 Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal 2: 0

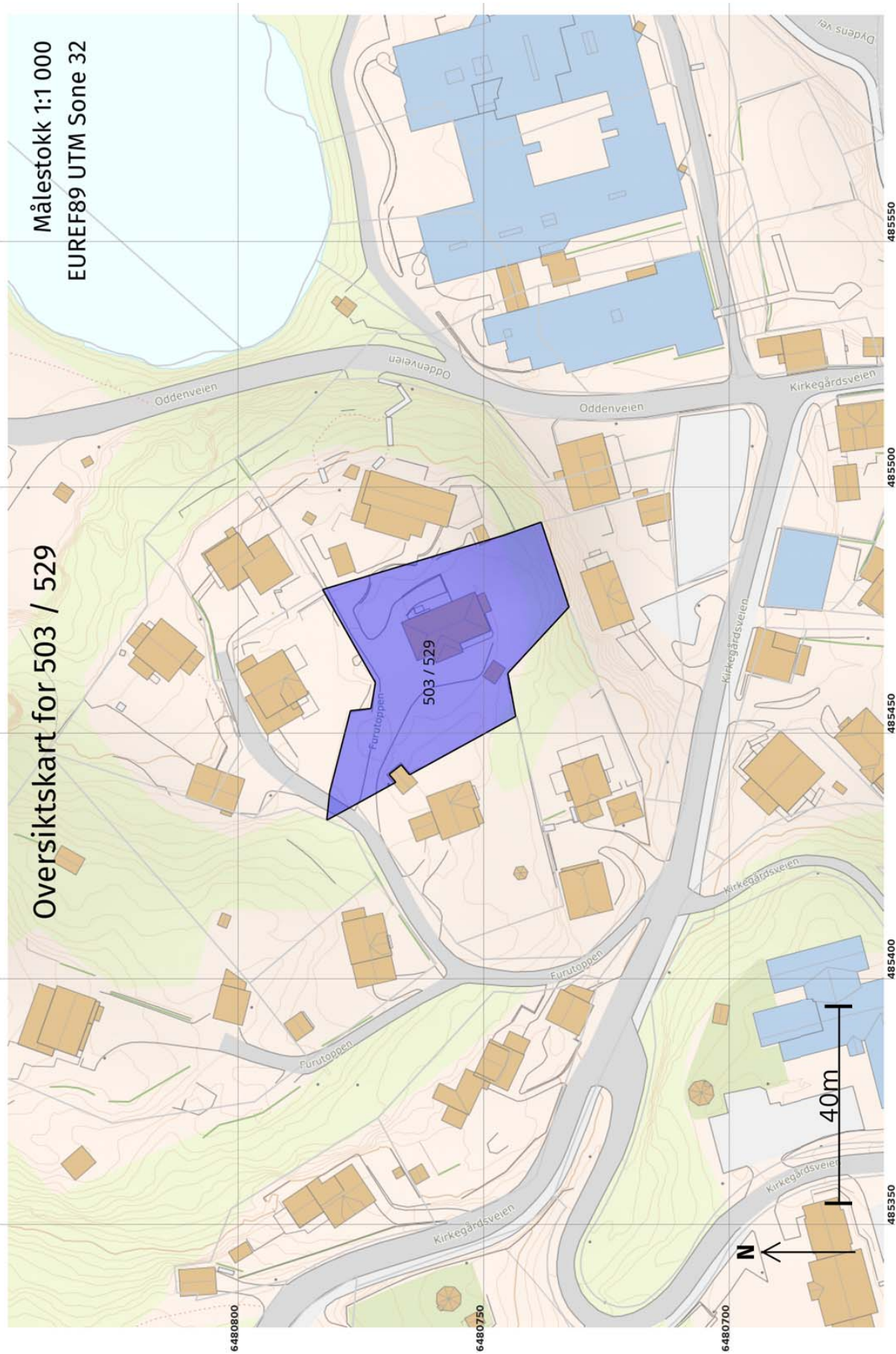
Energikilder:
 Oppvarming:

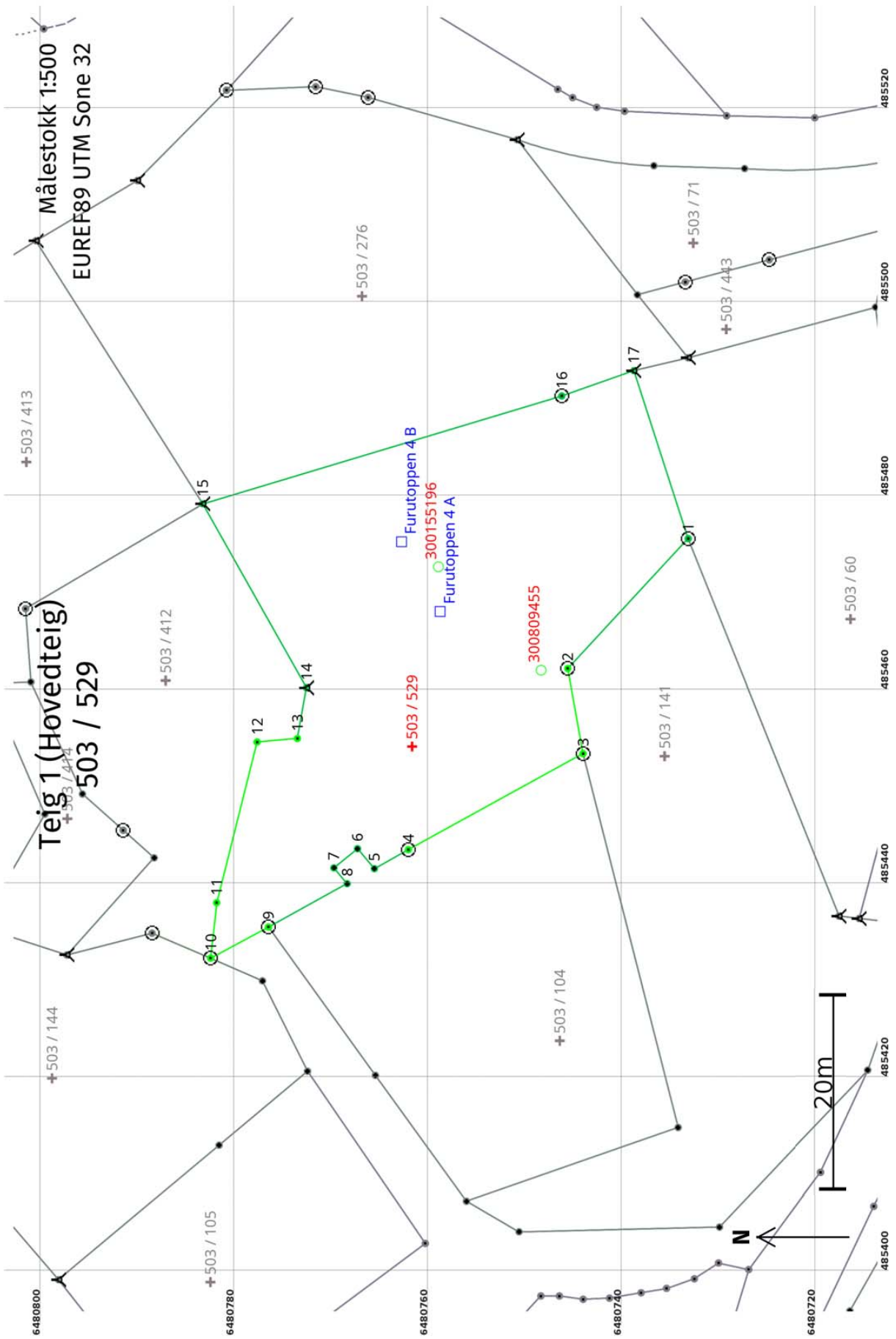
Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0	0
U01	1	99	0	99	0	0	0	0	8	0

Bruksenheter	Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55051 Furutoppen 4 A	U0101		Bolig	99	2	Kjøkken	1	1	503/529/0/1
55051 Furutoppen 4 B	H0101		Bolig	98	5	Kjøkken	1	1	503/529/0/2

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250470	TELNÆS BJØRN MAGNE		Postboks 54 Åmli 4864 ÅMLI

Byggningsnr:	300 809 455	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 6480749 Øst: 485462	Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	503/529	





Areal og koordinater

Areal: 1 623,7

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6480762 Øst: 485454

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480733,52	485475,41	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6480745,95	485462,01	18,28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
3	6480744,37	485453,27	8,88	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	6480762,39	485443,36	20,57	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	6480765,89	485441,40	4,01	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
6	6480767,63	485443,46	2,70	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
7	6480770,07	485441,48	3,14	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
8	6480768,70	485439,85	2,13	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
9	6480776,82	485435,38	9,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
10	6480782,78	485432,17	6,77	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10	
11	6480782,16	485437,89	5,75	Annen terrengdetalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6480777,99	485454,47	17,10	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6480773,83	485454,83	4,18	Annen terrengdetalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,29	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6480772,89	485460,04	Fjell Bolt 21,78	10 Terrengmålt	14	14
15	6480783,60	485479,00	Bolt 38,66	10 Terrengmålt	14	14
16	6480746,57	485490,12	Offentlig godkjent grensemerke 7,88	10 Terrengmålt	14	14
17	6480739,13	485492,73	Fjell Bolt 18,21	10 Terrengmålt	13	13



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	POLLEN BYGG & EIENDOM	Orgnr:	985229635
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	15.01.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	Vaskerom / bod 2. etasje		
Tekst / kommentar:	I13JA336293		



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato / klokkeslett: 21.02.2025 kl. 10:41

Gårdsnummer:

503

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Bruksnummer:

529

Festenummer:

2

Seksjonsnummer:

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 31.01.2014
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Sameiebrøk: 1 / 2 i matrikkelenhet 503 / 529
 Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			AmTrust International Underwriters Ltd			1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering						
			Omnummerert til:	4203 - 503/529		
			Omnummerert fra:	0906 - 503/529		
			Omnummerert til:	4203 - 503/529/0/1		
			Omnummerert fra:	0906 - 503/529/0/1		
			Omnummerert til:	4203 - 503/529/0/2		
			Omnummerert fra:	0906 - 503/529/0/2		

Seksjonering

Seksjonering

29.01.2014
2013/5515

Tinglyst

06.02.2014
Rolle Matrikkelenhet
Etablert/Endret 0906 - 503/529
Etablert/Endret 0906 - 503/529/0/1
Etablert/Endret 0906 - 503/529/0/2

0906mye 29.01.2014

Arealendring

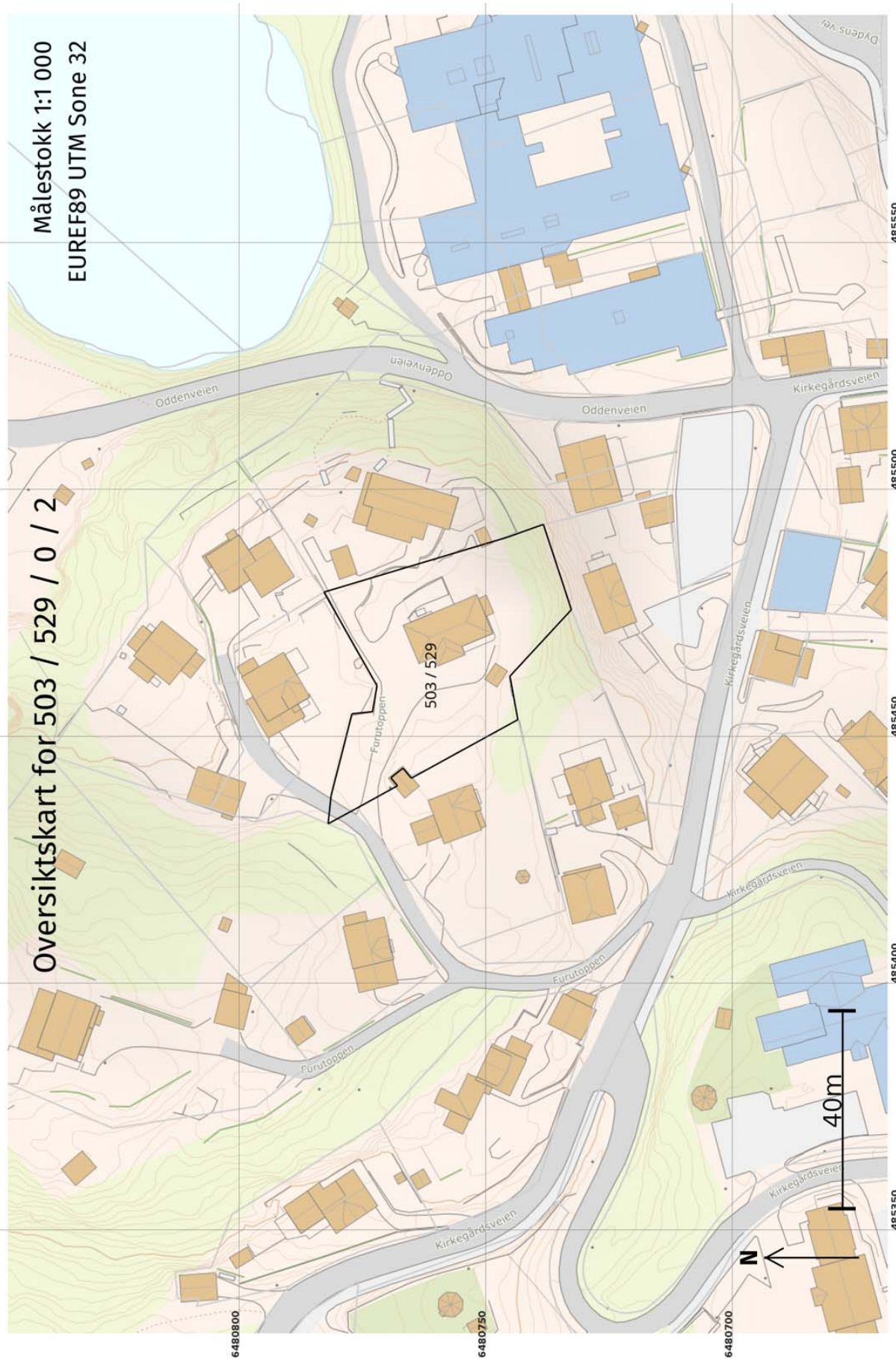
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 155 196
Løpenr: Bebygd areal: 140 Ant. boliger: 2 Datoer
Bruksareal bolig: 197 Ant. etasjer: 2 Rammestillingstillatelse:
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 29.07.2010
Bruksareal totalt: 197 Offentlig vannverk Tatt i bruk: 06.06.2012
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: kloakk Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 8
Alternativt areal 2: 0

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0
	U01	1	99	0	99	0	0	0	8	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	H0101	Bolig	98	5	Kjøkkentilgang	1	1	503/529/0/2

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250470	TELNÆS BJØRN MAGNE	Postboks 54 Åmli	4864 ÅMLI





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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Furutoppen 4B
4847 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine StrandTelefon: 936 15 788
E-post: martine.strand@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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