



aktiv.

Noroddveien 82, 4816 KOLBJØRNSVIK

**Kolbjørnsvik - Strandeendom med
brygger og sen kveldssol -
Godkjent rammetillatelse/tilbygg**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 170 100,-
Total ink omk.: Kr 6 920 100,-
Selger: Rolf Hagane
Sissel-Iren Kvalsund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1820
BRA-i/BRA Total 101/101 kvm
Tomtstr.: 253.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 740
Oppdragsnr.: 1409250126

Kolbjørnsvik - Strandeiendom med brygger og sen kveldssol - Godkjent rammetillatelse

Praktfull beliggenhet helt i vannkanten med vel 25 meter strandlinje, brygger og bryggeterrasser mot indre byfjord. Her ligger boligen med unik sjønærhet, nesten over vannspeilet og har unik nærkontakt med byfjorden og innløpet i retning Nidelva. Eiendommen ligger nordvestvendt med sen kveldssol og flott utsikt over mot bysiden, Rådhusbrygga og båttrafikken utenfor.

Eldre enebolig med renoveringsbehov men stort poensiale i form av godkjent rammetillatelse for tilbygg og ombygging med fasadeendring, sammenbygging av hovedhus og anneks samt ny etasje over annekset med godkjent dobbelt garasje.

Tomten er opparbeidet med 2 dypvannsbrygger, henholdsvis støpt og i trekonstruksjon. I tillegg er det terrasser mellom hovedhus og anneks, samt bryggeterrasse og platting i front og langs fasaden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Illustrasjoner rammetillatelse	26
Eksisterende plantegning	36
Ny plantegning	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Informasjon Arendal kommune / Rammetillatelse	68
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, wc, bad, 2 soverom, 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse/brygge.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 19 m² Oppholdsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m² Terrasse

Ikke målbare arealer

Kjeller er ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

253.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har lang strandlinje (vel 25 meter) som er opparbeidet med 2 dypvannsbrygger, henholdsvis støpt og i trekonstruksjon. I tillegg er det terrasser mellom hovedhus og anneks, samt bryggeterrasse og platting i front og langs fasaden.

Her er flere flotte uteplasser, dels overbygget, alle med flott utsikt, helt fra Terneholmen til utløpet av Pollen, Tyholmen og Rådhusbrygga m.v. Tomt og uteplasser er maksimalt solvendt for ettermiddags- og kveldssol.

Ved inngangsparti er det støpt platting, samt trappeadkomst til gjennomgang mellom hovedhus og anneks.

Det er overbygget svalegang og terrasse mellom hovedhus og anneks, egen balkong i tilknytning til annekset, samt en egen trebrygge under balkongen. Tomteareal inkluderer deler av veigrunn. Rammetillatelse gir mulighet for heving av eksisterende anneks med tilbygg i form av dobbelt garasje m.m.

Beliggenhet

Praktfull beliggenhet helt i vannkanten med vel 25 meter strandlinje, brygger og bryggeterrasser mot indre byfjord. Her ligger boligen nesten over vannspeilet og man har en unik nærkontakt med fjorden og innløpet i retning Nidelva. Eiendommen ligger nordvestvendt med sen kveldssol og flott utsikt over mot bysiden, Rådhusbrygga og båttrafikken utenfor. Noroddveien har lite biltrafikk, hovedsakelig kun til eiendommene i området. Kort gangavstand til fergeleiet i Kolbjørnsvik med fergeforbindelse til Arendal sentrum flere ganger pr. time.

Kolbjørnsvik er en ekte sørlandsidyll med antikvarisk, bevaringsverdig og særpreget sørlandsbebyggelse. Her er trange gater og fredfulle omgivelser på tross av god nærhet til Arendal sentrum, som kun befinner seg et par minutters båttur unna. MF Kolbjørn har flere avganger i timen og er et viktig bindeledd mellom Hisøya og byen, samt et kulturelt innslag med sin over 100 år gamle historie. I området forøvrig finner man flere barnehager, og det er grei gangavstand til barne- og ungdomsskole. Moringen Pub er et populært innslag og samlingsstedet for lokalbefolkningen og har åpent hver fredag.

Med bil er det snaut 10 min. kjøring til Arendal sentrum, men kortest vei er det over fjorden med fergen eller egen båt.

Adkomst

Fra Arendal mot Hisøy, over Strømbua, ta til venstre mot Kolbjørnsvik. Følg Vikaveien til nr. 95 (Hisøy Brygge / gamle Roland) videre avkjørsel til Noroddveien på venstre hånd. Følg til nr. 82 der Noroddveien dreier mot syd. Eiendommen ligger på venstre hånd. Nærmeste parkering lenger borte i Noroddveien (kommunal plass) eller i

Kolbjørnsvik. Det foreligger rammetillatelse hvor det bl.a. er godkjent for oppføring av garasje på egen grunn.

Bebbyggelsen

Frittliggende enebolig. Eldre bolig med renoverings- og oppgraderingsbehov. Det foreligger rammetillatelse datert 28.06.2023 (med 3 års varighet). Tillatelsen innbefatter bl.a. sammenbygging av hovedhus og anneks, økning av boligesn areal og oppføring av dobbel garasje.

Det er i vedtak av 25.03.2025 gitt endringstillatelse som også gir dispensasjon fra bestemmelsen om rivning i reguleringsplan. Dette innebærer at bygningene på visse vilkår kan rives, jfr. Kommunens vedtak. Rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato (28.06.2023)

Skolekrets

Hisøy barne- og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre enebolig, med ukjent byggeår, men antatt opprinnelig oppført ca. 1820, sist om- og tilbygget på 1960 tallet. Bolig over 2 etasjer med anneks samt kjeller. Oppført på fjell og fyllmasse med grunnmur i gråstein og betong. Oppført i trekonstruksjon over grunnmur med vinduer i isolerglass, 2-lags vinduer og enkle glass. Taket er av typen saltak og tekket med glasserte takstein (omtekket i 2009). 115 l vvs bereder og el-tavle med 7 kurser. Anneks er tilbygget på 1960 tallet og er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i tre med stående kledning. Tak av typen saltak, tekket med glasserte takstein fra 2009. Se komplett tilstandsrapport for bolig ved Takstmann Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger. Boligen har omfattende renoverings- og oppgraderingsbehov.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad er utdatert og må renoveres.
- Nytt blandebatteri i dusj montert av eier.
- Kloakk er i følge tidligere eier koblet til offentlig nett i 2003 via kloakkpumpe i Noroddveien 80. Avtalen er tinglyst.
- Det er fukt i kjeller og råteskader i tømmervegg mot vei.
- Tilsig av vann via betongdekke ved inngangsparti.
- Vedovner er ikke benyttet. Det foreligger pålegg fra feiervesenet om å fjerne dampluke og mure igjen hull i pipe på kjøkken og i kott samt plate under feierluke i

kott. Det er også krav om stigetrinn på tak. Ved kraftig vind kommer det litt vann inn i pipeløpet. Det er synlige fuktmerker øverst på pipa i kjøkken og på feierlukene. Det er også fuktmerker i himling over vedovn i stua samt i gang. Mye av dette er fra før taket ble byttet i 2009.

- Gammelt hus, sprekker i grunnmur og skjeve gulv.
- Råte i tømmervegg mot vei og deler av kledning. Gamle spor av borebiller i tømmer.
- Utført arbeider på el-anlegg (ufaglært/egeninnsats). Koblet ut kuser og fjernet kabler.
- El-anlegg skal være kontrollert og funnet i orden v/kontroll i 2018.
- Tak er byttet i 2009 av Byggm. Per Jonassen.
- Huset ligger i spesialområde med strenge bestemmelser. Det er godkjent rammetillatelse til fasadeendring og tilbygg samt dispensasjon om rivning av bygg.
- Pålegg om vannmåler, gitt dispensasjon til 2026.
- Det foreligger Notat om tilstand.
- Man bør ikke forøye tyngre båter direkte til trebryggen. Felles kloakkpumpe med nr. 80 har alarm og eier av nr. 82 skal ha tilgang til kjeller i nr. 80. Utgiftene til pumpen deles mellom eierne.

Innhold

2. etasje: Inngangsparti/gang, stue, kjøkken med spiseplass.

1. etasje: Bod, bad/wc, 2 soverom (ett med gjennomgang).

Kjeller med 3 kjellerrom.

Anneks med 2 rom.

Det foreligger rammetillatelse fra 2023 for godkjent til- og ombygging av eiendommen. Arkitekttegnet løsning fra Trafo Arkitektur datert 31.01.2023 med følgende foreslått planløsning:

Øvre plan med hovedinngang og inngangsparti med gang, romslig bad/wc og 2 soverom.

Underetasjen er planlagt med stue og mellomstue med utgang terrasse og brygge. Stort kjøkken/allrom med god spiseplass og utgang balkong, bod/teknisk rom og sjakt for eventuell heis fra garasje. Soveromsavdeling med gang, bad/wc og soverom med garderobe.

Dobbel garasje samt mulighet for heissjakt.

Standard

Eldre enebolig over 2 etasjer samt anneks. Eiendommen har vært benyttet som fritidsbolig i ca. 25 år og har enkel standard, innvendig i hovedsak fra sist oppgradering som antatt fant sted på 60-70 tallet samt noe påbegynt renovering, først

og fremst deler av innvendig overflatebehandling er fjernet i forbindelse med påbegynt renovering. Det er i ettertid gitt rammetillatelse for påbygg og utvidelse av eksisterende bygninger og fasadeendringer.

Innvendige gulv har i hovedsak tepper og belegg, med unntak av stue og et av soverommene som har furugulv. Vegger er i hovedsak tapetsert eller har malte flater, panel eller åpent mot reisverk. Innvendige tak er pusset og malt eller har furupanel.

Øvre etasje består i hovedsak av stue og kjøkken med en gjennomgående løsning. Kjøkkenet har innredning i laminat utførelse. Kjøkkenet er romslig, har egen spiseplass og er et lyst og fint rom med fantastisk utsikt.

Underetasjen har bad/wc med opplegg for vaskemaskin med gjennomgang til 2 soverom. Det er utgang til tomten og annekset. Badet har enkel standard med belegg på gulv, tapet og plater på vegg. Det er wc, servant og dusj på baderommet.

Kjeller har 3 rom med god lagringsplass.

Frittliggende anneks med 2 rom, antatt oppført på 1960 tallet. Det er tepper på gulv, furupanel på vegger og i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Terrenghold: Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
- Drenering og fuktsikring: Ingen fuktsikring på murens tilbakefylte sider. Fuktig kjellerrom og krypkjeller. Drenering trenger utbedring for å oppnå tørr kjeller.
- Kledning dels fra 2014 og 1990. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut og har råde i endel kledningsbord. Må være obs på muligheter for råtekader i bakenforliggende konstruksjon.
- Endel vinduer trenger vedlikehold og bytte av knekte og punkterte glass.
- Tak med dim. kun 2"x4". Observert muselort. Eventuelt forsterke takkonstruksjon.
- Tak mangler stigetrinn, må monteres.
- Fukt gulv i kjeller/underetasje og råde i vegger er råteskadet. Relatert til utvendig drenering som bør utberes.
- Fukt i grunn i krypkjeller og mangelfull utlufting. Relatert til utvendig drenering. Utluftingen må utbedres.
- Kjøkken har enkel standard og er modent for renovering.
- Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte. Bjelkelag bør forsterkes.
- innvendig trapp har liten høyde i bunn av løpet.
- Pipe trenger utbedring før bruk, jfr. selgers egenerklæring.

- Øverloft har mangelfull utlufting og gamle fuktmerker ved pipe. Kan oppstå kondens.
- Radonmåling er ikke utført.
- Mer enn halve brukstiden på vann- og avløpsrør er nå passert.
- Boligen har mangelfull ventilasjon, ventiler bør monteres.
- VVS bereder av eldre dato.

Forhold som har fått TG3:

- Badet er modent for renovering, estimert kostnad kr. 125.000,-.

TGIU: - Anneks mangler drenering på tilbakefylte sider, noe fukt i krypkjeller. Vinduer trenger vedlikehold og noe råte i en del kledningsbord. Noe råte i vindskier side syd. Bygningen har noe vedlikeholdsbehov.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen har pr. idag ingen parkering på egen. Det foreligger godkjent rammetillatelse som bl.a. inkluderer oppføring av dobbel garasje. Det finnes forøvrig biloppstillingsplasser på kommunal grunn i nærheten. Det vil også kunne være muligheter for å opparbeide parkering på egen tomtegrunn.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1270498

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Ved / elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 15 217

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 4 956

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 539 574

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 158 295

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 740 i Arendal kommune.

Offentligrettslig pålegg

Pålegg om installasjon av vannmåler. Det er gitt dispensasjon om utsettelse til 2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/740:

12.11.1980 - Dokumentnr: 8752 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

03.11.2003 - Dokumentnr: 8938 - Bestemmelse om kloakkledn

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1980 - Dokumentnr: 7623 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 116783 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:305 Bnr:740

03.11.2003 - Dokumentnr: 8938 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:657

Bestemmelse om adkomstrett

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Avløp via felles pumpe med Noroddveien 80 jfr. tinglyst avtale.

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Plan for Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle, vedtatt 30.05.2013. Formål: Boligbebyggelse, småhusbebyggelse. Hensynssone bevaringsverdig bygningsmiljø i.h.t. gjeldende kommuneplan. Eiendommen er registrert i SEFRAK (nasjonalt bygningsvernregister) og kan være bevaringsverdig. Det er boplikt i denne del av Arendal kommune.

Det er i vedtak av 25.03.2025 gitt endringstillatelse som også gir dispensasjon fra bestemmelsen om rivning i reguleringsplan. Dette innebærer at bygningene på visse vilkår kan rives, jfr. Kommunens vedtak. Rammetillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato (28.06.2023).

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Det er gitt rammetillatelse for tilbygg og ombygging av boligen samt endring av fasade / eksteriør datert 28.06.2023

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

170 100 (Omkostninger totalt)
186 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
188 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 920 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 936 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 938 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1,4%
Tilrettelegging: kr. 10.900,-
Markedspakke: kr. 21.750,-
Garantipremie: kr. 3800,
Oppgjør: kr. 6.950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 4.389,-

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

20.06.2025









430450 Blatt A



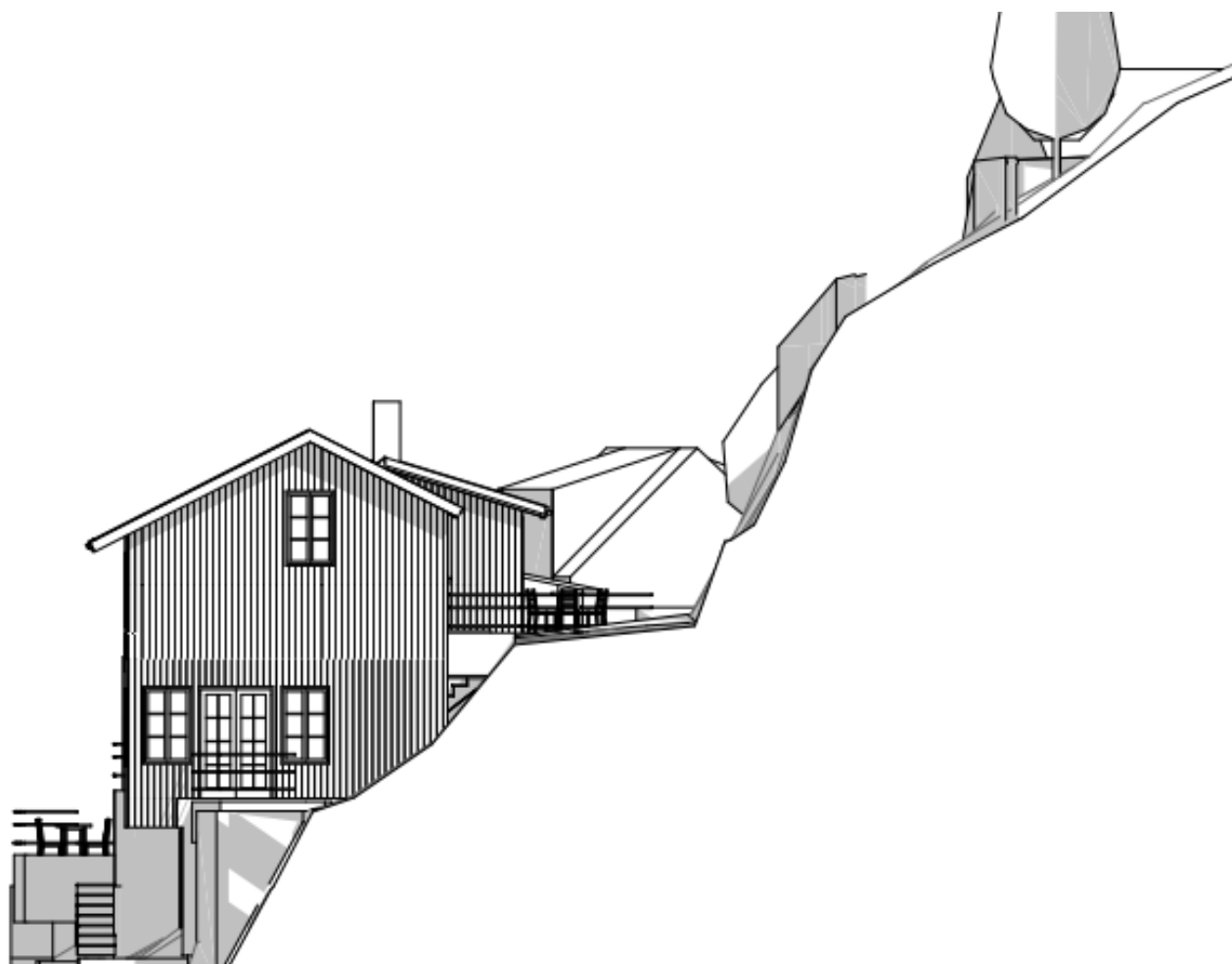


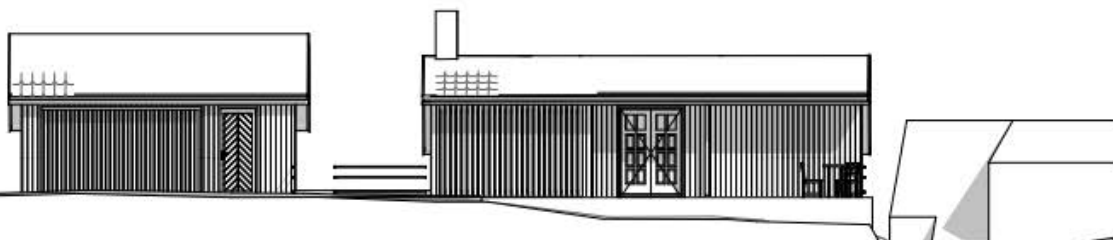












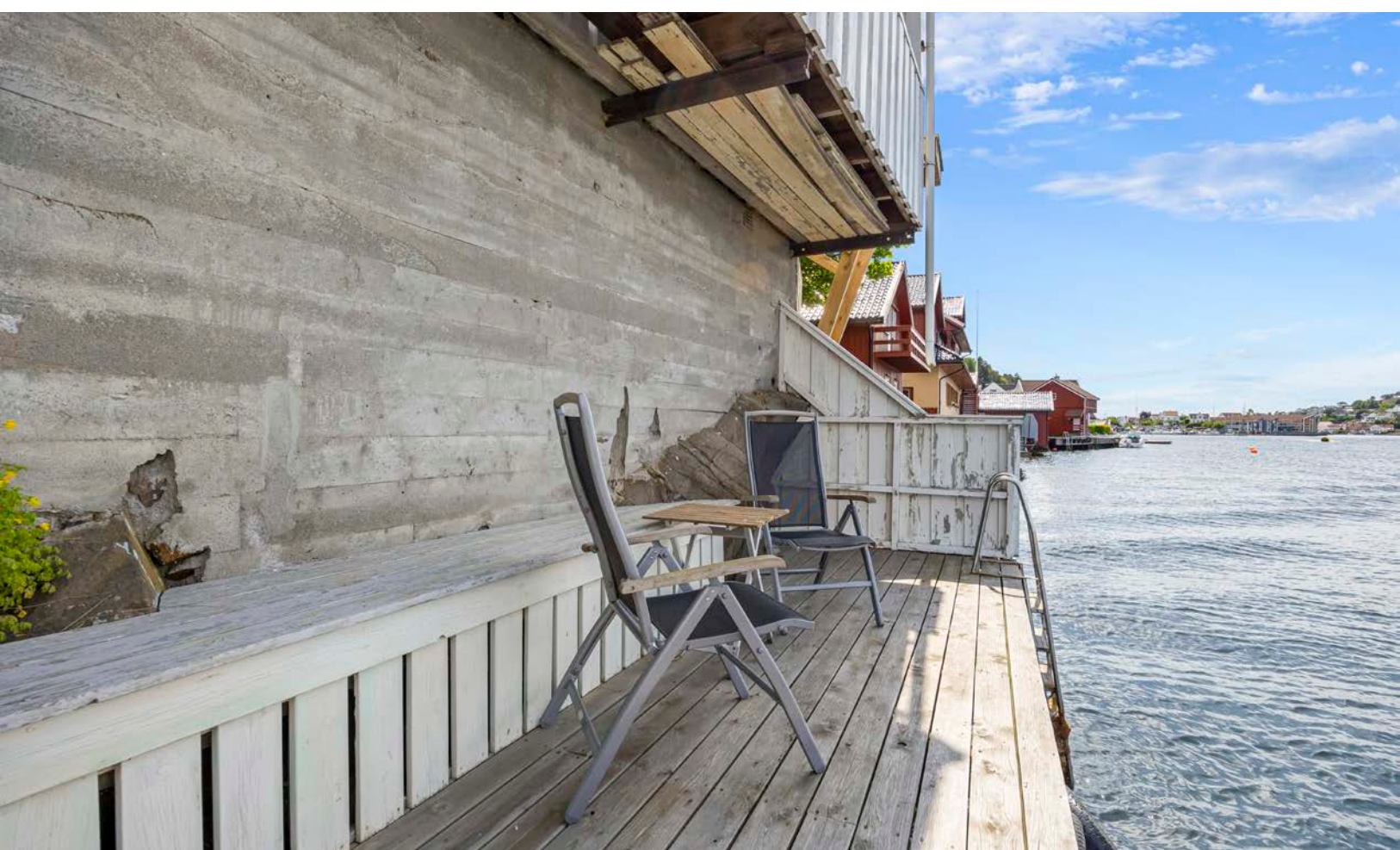
 www.trafo-arbeidstoy.no	
Prosjekt: Noroddveien 82	Gnr/bnr: 389/740
Tittelnavn: Sissel-Iren Kvalrund og Rolf Hagene	
Prosjektperiode: 2011-2012	









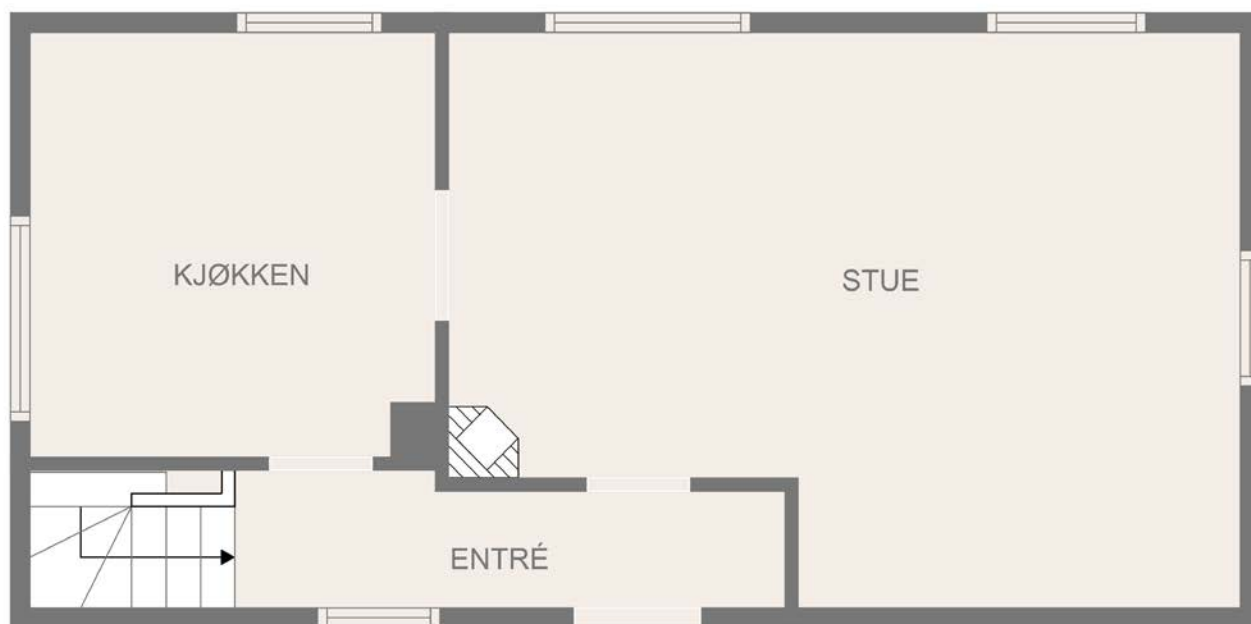












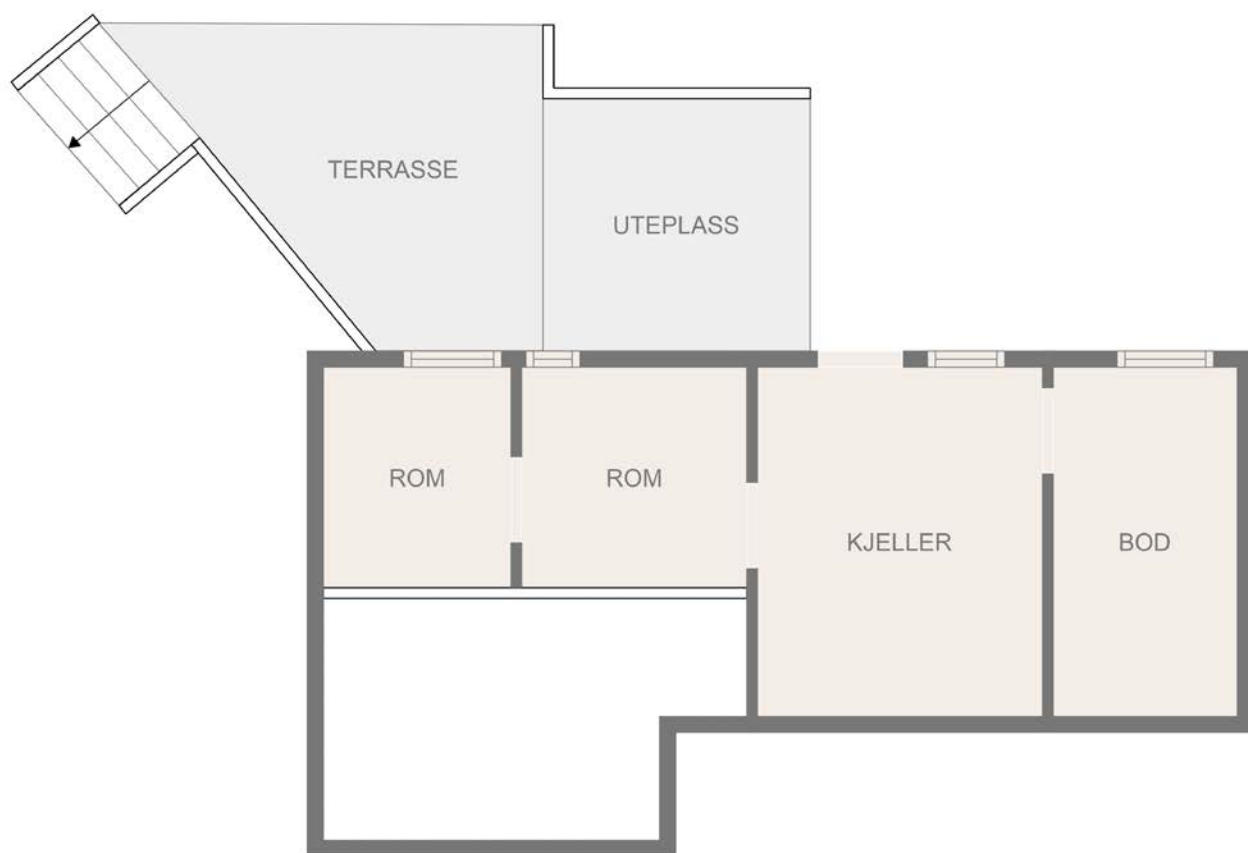
aktiv.
HR | rimereit.no

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

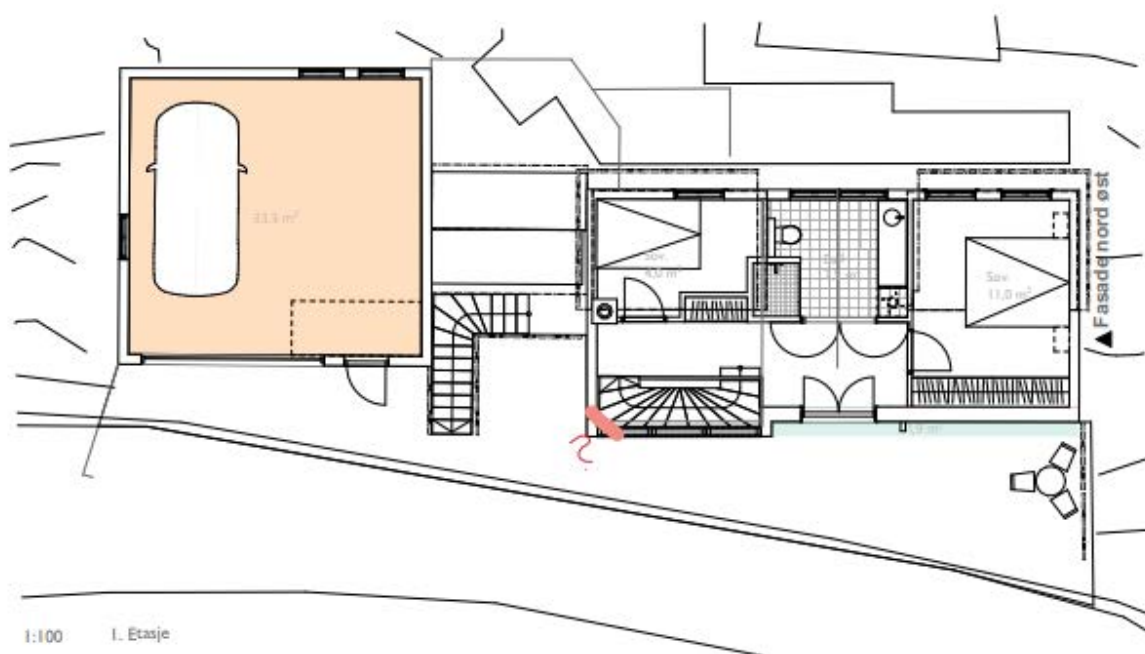


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1:100 Underetasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr: 305 Bnr: 740



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 674842

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Brygge er ikke inspisert.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Skorsteiner over tak



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

TG 2
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Spesielle observasjoner

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er mulig

Kjøkken - 1. etasje

Samlet vurdering:

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3

1 stk

Bad - 1. etasje

Samlet vurdering:

125 000,-

Estimerte kostnader på TG3

125 000,-

TG IU

1 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato med tilhørende anneks og egen brygge beliggende på en attraktiv tomt. Boligen er i ettertid påbygd med en etasje.

Det er den senere tid foretatt en del rivningsarbeid innvendig for å komme til tømmervegger. Slik boligen fremstår pr. i dag blir den å betegne for et renovering/rivningsobjekt.

Anneks er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sissel-Iren Kvalsund
Rolf Hagane

Rekvirert dato: 04.06.2025

Besiktigelse

Til stede: Rolf Hagane
Takstingeniør Erik Sørensen

Besiktigelsesdato: 11.06.2025



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Noroddveien 82, 4816 Kolbjørnsvik**Kommunnr:** 4203**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
305	740

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):Rolf Hagane
Sissel-Iren Kvalsund

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	16.06.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):

253,4

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med egen strandlinje.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

Ca. 1820



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	37	23
2. etasje	45	
Sum:	82	23
Sum BRA:	82	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, WC, bad, 2 soverom, 2 boder. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, kjøkken, stue.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	19	5
Sum BRA:	19	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Oppholdsrom. TBA: Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:

Bruksareal = 82m².

P- rom = 77m².

S- rom = 5m².

Kjeller er ikke målbar pga. liten takhøyde.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:

Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet, går i rør til nabo med felles pumpe.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur består av gråstein/betong. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Byggeskikk iht. alder.

Konsekvens: Fuktig kjellerrom og krypkjeller.

**Anbefalt tiltak:**

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller og 1. etasje side øst. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av tømmer i 1. etasje og plank i 2. etasje, deler av tømmer mangler stedvis på vegg øst og i tillegg gamle spor etter husbukk.

Kledning

Kledning er av type liggende, er fra 2014 på vegg nord og ca. 1990 på vegg syd. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på vegger øst og vest. Må være obs på muligheter for råteskader i bakenforliggende konstruksjoner pga. kledning ikke lektet ut. Vasshelle på vegg syd til hovedbygg hvor tak møter vegg, går ikke inn bak kledning.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Råteskader kan videreutvikle seg.

Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og noen type koblet. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og et knekt glass. Flere punkterte glass.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kun lite sikt ut av vindu og eskalering av aldersforringelse.

Anbefalt tiltak:

Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling og bytte av knekte og punkterte glass.



Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4", er kun inspisert i fra lukeåpning. Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt forsterke takkonstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Tekking er med glasserte stein. Undertak består av bord. Tekkingen er i fra 2009 og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Kun grovkjeller med gulv i mur.

Overflater - Vegger

Vegger i mur.

Overflater - Himling

Himling med panel.

TG 2

Spesielle observasjoner

Fukter inn på gulv i fra side øst, er relatert til utvendig drenering. Inne i bod syd-øst 1. etasje er det i gulv og bunn av vegger råteskader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Utbedre dreneringen.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller under del øst i 2. etasje med luke i fra bod. Liten høyde og fukt i grunnen, mangelfull utlufing. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Fuktig innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Her må utlufingen utbedres.



Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, er tilnærmet flatt.

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater, har gamle fuktmerker.

Overflater - Himling

Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i soil.

Ventilasjon

Ingen utlufting av rommet.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask og dusjløsning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, fukt målt i gulvet.

Hulltaking bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering:

Rommet trenger nå total renovering.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Rommet ikke vanntett mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:

Rommet er modent for renovering.

Estimert kostnad:

125 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg.

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber.

Avtrekk

Kjøkkenventilator er av enkel type.

Innredning

Enkel standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder, er med slette fronter.

TG 2**Samlet vurdering:**

Rommet er nå modent for renovering.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil medføre svikt i bæreevnen.

Anbefalt tiltak:

Bjelkelag kan eventuelt forsterkes for redusere svikt i gulver.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving. Liten høyde i bunnen av løpet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Skorsteiner inne i huset**

Pipe er i teglstein. I følge egenerklæring trenger pipe utbedringer før bruk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan oppstå brann/røykutvikling fra pipen.

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik
Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 11.06.2025
Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:
Utbedre pipen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufning. Gamle fuktmerker ved pipe.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan oppstå kondens.

Anbefalt tiltak:

Utbedre utlufning av loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radonmåling er ikke utført.

Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:

Radonmåling anbefales utført.



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad øst 1. etasje, er ikke funksjonstestet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Vannet var avstengt ved befaringen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt bytte rør.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens iht. alder, har rest levetid.

Anbefalt tiltak:

Eventuelt bytte rør.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder å mindre type montert i kjeller. TG er pga. alder til bereder.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Liten utskifting av luft innvendig.

Anbefalt tiltak:

Montering av ventiler.



Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 1961/62.

Grunnmur:

Mur er i betong og gulvet er i tre.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Noe fukt i krypkjeller som har mangelfull utluffing.

Vindu:

Vindu med 1 lag glass, trenger noe vedlikehold.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde pga. alder. Kledning på vegg syd er i fra 2014. Råte i en del bord på vegg nord.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8". Konstruksjon er kun inspisert i fra lukeåpning.

Taktekking:

Taket er tekket med glasserte stein i fra 2009 og undertak består av bord. Noe råte i vindskeer side syd.

Bygningen har behov for noe vedlikehold, utvendig på vinduer og deler av kledning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst ende nord, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Noroddveien 82

4816 Kolbjørnsvik

Gnr.: 305 Bnr.: 740

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 11.06.2025

Utskrift: 16.06.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 16.06.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel-Iren Kvalsund	Rolf Hagane
Gateadresse	
Noroddveien 82	
Poststed	Postnr
KOLBJØRNSVIK	4816
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	1270498

Document reference: 1409250126

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet utdatert og må renoveres.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt blandedbatteri montert i dusjen av eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge tidligere eier ble ny kloakkledning koblet til det offentlige avløpsnett i 2003. Kloakken går fra huset til en kloakpumpe som står i kjelleren i hus nr 80. Denne avtalen er tinglyst.

Arbeid utført av

Scanska

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller. Råteskader i tømmer mot vei.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsig av vann via betong dekke ved inngangsparti

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke fyr i noen av ovnene. Info fra tidligere eier. Det er pålegg fra feiervesenet om å fjerne dampluke og mure igjen hullet i pipe på kjøkken og i kottet samt ha plate på golvet under feieluka i kottet. Det er også krav om stigetrinn på taket. Ved veldigkraftig vind kommer det litt vann inn i pipeløpet. Det kan sees fuktmerker øverst på pipa i kjøkkenet og på feielukene. Det er også fuktmerker i himlingen over vedovnen i stua, samt i himlingen i gangen utenfor stua. Mye av dette er fra før taket ble skiftet i 2009.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt hus. Sprekker i grunnmur og skjeve gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råte i tømmervegg mot vei samt noe kledning. Gamle spor etter borebiller i tømmer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har koblet ut noen av kursene og fjernet kabler/brytere/kontakter i rom som er ribbet inn til tømmer.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Info fra tidligere eier Det elektriske anlegget ble kontrollert av Agder Energi 23/10-2018. Alt ble funnet i orden.

Document reference: 1409250126

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tak i 2009
Arbeid utført av	Per Jonassen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Huset ligger i et antikvarisk spesialområde hvor det er veldig strenge bestemmelser om hva som er lov til å gjøre med huset og tomta. Det foreligger godkjent rammetiltak på fasadeendring / tilbygg samt disp om rivning av bygg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det foreligger krav fra kommunen om installasjon av vannmåler. Disp søkt og gitt til 2026.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Se vedlagt rapport

Filer

[Noroddveien 82 - notat om tilstand.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Man bør ikke fortøye en tyngre båt direkte til tre brygga. Store bølger fra passerende båter kan da gjøre skade. Kloakkpumpa i nabohuset har alarm både i nr 82 og nr 80. Eiere av nr 82 skal derfor ha tilgang til kjelleren i nr 80 for å sjekke hvis noe er galt. Utgifter til pumpa deles likt på begge husstander.

Document reference: 1409250126

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringspremie er 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: 1409250126

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissellren Kvalsund	b899ace596ceee1f24f561 7043f61b38ceabc879	16.06.2025 08:58:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Hagane	e3e7c1eff1554883da9317c 8849970fd25e33eb0	09.06.2025 11:17:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250126

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

TRAFO ARKITEKTUR AS
Tollbodgaten 2
4836 ARENDAL

Anette Saxe

Dato: 28.06.2023
Vår ref: 23/4719-10
Deres ref:
Arkivkode: 305/740
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss
Tlf.

RAMMETILLATELSE

Tiltakssted: Noroddveien 82 **Gnr/Bnr:** 305/740

Tiltaket: Påbygg og endring av bygg

Tiltakshaver: Sissel-Iren Kvalsund

Ansvarlig søker: Trafo Arkitektur AS

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense mot vei for det omsøkte tiltaket

Kommunen gir tillatelse til påbygg og utvidelse av eksisterende bygninger og fasadeendring

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 19 440,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til påbygg og utvidelse av eksisterende bygninger og fasadeendring. Tiltaket vil øke BRA med 49,5 m², og øke BYA med 8m².

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad

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

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

Det er søkt om dispensasjon fra:

- Byggegrense mot vei
- Utnytningsgrad

Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter

Kulturminnevern hos Agder Fylkeskommune

Hei,

Viser til forespørsel om uttalelse i ovennevnte sak. Henvendelsen gjelder byggetiltak i område regulert til bevaring i reguleringsplan for Gullsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle.

Det søkes om følgende tiltak:

Påbygg og utvidelse av eksisterende bygninger

- Fasadeendringer
- Endring av utvendig platting ved mellombygget
- Bygge på del av bygning med garasje
- Heving av terreng og etablere avkjøring til garasje

I henhold til SEFRAK-registeret er hovedbygningen opplyst å være oppført i første kvartal av 1800-tallet. Den har imidlertid gjennomgått flere fasadeendringer og utvidelser i form av tilbygg i nyere tid. Hovedbygningens hovedetasje ligger 80cm under veien og det er ønske om å heve bygningen 90cm. Det er videre ønske om å bygge på tilbygget en etasje og etablere garasje. Fasadeendringene omfatter etterisolering og utskiftning av vinduer, samt etablering av en rekke nye vinduer, spesielt i fasade mot sjø. I henhold til søknaden vil nye vinduer få en mer tradisjonell utforming med sprosser, tilsvarende eldre fotografier. Det er også planlagt noe større vindusflater, samt nye dører og vinduer i kjelleretasjen.

• Hovedbygning: Påbygg/utvidelse og fasadeendringer

Hovedhuset er blitt tilbygget og ombygget i flere omganger og den antikvariske egenverdien vurderes å være redusert. Eiendommen ligger imidlertid innenfor et svært viktig kulturmiljø, og det er viktig at nye tiltak tilpasses og gjøres med hensyn til den omkringliggende bebyggelsen. Heving av eksisterende bolig kan utfordre disse verdiene, da dette kan fremstå dominerende i forhold til nabobebyggelsen. Det er også viktig å tenke presedensvirkningen av tiltaket, da det er flere boliger innenfor samme område som også ligger lavere enn veien. Med hensyn til de omfattende endringene som bygningen har gjennomgått i nyere tid, må man også stille spørsmål ved om eiendommens tålegrense allerede er nådd. Når det gjelder de omsøkte fasadeendringene, oppfatter vi det som positivt at det er ønske om å tilbakeføre til en mer tradisjonell løsning med hensyn til vinduer. Vi er imidlertid av den oppfatning at man må begrense mengden vinduer og større vindusflater mot sjø. Vi fraråder at det etableres store vindusflater som foreslått, og anbefaler at antallet vinduer reduseres og gis en mer tradisjonell form, slik det legges opp til andre steder i fasaden.

• Mellombygg: fasadeendring og platting

Vi vurderer at mellombygget kan tåle de foreslåtte fasadeendringene og vi vil ikke motsette oss fasadeendring og utvidelse av platting.

• Tilbygg: Påbygg/utvidelse og fasadeendring

Når det gjelder påbygg og utvidelse av eksisterende tilbygg, er vi av den oppfatning at det bør kunne tillates noe utvidelse, men vi anbefaler at høyden på tilbygget reduseres slik at dette underordner seg hovedbygningen. Alternativt kan man se på muligheter for å beholde omsøkt høyde på tilbygget, dersom høyden på hovedbygningen beholdes som i dag. Dette vil bryte det totale bygningsvolumet mer opp og redusere virkningen av det både mot sjø og den tilstøtende nabobebyggelsen.

Når det kommer til materialbruk er det viktig å vektlegge bruk av tradisjonelle materialer og oppfordrer til bruk av materialer av god kvalitet. Vi oppfatter det som positivt at det planlegges nye vinduer i tre med gjennomgående sprosser og kittfals, sidehengsling og fast midtpost. Når det gjelder takstein, anbefaler vi i utgangspunktet å tilbakeføre til tradisjonell enkeltkrum, rødbrunt tegl som foreslått. Men ut fra fotografier fremstår taket imidlertid ganske nytt, og vi vil i den forbindelse også oppfordre til å se på muligheten for å gjenbruke eksisterende tekking dersom dette er mulig og hensiktsmessig, til tross for at den ikke er helt historisk korrekt. Gjenbruk og ombruk av materialer kan være en god måte å redusere mengden avfall og utslipp knyttet til større ombygginger og istandsettinger, og vi anbefaler at man ser på muligheten for å bevare og gjenbruke materialer der det er mulig. Ved montering av ny kledning, anbefaler vi fortrinnsvis høvlet kledning.

Avslutningsvis vil vi gjøre oppmerksom på betydning av utvendig etterisolering. Vi anbefaler i utgangspunktet at man forsøker å løse etterisolering i størst mulig grad innvendig fremfor utvendig. Dette på grunn av at utvendig etterisolering ofte medfører en svært uheldig fasadeendring hvor proporsjonene på bygningen endres og vegglivet krager utover grunnmuren. På tilbygget vil trolig dette ikke ha så mye å si med hensyn til den planlagte utvidelsen, men på hovedbygningen kan dette få stor betydning dersom man ikke planlegger ytterligere utvidelse av grunnmuren.

Etter uttalelsen er det gjort noen endringer av tiltaket. Disse endringene ble også oversendt kulturminnevern for uttalelse. Revidert søknad ble oversendt 26.05.2023, og det har på vedtakstidspunktet ikke kommet noe uttalelse på de reviderte tegningene. Ettersom søknaden etter kommunens syn er tilpasset de anbefalinger og frarådingen som er kommet i den originale uttalelsen, finner kommunen å kunne avgjøre saken uten at det er kommet uttalelse til de nye tegningene.

Kommunal veimyndighet:

Avkjøringstillatelse:

Vedtak:

Med hjemmel i veglovens § 40 gir kommunal veimyndighet avkjøringstillatelse på eiendommen 305/7 40 for en garasje. Veimyndigheten setter følgende vilkår med hjemmel i veglovens § 43.

Vilkår:

- Ny avkjørsel gjelder for ny garasje på eiendommen 305/740
- Fra veikant til et punkt 3 m inn i avkjørselen skal det sikres fri sikt på minimum 20 m i hver retning
- Avkjørselen skal maksimalt være 4,0 m bred med en R=4 m hjørneavrunding.
- Det skal maksimalt være 3 % fall de første 5 m bort fra kommunal vei. Det skal være fall.
- Det skal etableres stikkrenne under avkjørsel på minst 0160mm.
- Det skal parkeres bakover inn i garasjen slik at rygging ut på offentlig vei unngås.
- Den nye muren dimensjoneres slik at den tar krefter fra boligdelen/tomten og hele veiens belastninger.
- Den nye muren sikres slik at den tåler jordtrykk.
- Kommunens veien og veimuren skal ikke bli påvirket av prosjektet.
- Den nye muren bli en privat mur og kommune tar ikke på seg noe ansvar i fremtiden.
- Tiltakshaver må selv sørge for at privatrettslige forhold og tillatelser tilknyttet etablering og bruk er ivarettatt.
- Tiltaket skal være påstartet innen 3 år etter at tillatelsen er gitt.
- Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frsikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jfr. vegloven § 43. Skjer ikke dette kan avkjøringstillatelsen bli trukket tilbake.

Byggegrense mot vei (uttalelse):

Byggegrense mot vei skal blant annet sørge for at kommunen har tilstrekkelig areal for forsvarlig drift og vedlikehold av veien. I tillegg vil en byggegrense kunne sørge for eventuell fremtidig breddeutvidelse av veien eller fremtidig nytt fortau.

På grunn av kort avstand mellom garasje og vei vil det være til vesentlig hinder for drift og vedlikehold av den kommunale veien, derfor skal det ikke parkeres foran garasjen og kommunen tar ikke ansvar for eventuelle skader på byggingen som kan påfølge av normal drift og veivedlikehold.

Kommunen påpeker at den gjeldende garasjen må prosjekteres slik at veien og muren blir ikke påvirket av prosjektet, at den ikke blir avhengig av veien og veiemuren på noen måte og at frsiktrakret på 3x20 meter kan innfris. Veimyndighet ber om oversendelse av ferdige tegninger av detaljertprosjektet av muren.

Andre opplysninger

Eier av tilgrensende eiendom gnr/bnr 305/657, Gaute Hansen, har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl § 29-4 annet ledd bokstav a), hvor det aksepteres at omsøkte tiltakene kan plasseres i samsvar med nabovarsel med situasjonsplan D1 datert 02.09.23

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
TRAFO Arkitektur as	PRO/2	Arkitektur: Utforming
Foretak ikke angitt	PRO/1	Brannkonsept
Foretak ikke angitt	PRO/1	Konstruksjonssikkerhet

Foretak ikke angitt	PRO/1	Sanitærinstallasjoner
Foretak ikke angitt	PRO/1	Vannforsynings og avløpsanlegg
Foretak ikke angitt	PRO/1	Varme- og kuldeinstallasjoner: Pipe og ildsted
Foretak ikke angitt	PRO/1	Veg-, utearealer og landskapsutforming: Forsterking og endring av fundamenter
Foretak ikke angitt	PRO/1	Ventilasjon- og klimainstallasjoner
Foretak ikke angitt	UTF/1	Sanitærinstallasjoner
Foretak ikke angitt	UTF/1	Tømmerarbeid og montering av trekonstruksjoner
Foretak ikke angitt	UTF/1	Vannforsynings- og avløpsanlegg
Foretak ikke angitt	UTF/1	Veg- og grunnarbeider: Forsterking av fundamenter
Foretak ikke angitt	UTF/1	Ventilasjon og klimainstallasjoner

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker

Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 2. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkt tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen har foretatt søk i Naturbase og i Artsdatabanken. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sjeldne arter i området. Det omsøkte tiltaket er et beskjedent tiltak i størrelse og omfang. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8, anses her som godt. Føre-var-prinsippet, jf. nml. § 9, er derfor mindre aktuelt. Sannsynligheten/risikoen for skade på naturmangfoldet vurderes som minimal. Etter § 10 vurderes den samlede belastningen på økosystemet som liten. Prinsippene i § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) er etter dette ikke aktuelle i denne saken.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle» vedtatt 30.05.2013. Den er regulert til byggeområde boliger, og ligger innenfor delområde H570_3. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser.

Kommunen minner om at det i bestemmelsene står *«Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet»*.

Det er påpekt i søknaden at *«Boligen endres, men ingen deler skal rives»*

Kommunen kan ikke se at tiltaket kommer i strid med noen bestemmelser i planen.

Videre så er det ingen byggegrense mot veien i reguleringsplanen slik at det er veglovens byggegrense på vedtakstidspunktet som gjelder. Denne er her på 15 meter, og tiltaket er i behov for byggegrense mot veien.

Ved innsending av søknaden var det den gamle kommuneplanen som gjaldt, og det ble derfor fra kommunen påpekt at tiltaket ville komme i strid med kommuneplanens bestemmelse 2 som var som følger:

2. Utnyttelsesgrad

Der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad, eller planen ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i form av «grad av utnytting» etter PBL av 1985 eller 2008, gjelder en BYA på 30 %. Dette gjelder ikke områdene nevnt i vedlegg 3.

I kommuneplanen som ble vedtatt 27.04.2023, er denne bestemmelsen endret noe. I stedet for å vise til vedlegg 3 er det tatt inn:

Dette gjelder ikke i følgende regulerte områder, spesialområde bevaring:

- Holmesund, planid 3732r1
- Narestø – Flostaområde, planid 3226r1
- Buøya, planid 2922r1
- Brekka / Lia / Bjelland, planid 2813r1
- Rægevik – Revesand, planid 2310r1
- **Guldsmedenga – Kolbjørnsvik – Gimle, planid 09062012-9**
- Vrengen, planid 1609r2
- Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia, planid 2013r3
- Tyholmen, planid 2014r15

Den nevnte bestemmelsen gjør seg derfor ikke gjeldene og tiltaket er slik kommunen ser, med den nye

kommuneplanen, kun avhengig av dispensasjon fra byggegrensen mot veien.

Dispensasjonsspørsmålet

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

En byggegrense mot vei skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Saken ble sendt over til kommunal veimyndighet. Uttalelsen ligger i sin helhet over. Kommunal veimyndighet har uttalelsen skrevet at «*tiltaket vil kunne være til vesentlig hinder for drift og vedlikehold av den kommunale veien*», og har senere poengtert at det ikke skal parkeres foran garasjen. Videre påpekes det at kommunen ikke tar ansvar for eventuelle skader som kan påfølge ved normal drift og vedlikehold.

I samme brev har kommunal veimyndighet gitt avkjøringstillatelse til tiltaket. Bygningsmyndigheten finner at dette er noe motstridene, men finner å kunne si at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak byggegrense mot vei og hensynene i lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt hvis det gis dispensasjon.

Vi går da over til å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Hva som anses som en fordel må vurderes med utgangspunkt i areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det konkrete område det bygges i innenfor reguleringsplanen er et område med smale veier og husveggene helt opp mot veien. Aktuell bolig har i dag ikke parkeringsplass, og det ønskes det å anlegges med dette tiltaket. Videre så har boligen i dag lave etasjehøyder, og tiltaket ønsker å rette på dette ved å øke bygningen (og etasjenes) høyder.

Utover det at man faktisk bygger utover en byggegrense, så kan ikke kommunen se at det er noen ulemper ved tiltaket.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Når begge vilkårene er oppfylt følger det av § 19-2 første ledd at kommunen *kan* gi dispensasjon. Kommunen finner ikke grunn til å nekte dispensasjon i dette tilfellet.

Avledning av grunn- og overvann:

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2 siste ledd.

Atkomst og avkjørsel:

Det er gitt avkjøringstillatelse fra den kommunale veien.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.

Det følger av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet.

Høyde og plassering

Et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Et byggverk skal i utgangspunktet ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter, jf. pbl § 29-4 annet ledd. Kommunen kan imidlertid godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Slikt samtykke er her gitt. Kommunen har ingen innvendinger til at tiltaket plasseres som omsøkt.

Avgjørende grunner mot å imøtekomme tiltakshavers ønsker foreligger etter dette ikke, og byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde som omsøkt godkjennes følgelig etter pbl. § 29-4 første ledd.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.

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., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Tiltaket endrer ikke noe særlig på dette, og kommunen finner at dette er i varetatt

Utforming og visuelle kvaliteter:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

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

Med hilsen

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Sissel-Iren Kvalsund

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

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

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

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. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- 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, jf. fvl § 42.

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. Statsforvalteren 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, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

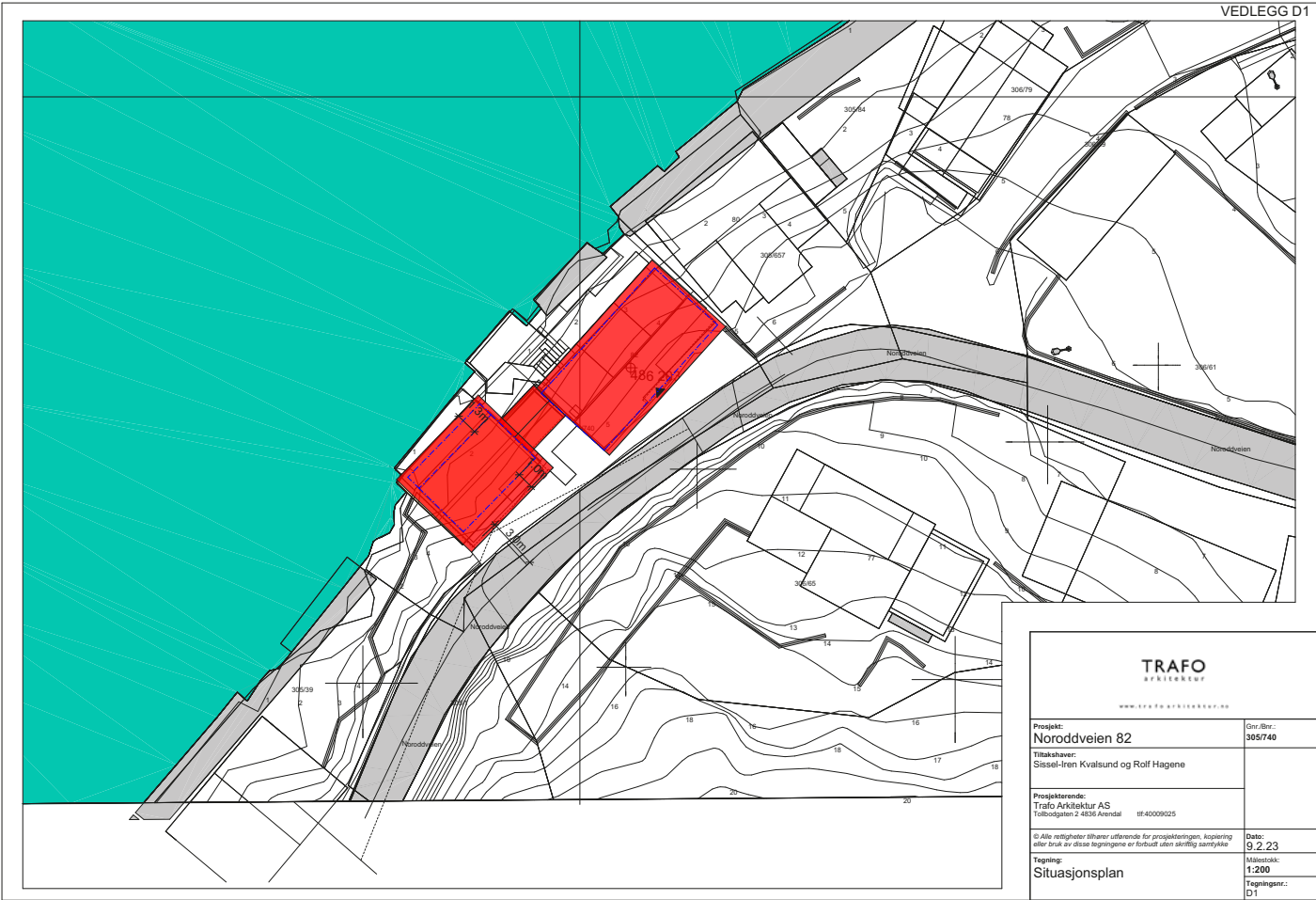
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet 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.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

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



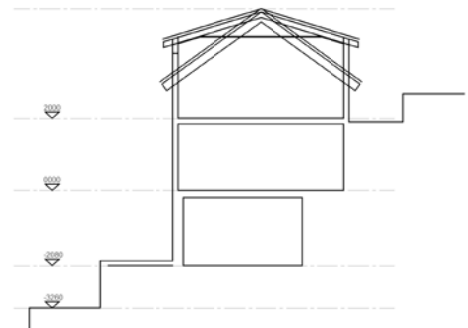
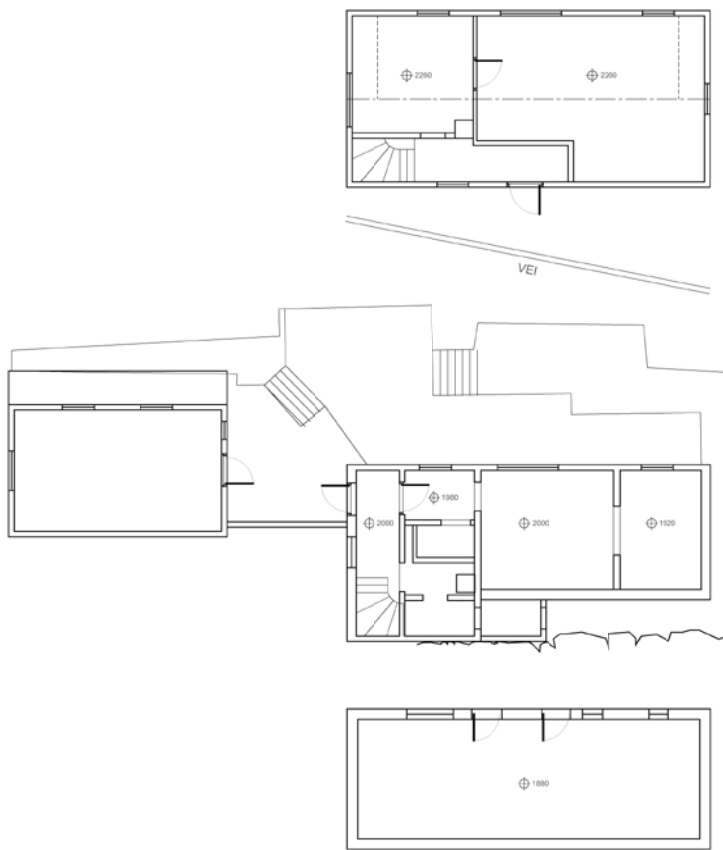


Prosjekt: Noroddveien 82	Gr./Bnr.: 305/740
Tittakshaver: Sessel-Iren Kvalsund og Rolf Høgene	
Prosjekterende: Tratø Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 9840009025	
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 31.01.23
Tegning: Bilde historisk	Målestokk: Tegningssk.: E1-3

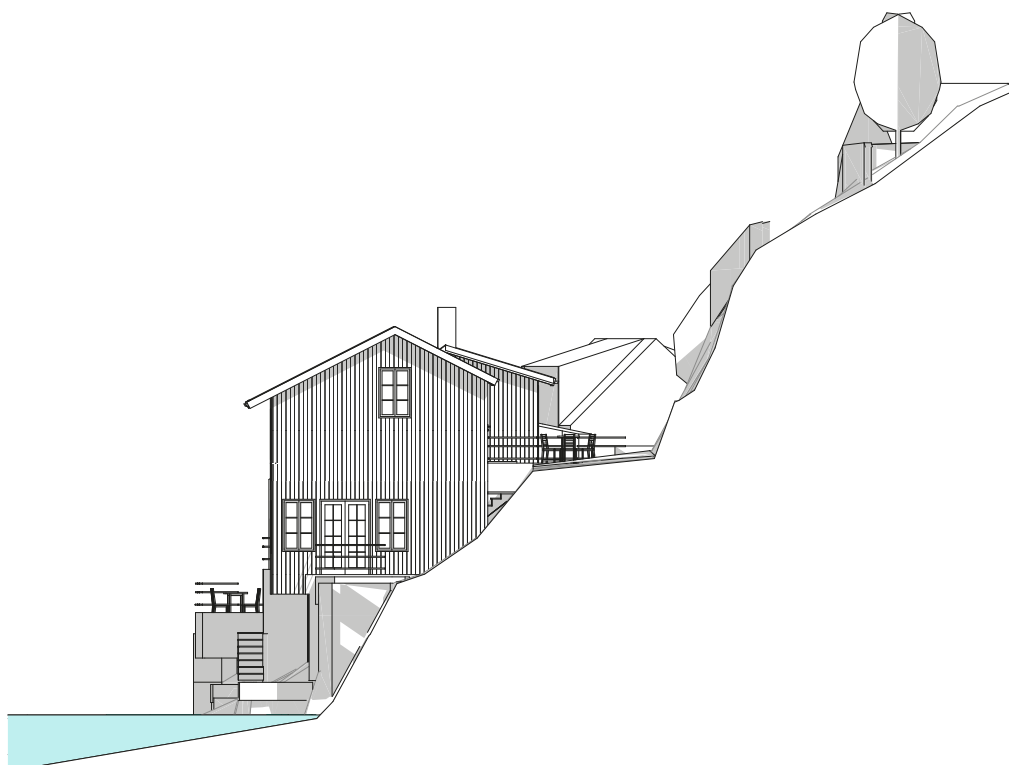




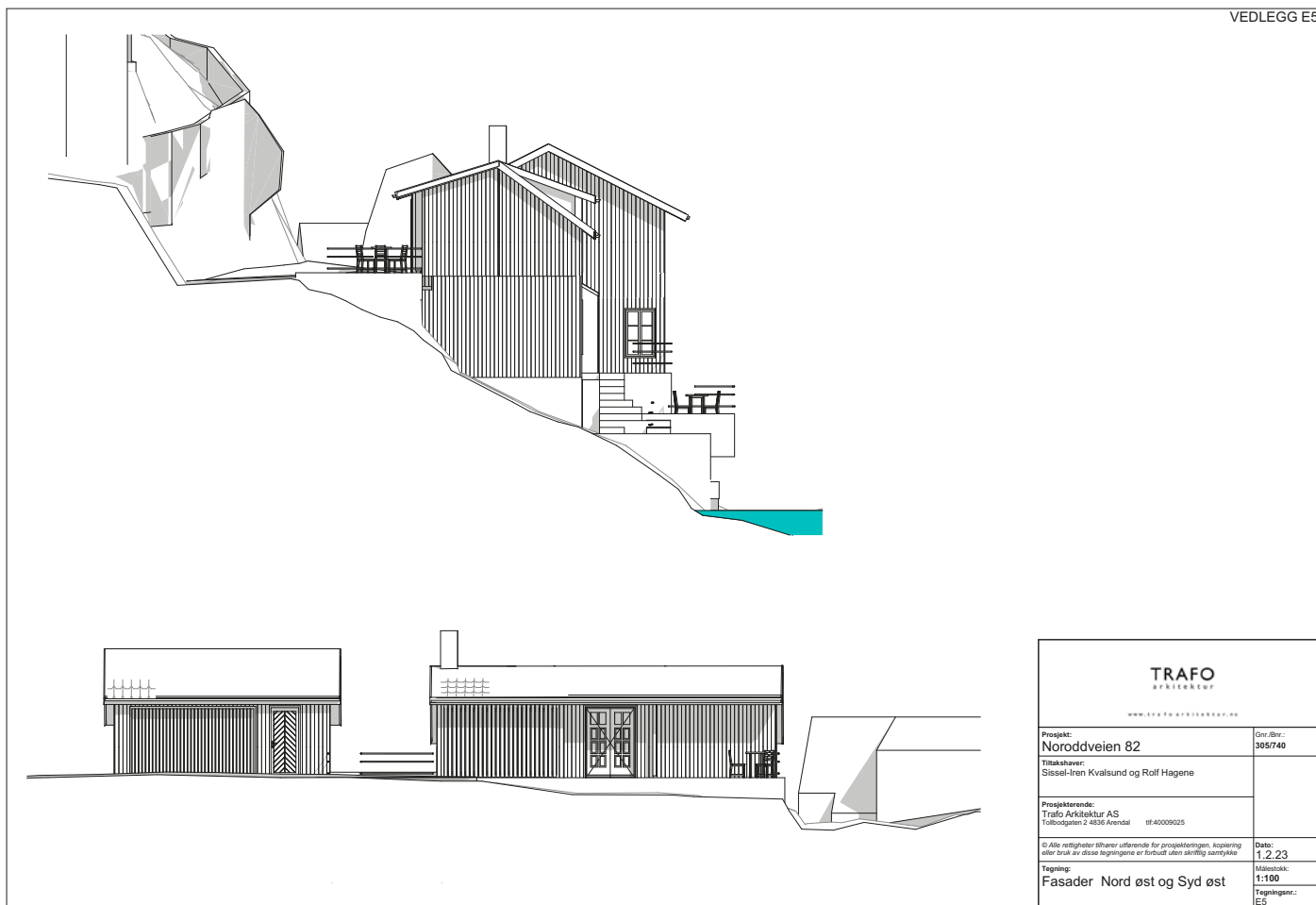
TRAFO ARKITEKUR www.trafo-arkitektur.no	
Prosjekt: Noroddveien 82	Gr./Bnr.: 305/740
Tittakshaver: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene	
Prosjekterende: Trafo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 984009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Bilder eksisterende	Date: 31.01.23
	Målestokk:
	Tegningsnr.: E1-2



OPPDAG: NORODDVEIEN HISSØY	TEGN: 1:100	dato: 17/11/2021		TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR BUNN, GÅRDESTEREN SVULARKR. 1. 4350 ARENDAL Tlf: 91307954 E-MAIL: post@tyholmen.no
		tegn. No.	Rev. 01.	



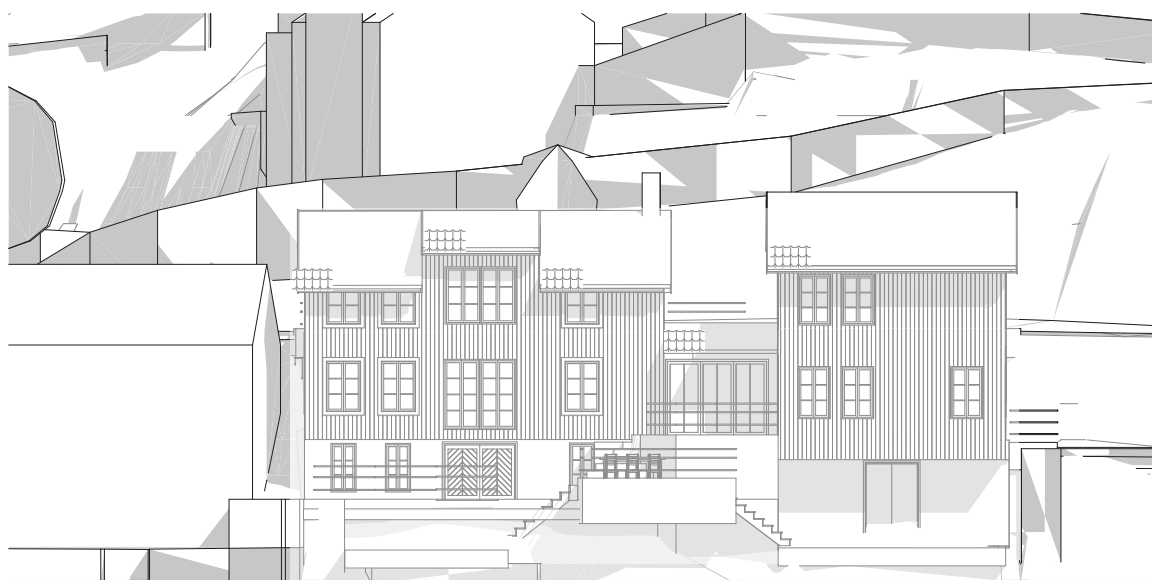
TRAFO ARKITEKTUR WWW.TRAFO-ARKITEKTUR.NO	
Prosjekt: Noroddveien 82	Gnr./Bnr.: 305/740
Tilskudneer: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene	
Prosjekterende: Trafo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 48 40009025	
© Alle rettigheter tilhører utøverne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 1.2.23
Tegning: Fasade Syd vest	Målestokk: 1:100
	Tegningens: E4



TRAFO
BYGGEREUT

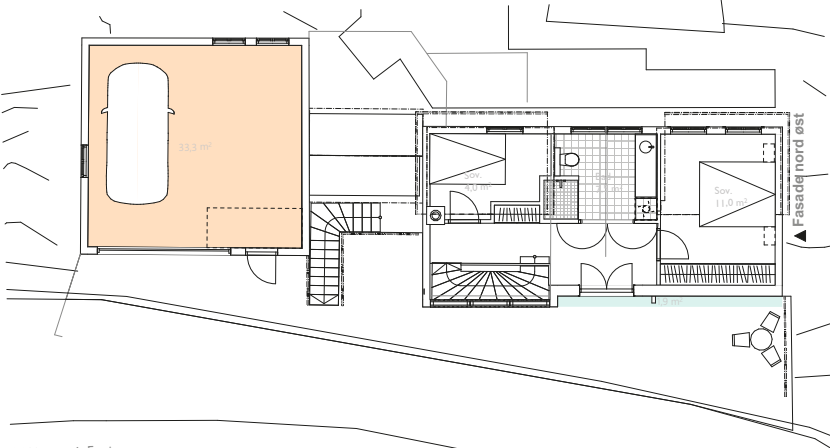
WWW.TRAFOBYGGEREUT.NO

Prosjekt: Noroddveien 82		Gnr./Bnr.: 305/740
Tilrådgiver: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene		
Prosjekterende: Trafo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 98-40009025		
© Alle rettigheter tilhører utførerne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 1.2.23
Tegning: Fasader Nord øst og Syd øst		Målestokk: 1:100
		Tegningssnr.: E5

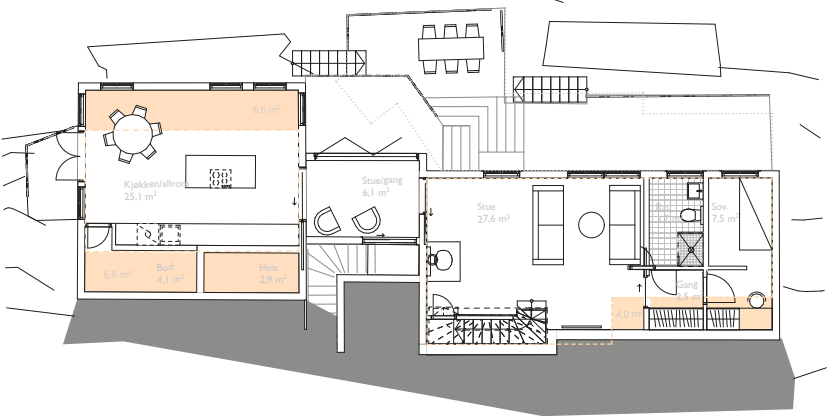

TRAFO
 arkitektur

www.trafo-arkitektur.no

Prosjekt: Noroddveien 82		Dnr./Bnr.: 305/740
Tilskudsgiver: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene		
Prosjekterende: Trafo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 48 40009025		
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 04.01.23
Tegning: Fasade Nord vest		Målestokk: 1:100
		Tegningssnr.: E3



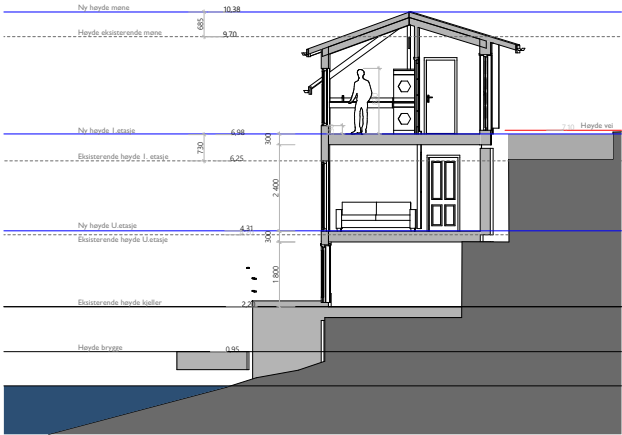
1:100 1. Etasje



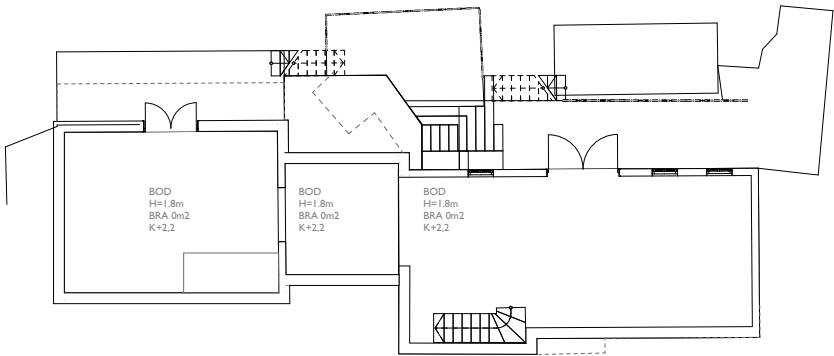
1:100 Underetasje

BIM-verktøy Arch/CAD 19 NOR Filplassering: Z:\Traflo Prosjekter\2022\22xxx Noroddeveien 82\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\221216_Noroddeveien 82 skisse.pln

TRAFO ARKITEKUR	
www.trafo-arkitektur.no	
Prosjekt: Noroddeveien 82	Gr./Bnr.: 305/740
Tilstandshaver: Sessel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene	
Prosjekterende: Traflo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf:40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan 1 og u. etg	Date: 31.01.23
	Målestokk: 1:100
	Tegningens.: E6



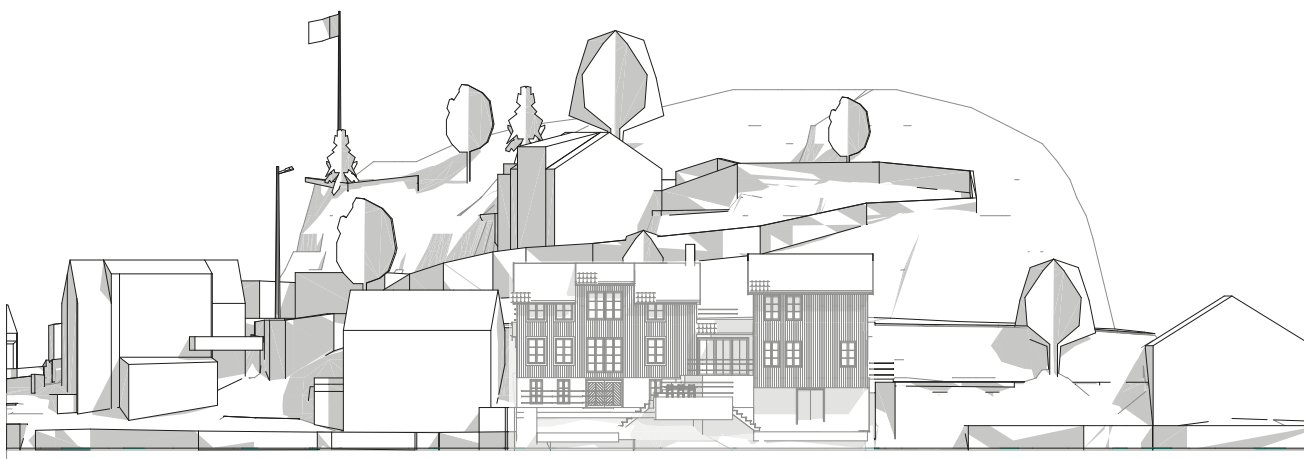
1:100 Snitt hoved



1:100 Hav

BIM-verktøy Arch/CAD 19 NOR Filplassering: Z:\Traflo Prosjekter\ 2022\22xxx Noroddveien 82\Tegninger\01 Konsept-prosjekt\221216 Noroddveien 82 skisse.pln

TRAFO Arkitektur	
www.trafo-arkitektur.no	
Prosjekt: Noroddveien 82	Gr./Bnr.: 305/740
Tilstandshaver: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene	
Prosjekterende: Traflo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal tlf:40009025	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: Plan kjeller og snitt	Dato: 31.01.23
	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: E7



TRAFO
BYFORSKNET

WWW.TRAFOBYFORSKNET.NO

Prosjekt: Noroddveien 82		Dnr./Bnr.: 305/740
Tilskuddsnavn: Sissel-Iren Kvalsund og Rolf Hagene		
Prosjektleder: Trafo Arkitektur AS Tollbodgaten 2 4836 Arendal 98-40009025		
© Alle rettigheter tilhører utførerne for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: Fasade Nord vest NY i miljø		Dato: 1.2.23
		Målestokk: 1:200
		Tegningssnr.: E2



Arendal kommune Byggesak (S)

TOMSTAD AS

Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Magnus Hjelmfoss

Saksnummer
BYGG-24/00495
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
25.03.2025

Noroddveien 82, endring av gitt tillatelse - påbygg - utvidelse av eksisterende bygninger - fasadeendring - avkjøring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 305 / 740 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sissel-Iren Kvalsund

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsen om rivning i reguleringsplanen.

Kommunen gir tillatelse til endring av gitt tillatelse som forklart under «tiltaket gjelder».

Tillatelsen gis med følgende vilkår:

- Så mye av hovedbygningen som mulig skal bevares.
 - o *Vurderingen av hva som kan bevares skal gjøres av kvalifisert foretak med kunnskap om laft, engasjert av tiltakshaver og i samråd med Agder Fylkeskommune ved Kulturminnevern.*
- Gamle trefyllingsdører demonteres for ombruk i nybygg.
- Takstein plukkes forsiktig ned for ombruk / salg.
- Andre elementer av kulturhistorisk verdi som eventuelt dukker opp under arbeidene skal vurderes bevart hvis tilstanden er god.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 23 600. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er i rammetillatelse datert 28.06.2023 gitt tillatelse til et påbygg og utvidelse av eksisterende bygninger og fasadeendringer. Ved søknad om rammetillatelse var det Trafo Arkitektur AS som var ansvarlig søker. Dette ansvaret er nå overtatt av Tomstad AS

I søknaden var det påpekt at tiltaket ikke skulle innebære noe riving, og dette var også et moment i kommunens vurdering av saken.

Etter at tiltakshaver hadde flere byggmestre på befaring kom det fram at det ville være vanskelig å gjennomføre tiltak ihht. den gitte rammetillatelsen, hvor riving ikke er en del av det omsøkte og godkjente tiltaket.

Etter dette har tiltakshaver forsøkt å få gjennom en planendring slik at tiltaket ville vært i tråd med gjeldende plan. Dette har ikke ført fram.

Fylkeskommunen, ved kulturminnevern, har vært involvert i prosessen. Først ved at de hadde innsigelser til planforslaget. Den gang (juni 2024) mente fylkeskommunen at det ikke var tilstrekkelig dokumentert at bygget var i så dårlig forfatning at riving var nødvendig.

Senere kom man til at en planendring her ville være vanskelig å få gjennom, og man har derfor nå søkt om en dispensasjon.

Det nevnes blant annet i søknaden at det er avholdt et møte 16.12.2024 mellom Arendal kommune v/Planavdeling, Agder Fylkeskommune v/Kulturminnevern, tiltakshavere og Tomstad AS på rådhuset i Arendal for å diskutere veien videre. Søker har skrevet

Konklusjonen fra møte var at myndigheter ikke ville motsette seg rivning hvis man kunne sikre at de deler av den eldste bygningen som kunne være verd å bevare ble bevart. Fylkeskommunen fremhevet at bevaring av tømmerkjernen er viktig. Dette ved at hele eller deler av denne kunne tas ut og settes i stand annet sted, for så å bli et element igjen i det nye bygget.

I ettertid av dette møte er saken diskutert internt for hva som var veien videre. Det ble da kommet til at de skulle søke en dispensasjon og søker fikk følgende tilbakemelding fra saksbehandler på plan:

Vi har i etterkant hatt en prat med byggesak v/ saksbehandler Magnus Hjelmfoss.

Oppsummering fra dette møtet:

- Det er en mulighet å søke endring av rammetillatelsen med en dispensasjon fra rivningsbestemmelsen. Rammetillatelsen som er gitt, er gyldig 3 år fra vedtaksdato. Innen den tid må arbeidet være igangsatt.*
- For endringssøknaden må det være en konkret vurdering av hvilke deler av bygget som skal bevares og hvilke deler som ønskes revet. Dette må være godt beskrevet.*
- Dersom det under anleggsarbeidet dukker opp ny informasjon så må man ta kontakt med kommunen.*

I søknad står det også:

Ut fra dette ber vi om at dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- Hovedbygning skal plukkes forsiktig ned med tanke på å kunne bevare mest mulig av bygningens laftekasse. Tilstanden til laftekassen og hva som kan brukes av denne vurderes delvis på byggeplass og i lagerhall. Vurderingen skal gjøres av kvalifisert foretak med kunnskap om laft, engasjert av tiltakshaver og i samråd med Agder Fylkeskommune ved Kulturminnevern. Dette kan gjøres ved hjelp av bilder, videokonferanse eller fysisk på stedet.*
- Foruten laftekasse skal det vurderes om enkelte av bærebjolkene i etasjeskille mellom 1. og 2.etasje kan bevares. Dvs plukkes forsiktig ut, settes i stand og benyttes igjen i nybygg. Gjerne som del av ny bærekonstruksjon hvis tilstanden er god.*
- Gamle trefyllingsdører demonteres for ombruk i nybygg.*
- Takstein plukkes forsiktig ned for ombruk / salg.*
- Andre elementer av kulturhistorisk verdi som eventuelt dukker opp under arbeidene skal vurderes bevart hvis tilstanden er god.*

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Uttalelse/vedtak fra andre myndigheter

Ettersom det er snakk om tiltak i en hensynssone med bevaring, ville det vært naturlig å sende saken på høring til fylkeskommunen. I dette tilfellet så finner kommunen dette ikke nødvendig med tanke på hvor mye det virker som fylkeskommunen har vært involvert til nå, og at de skal involveres fremover. Fylkeskommune er satt som kopimottaker at dette vedtaksbrevet.

Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen om riving.

Erklært ansvar

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker

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

Nabovarsling

Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles av søker før søknad sendes inn til kommunen, jf. pbl § 21-3 første ledd. Det følger av bestemmelsens annet ledd at nabovarsling kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det er i første omgang opp til tiltakshaver å vurdere om nabovarsel kan unnlates. Kommunen har likevel adgang til å kreve varsling dersom man er uenig i tiltakshavers vurdering, jf. annet ledd, annet punktum. Tiltakshaver har gitt følgende begrunnelse for hvorfor nabovarsling ikke er foretatt:

Det er ikke sendt ut nytt nabovarsel i forbindelse med denne søknad om dispensasjon. Dette begrunnes med at det allerede er sendt ut nabovarsel om angjeldende prosjekt 3 ganger. Siste utsendelse var 28.06.24 hvor det ble redegjort for reguleringsendring for å endre plan slik at bygget kunne rives. Det er ikke mottatt noen merknader til noen av utsendelsene. Videre påpekes at prosjektet i form av volum og fasader er nøyaktig det samme som tidligere er nabovarslet og som har rammetillatelse.

Nytt nabovarsel nr.4 virker ikke hensiktsmessig ut fra dette og vi ber derfor i hht Pbl § 21.3 om fritak for nytt nabovarsel.

Kommunen finner for dette tilfellet at vilkårene for unnlatt varsling må anses oppfylt.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkt tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen har foretatt søk i Naturbase og i Artsdatabanken. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sjeldne arter i området. Det omsøkte tiltaket er et beskjedent tiltak i størrelse og omfang. Kunnskapsgrunnlaget, jf. § 8, anses her som godt. Føre-var-prinsippet, jf. nml. § 9, er derfor mindre aktuelt. Sannsynligheten/risikoen for skade på naturmangfoldet vurderes som minimal. Etter § 10 vurderes den samlede belastningen på økosystemet som liten. Prinsippene i § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) er etter dette ikke aktuelle i denne saken.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle» vedtatt 30.05.2013. Den er regulert til byggeområde boliger. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser. I planen kommer det fram at riving ikke er tillatt.

fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Lovens formålsbestemmelse lyder slik:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.

Det første som må vurderes er om hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse (§ 1-1), eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Hensyn bak bestemmelsen er å bevare mest mulig av det bevaringsverdige innenfor planen.

Riving vil i mange tilfeller kunne vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen når man er i et slik område som man er her. Som nevnt tidligere, så har man her forsøkt seg via planavdelingen med en endring av planen, for å kunne gjennomføre det omsøkte tiltaket i tråd med planen. Videre har man også hatt kontakt med kulturminnevern hos fylkeskommunen gjennom prosessen, og som det er skrevet i søknaden, vil de også bli inkludert i den videre prosessen.

Hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men kommunen finner at man med den nå omsøkte løsningen ikke *vesentlig* tilsidesetter hensynene, slik ordlyden i dispensasjonsbestemmelsen lyder. Heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse samt nasjonale eller regionale interesser, blir *vesentlig* tilsidesatt hvis det gis dispensasjon.

Vi går da over til å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakshaver har som tidligere skrevet forsøkt å gå via planavdelingen for å kunne gjennomføre tiltaket i tråd med planen, men dette uten hell og dermed er det nå søkt om dispensasjon fra bestemmelsen som sier at det ikke er tillatt med riving innenfor planområdet. Kommunen kan ikke se at det er noen ulemper ved tiltaket.

Fordelen ved tiltaket er at man får stelt i stand et bygg, som ellers bare blir stående å forfalle. I seg selv er nødvendigvis ikke dette en veldig stor fordel i en dispensasjonsvurdering, men når tiltakshaver her har forsøkt andre alternativer for å

utgangspunktet søkte om et tiltak hvor man ikke skulle rive og det fortsatt er påpekt at man vil bevare mest mulig av bygningen ved gjennomføring av tiltaket, finner kommunen at man totalt sett kan si at den nå omsøkte løsningen er den beste man kan komme til.

Her må man også se fordelene i et litt større perspektiv. En planendring ble vanskelig å gjennomføre her, fordi man kom ned på et detaljnivå som gjorde vanskelig å lage gode bestemmelser, og at dette dermed var en sak som hørte hjemme hos byggesak. En annen faktor er at om man skulle gjort en endring slik at det nå omsøkte tiltaket skulle vært i tråd med planen, ville denne endringen vært i strid med hovedformålet til planen.

Kommunen finner med bakgrunn i det overstående å kunne si at fordelene ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen er større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt. Når begge vilkårene er oppfylt følger det av § 19-2 første ledd at kommunen *kan* gi dispensasjon. Kommunen finner ikke grunn til å nekte dispensasjon i dette tilfellet.

Annet:

Kommunen ser ikke behov for å kommentere noen andre momenter rundt den omsøkte endringen og viser til vurderinger gjort i rammetillatelsen.

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/ master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: AGDER FYLKESKOMMUNE
Sissel-Iren Kvalsund

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

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

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

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. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- 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, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensinger 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. Statsforvalteren 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, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

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

Sivilombudet 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.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller

postmottak@arendal.kommune.no

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

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:



Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

<https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P>



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	740	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Noroddveien 82, 4816 Kolbjørnsvik					Dato:	06.06.2025, lgu
Beregnet areal:	253,4 m ²						
Bygningstype:	Enebolig/garasje						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg				
☐ Ja	☒ x	☐ Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒ x	Situasjonskart
☒ x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒ x	Vegstatus-kart
☒ x	Kommunale eiendomsgebyrer
☒ x	Bygningstegninger/ godkjent rammetillatelse m/tegninger (ikke søkt om igangsettingstillatelse)
☒ x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒
Pålegg vannmåler	☒	☐

Kommunale eiendomsgebyr

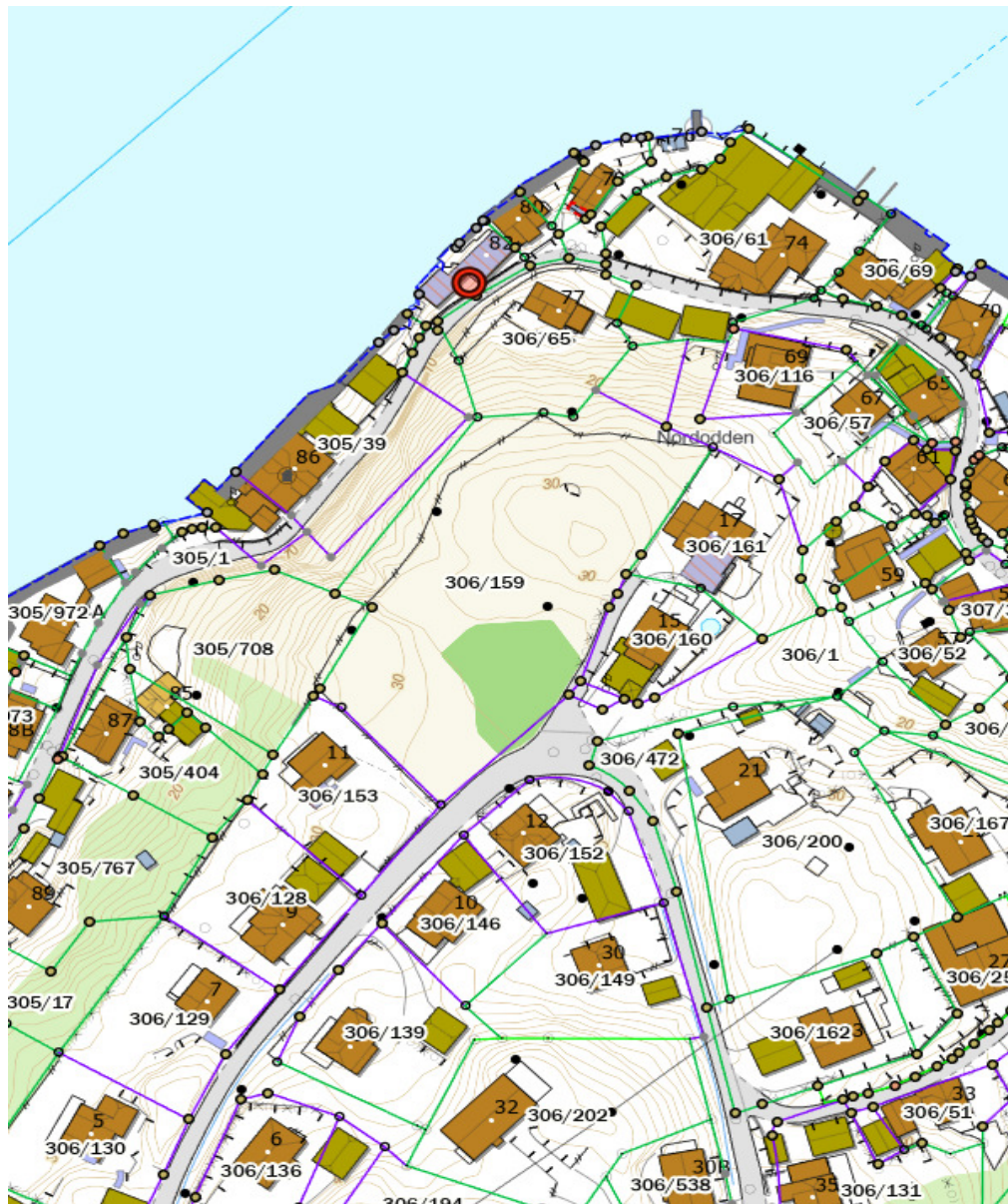
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 15 356,10
Herav eiendomsskatt pr år	kr 4 956,00

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

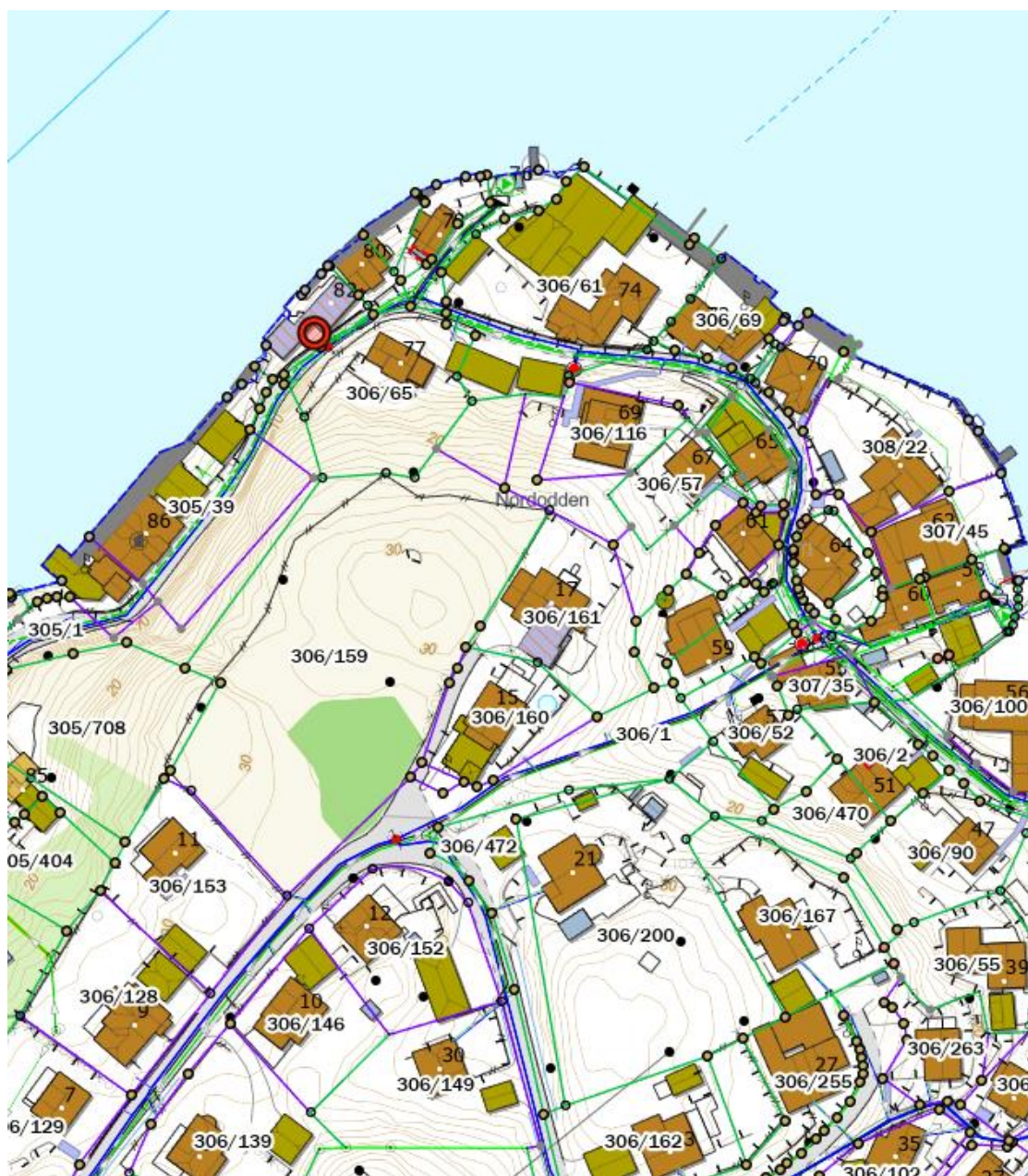
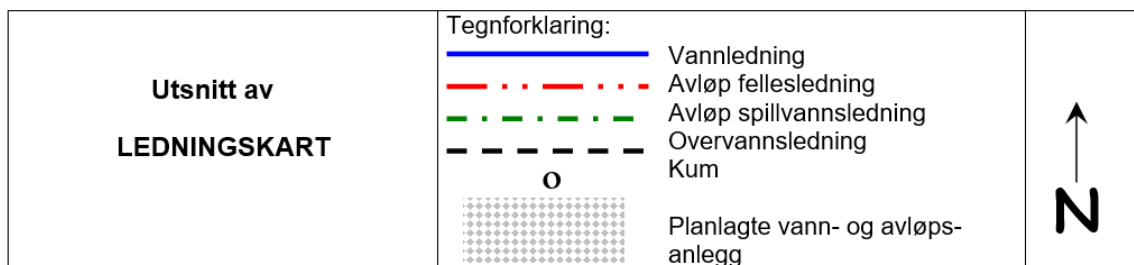
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	740	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Noroddveien 82, Kolbjørnsvik					Dato:	06.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-9	Guldsmedenga-Kolbjørnsvik <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	

Formål:

Boligbebyggelse
Rp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø
Sefrak-registrert bygning

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

x

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

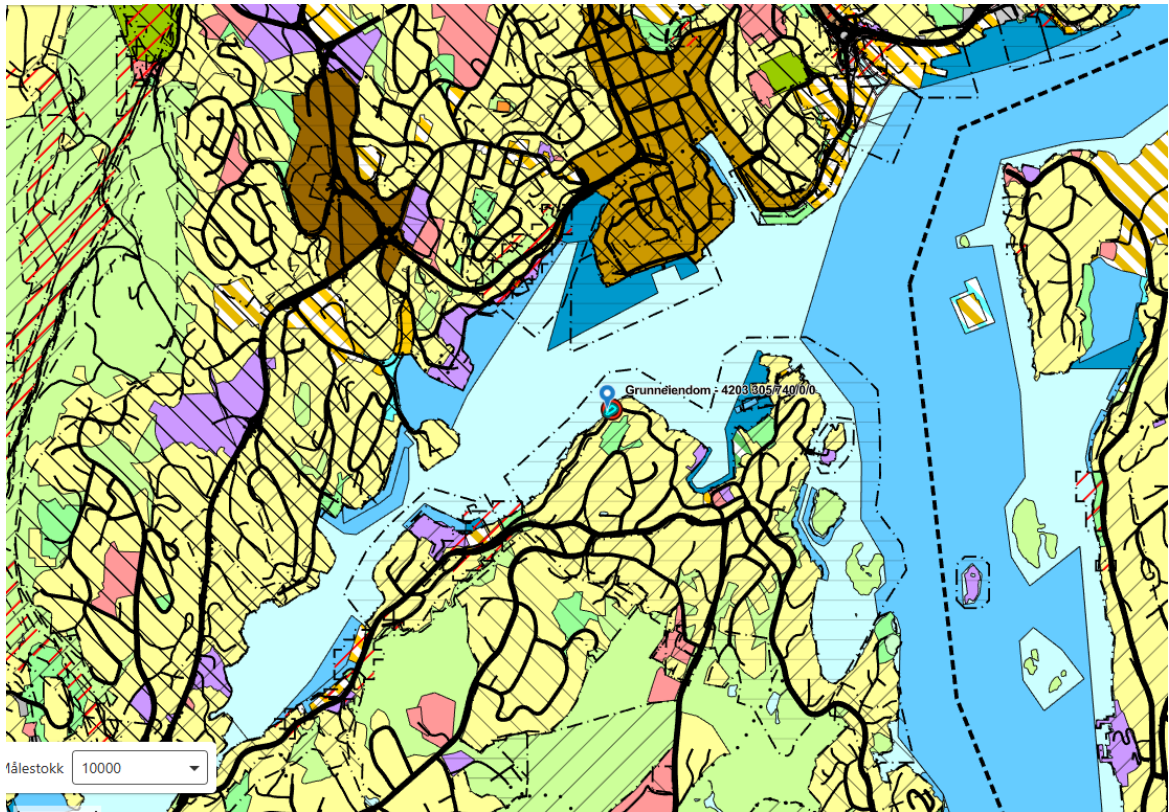


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

[illegible]

Side 3 av 3

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Områdeplan Guldsmedenga - Kolbjørnsvik - Gimle

Arkivsak: 2010/3408
Arkivkode: 09062012-9

Områdeplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 30.05.2013, PS 13/66
Plankartets dato: 25.11.2011, sist revidert 03.04.2023

Endring (pbl § 12-14), administrativt vedtak 24.08.2017, sak 17/3631
Kort beskrivelse: Åpning for veranda i H570_10

Endring (pbl 12-14), vedtak i kommuneplanutvalget 26.09.2018, PS 18/140
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_17, bestemmelser for ny bebyggelse mm.
Omnummerering av dagens punkt 5.8 Høyspent H370 til 5.9.

Endring, administrativt vedtak datert 22.11.2021, sak 20/13777
Kort beskrivelse: Ny hensynssone H570_18, Noroddveien 98, med nye bestemmelser for ny bebyggelse. Unntak fra plankrav i pkt. 6 gjelder også denne hensynssonen. Omnummerering av dagens punkt 5.9 til 5.10.

Endring, administrativt vedtak datert 16.09.2022, sak 22/10614
Kort beskrivelse: Trommestadveien 50 endres fra formål tjenesteyting (barnehage) til bolig (enebolig). Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført med _19. Eksisterende tre er regulert til bevaring.

Endring, administrativt vedtak 16.11.2023, sak 23/6594
Kort beskrivelse: Regulert inn byggegrense rundt hele tomten og %BYA=30%. Hensynssone bevaring videreført, men ny hensynssone H570_20. Tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus og bygge på garasje/uthus i bakkant. Tatt ut krav om detaljplan.

1. Hensikt med planen

Hensikten med områdeplanen er å sikre og dels gjenopprette områdets historiske verdi.

2. Formål

Planområdet som er beskrevet i planen, er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1:

Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	-
Boligbebyggelse, konsentrert, offentlig og privat	-
Tjenesteyting, offentlig eller privat	-
Båtopplag	p_båtopplag
Småbåtanlegg i sjø, offentlig og privat	-
Uteoppholdsareale	-
Lekeplass, felles eller offentlig	o_Lek, f_Lek
Bolig/ forretning/ kontor	-
Bolig/ tjenesteyting	-
Kontor/tjenesteyting	-
Tilfluktsrom	-

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veg	-
Kjørveg	-
Gang-/ sykkelveg	-
Gangveg/ gangareal	-
Annen veigrunn- grøntareal	-
Ferjeanløp/ Kai	o_ferjeanløp
Parkeringsplasser	o_P
Bro	Bro

Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Båtopplag/ friområde, privat	Båtopplag/ friområde
Naturområde- grønnstruktur, privat eller offentlig	-
Turveg	-
Friområder	o_F
Badeplass	o_Badeplass

Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf § 12-5, pkt. 5:

Landbruks-, natur- og friluftsområde	-
Vern av kulturmiljø	-

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf § 12-5, pkt. 6:

Ferdsel	-
Småbåthavn, privat eller offentlig	o_S, eller p_S
Offentlig brygge	o_BR

Hensynssoner, jf § 12-6:

c) Naturmiljø	H 560 _1
c) Kulturmiljø	H 570 _1- 19
a) Høyspent	H 370 _1- 2
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde	H 910_ 1-4

3. Generelle bestemmelser (pbl § 12-7, pkt 6)

Eksisterende bygninger og bygde tiltak innenfor området tillates ikke revet eller fjernet. Innenfor området skal den antikvariske verdifulle bebyggelsen søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Alle søknader om nybygg og tilbygg mindre enn 50 kvm BRA skal oversendes til regional kulturminneinstans for uttalelse før vedtak fattes.

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

3.1 Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

3.2 Tak

Tak skal tekkes med enkeltkrum, brent, rød teglstein, dersom ikke annet taktekkingsmateriale kan dokumenteres.

3.3 Yttervegger

Dersom deler av utvendig kledning og listverk må skiftes, skal disse ha dimensjoner og eventuell profilering som eksisterende eller opprinnelig.

3.4 Vinduer og dører

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

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

Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

3.5 Verandaer, balkonger og terrasser

Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

3.6 Brygger/ sjøfront:

Gamle brygger, fortøyningsbolter og andre minnesmerker skal bevares.

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

Nye brygger i områdene skal enten utføres med tørrmurt stein på tradisjonell måte, eller som trebrygger.

Nye flytebrygger eller utvidelse av eksisterende, tillates ikke. (unntak Sletta, Gjeida)

3.7 Terreng/ uteområdet:

Terrengformasjoner, terrenganlegg, stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Offentlige eller alminnelig brukte, gangstier, trappeløp, snarveier, plasser, m.v., skal bevares.

Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

3.8 Nybygg og tilbygg

Ny bebyggelse skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.

Mindre bygninger skal gis en utforming som uttrykker funksjonen og som er i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, stein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner.

Verandaer, balkonger og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart.

Store glassflater er ikke tillatt.

3.9 Renovasjon

Nye renovasjonsanlegg og søppeldunker skal innebygges og utformes i samarbeid med Agder renovasjon.

4. Bestemmelser knyttet til de enkelte bruksformål:

4.1 Bebyggelse og anlegg, jf § 12-5, pkt. 1

Eksisterende bygninger kan tillates påbygd/ tilbygd under forutsetning at prinsippene i pkt. 3, og de særlige bestemmelsene i pkt. 5 overholdes.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf § 12-5, pkt. 2:

Veimurer, kantstein, trapper og gjerder skal bevares.

I nærheten av ferjeanløpene kan det tillates mindre tiltak som er nødvendig for ferjedriften, slik som overdekket ventebu, benker eller liknende. De generelle bestemmelsene pkt. 3 må overholdes ved etablering av slike tiltak.

Ved framtidig oppgradering av ferjeleiene, skal det gjennomføres løsninger som er universelt utformet.

Siktsoner i alle kryss må til enhver tid holdes åpne ihht gjeldende regler.

4.3 Grønnstruktur, jf § 12-5, pkt. 3:

Alle typer grønnstruktur skal være tilgjengelige for allmennheten.

Det er tillatt med tiltak som fremmer friluftsliv, som stier, benker, avfallsdunker og lignende i områdene, under forutsetninga av at de generelle bestemmelsene overholdes.

Det kan bygges nye "miljøstasjoner" i tilknytning til småbåtanleggene innenfor friområdene.

Stasjonene utformes som bygninger i tråd med kapitlet "nybygg", og skal ikke ha et bruksareal større enn 50 m².

Badeområde på Gjeida er regulert til offentlig badeplass. Utlekking av badebøyer i sjøen krever tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf § 12-5, pkt. 6:

Det tillates utvidelse av småbåtanlegg innenfor formålsgrensen.

Det må påses at tilflottsretten til eiendommer innenfor blir ivaretatt, og farleden må ikke innsnevres. Utenfor "Sletta" tillates etablert flytebrygger i offentlig regi.

Nye anlegg utformes som trebrygger. Murer i områdene skal være natursteinsmurer.

5. Bestemmelser knyttet til hensynssonene:

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H570, 1- 20:

Der ikke annet er opplyst, gjelder fellesbestemmelsene i pkt. 3 i tillegg til følgende;

5.1 H570_2, Lillevei/Gamlevei

Innenfor område tillates ikke bygninger foran hovedfasaden. Murer langs vei skal bevares. Det er ikke tillatt å perforere murene. Gateløpet tillates ikke endret.

5.2 H570_4, Noroddveien øst og H_570_5, Kolbjørnsvik

Eksisterende buer tillates ikke utvidet. Det er heller ikke tillatt med levegger langs eiendomsgrensene ned mot sjøen. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser over bakkenivå, skal unngås.

5.3 H570_8, Jomfruholmen

Bygningskroppene skal ha en klar form, uten kvister, takoppbygg, eller uregelmessige tilbygg. Næringsbyggene sør på holmen tillates bruksendret til boligformål, under forutsetning at bygningene bevares ihht disse bestemmelsene.

5.4 H570_9, Gjeida

Det tillates bygging av bodliknende bygning til bruk som fremmer friluftsliv, eller til miljøstasjon i forbindelse m. båthavna. Slike bygninger plasseres der det tidligere har stått bygninger. Faste ruiner på holmen tillates ikke fjernet. Farlige, løse rester etter bygde konstruksjoner tillates fjernet etter samråd med Aust-Agder fylkeskommune, kulturminneseksjonen.

5.5 H570_10, Sandvigveien 7

Det tillates bygging av veranda på inntil 4 meters bredde og i hele byggets lengde på byggets østside. Det tillates at det bygges en platting på verandaen. Denne plattingen skal bygges slik at avstanden fra den til soveromsvindu i kvist ikke er mer enn 4,9 meter. Tilgjengelighet fra plattingen ned til veranda etableres med inntil 3 opptrinn. Toppen på rekkverk skal ikke etableres høyere enn byggets stående kledning og skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på bygningen. Det tillates ikke annen fasadeendring som endring av vinduer, etablering av verandadør fra leilighetene etc. Det er ikke tillatt med direkte adkomst fra leilighetene til verandaen

5.6 H570_11, Gimle

Innenfor område er det ikke tillatt med tiltak som griper inn i hageanlegg.

5.7 H570_13 og H570_20, Prestegårdsveien, og H570_16, St. Hansveien

Innenfor område gis unntak fra bestemmelsene 3.1- 3.8. Husets typiske bygningsdetaljer må videreføres ved utskiftninger, evt. tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

5.8 H570_17, Vikaveien 78a og 78b.

I tillegg til regulære saltak, jfr punkt 3.8, tillates også avledede takformer som «endeskut», flate takløft, også kalt arker/kvister. Hovedtak skal ha takvinkel mellom 36 og 38 grader. Flate takløft/kvister og «endeskuter» og tilsvarende tilbygg skal ha lavere takvinkler enn hovedtaket. Det tillates flate eller tilnærmet flate tak på sidetilbygg eller mellombygg hvor det er rom under. Slike rom med flatt tak tillates kun bygd i forbindelse med underetasjen. Tak på slike tilbygg kan benyttes til uteoppholdsareal med tilgang fra hovedetasjen (plan 2). Underetasje skal utføres i mur med tilbakefylling av masse på minst to sider.

Området unntas fra bestemmelsen 6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11)

5.9 H570_18 Noroddveien 98

Det tillates rivning av sjøbod.

Det originale hovedhuset skal bevares, men det tillates riving av nyere tilbygg.

Tillatt grad av utnyttning settes til 60 %BYA.

Det tillates at takstein som er benyttet på eksisterende hus, kan videreføres på nytt tilbygg.

Det tillates flatt tak, eller tilnærmet flatt tak, på mellombygg som binder sammen opprinnelig hus og nytt tilbygg.

Nytt tilbygg skal ha møneretning 90⁰ på eksisterende hus møneretning. Det er ikke tillatt med kvister eller takopplett. Maks mønekote = 10,5 moh.

Det tillates etablert ny støttemur, eventuelt oppfylling av masse mot bakside av nytt tilbygg, for utvidelse av parkeringsplass langs Noroddveien.

Det tillates utriggere i område `ferdsel i sjø`. Det tillates ikke flytebrygger.

5.10 H570_19 Trommestadveien 50

Eksisterende hovedbygning skal bevares. Det tillates etablert kun 1 boenhet innenfor området.

Tillatt grad av utnyttning settes til 30 % BYA.

5.11 H570_20 Prestegårdsveien 20

Området unntas fra bestemmelsene i kap. 3. (Se også § 5.7).

Eksisterende hovedbygning skal bevares, men det tillates oppføring av nytt inngangsparti og veranda. Det tillates også etablert terrasser, drivhus m.v. på eiendommen. Tilbygg, verandaer og terrasser skal utformes i et nøkternt omfang og i bygningenes og områdets egenart. Det tillates ikke etablering av veranda på hovedbygningens langvegg mot nordøst.

Det tillates å oppføre tilbygg til eksisterende garasje/uthus. Tilbygg skal benyttes til garasje/uthus, og ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen. Maks bygningshøyde for tilbygg er 5,5 m. Tilbygg skal ha saltak, oppføres med stående trekledning og males rød. Det tillates påbygg på eksisterende garasje/uthus mot sørvest.

Det tillates solceller mot sør som integreres i taktekket på nytt tilbygg til garasje/uthus og hovedbygning.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 6. , for områdene H560, 1:

5.11 H560_1 bevaring naturmiljø

Blodbøk, inkludert rotsone skal bevares.

Bestemmelser jf. § 12-7, nr. 4, Høyspent H 370_1- 2:

5.12 Det tillates ikke bruksendringer til boligformål, eller nye bygninger til dette formål innenfor sonen. Det er heller ikke tillatt å etablere lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer i disse sonene.

6. Krav til detaljplan (jf. pbl § 12-7, pkt 11):

Det skal stilles krav til detaljplan jf plan- og bygningsloven § 12-3 ved etablering av nye boenheter, bruksendringer og bygging av bygninger større enn 50kvm BRA. Plankravet inntretr også ved fradeling til nevnte tiltak. Dette gjelder innenfor hele planområdet, med unntak for område H570_17 og _18 og _20.

6.1 Retningslinjer jf. pbl § 12-7, pkt 11

Detaljplanen bør være i tråd med pkt. 3.8.

Byggegrensene i områdeplanen overholdes, og gjentas i detaljplan. Byggegrense til vei fastsettes i detaljplan.

Arendal, 30.05.2013

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

305

Bruksnummer:

740

Utskriftsdato / klokkeslett: 06.06.2025 kl. 10:46

Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		NORODDVEIEN 82							
Etableringsdato:		07.10.1980							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport		Areal Kommentar							
Tekst		253,4 m2 Ukjent grenseforløp							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		150174	HAGANE ROLF		SANDVIGVEIEN 155 4816 KOLBJØRNSVIK	3 / 5			
Hjemmelshaver		080777	KVALSUND SISSEL-IREN		Noroddveien 82 4816 KOLBJØRNSVIK	2 / 5			
(EUREF89 UTM Sone 32)									
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	6479278	486195		253,4 m2	Hjelpelinje vannkant		
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
							Endret dato	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4203 - 305/740	
							Omnummerert fra:	0906 - 305/740	
Omnummerering v/kommuneendring			07.01.1992				Omnummerert til:	0906 - 305/740	smatmynd
Omnummerering							Omnummerert fra:	0922 - 5/740	
							Var 922 - 5/740/0/0		
06.06.2025 10:46									
Side 2 av 9									

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.10.1980	
Kart- og delingsforretning		
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0922 - 5/1	-224,3
Mottaker	0922 - 5/740	224,3

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst
Vegadresse	Noroddveien	31280	82		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6479285		486203
			Grunnkrets:	3101 Kolbjørnsvik	
			Stemmekrets:	6 Hisøy	
			Kirkesokn:	05070501 Hisøy	
			Postnr.område:	4816 KOLBJØRNSVIK	
			Tettsted:	3511 Arendal	
					Atkomstpunkt Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	167 003 265	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	2	Rammestillingstiltalelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstiltalelse:
	Nord: 6479285 Øst: 486203	Bruksareal totalt:	78	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	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	1	46	0	46	0	0	0	0	0
U01	0	32	0	32	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
31280 Noroddveien 82	H0101	Bolig	78	0	Kjøkken	0	0	305/740	

SEFRAK-minne

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

SEFRAK-ID		Kulturminnebetegnelse											
0906-3101-62		BOLIG, NORODDVEIEN 82, NORODDVEIEN, HISØYA											
Bygningsnr:		167 003 265		Bebygd areal:		8		Ant. boliger:		0		Datoer	
Løpnr:		1		Bruksareal bolig:		74		Ant. etasjer:		2		Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6479282 Øst: 486201		Bruksareal totalt:		74		Avløp:		Offentlig kloakk		Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Påbygg		Bruttoareal bolig:		92		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Enebolig		Bruttoareal annet:		92						Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bolig		Bruttoareal totalt:		33							
Bygningsstatus:		Rammertilatelse		Alternativt areal:		0							
Energikilder:		Elektrisitet		Alternativt areal 2:									
		Biobrensel											
Oppvarming:		Elektrisk											
		Annen oppvarming											
Etasjer													
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet	
H01		0		24		0		24		37		0	
U01		0		50		0		50		55		0	
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Matrikkelenhet	
31280 Noroddveien 82		H0101		Bolig		84		2		Kjøkken		0 0 305/740	
Kontaktpersoner													
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse					
Tiltakshaver		080777		KVALSUND SISSEL-IREN				Noroddveien 82				4816 KOLBJØRNSVIK	

Bygningsnr:
Løpenr:

167 003 273

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6479278 Øst: 486194

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

17

Bruksareal totalt:

17

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

0

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

17 Vannforsyning:

17 Avløp:

0 Har heis:

0

0

0

0

0

1

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2

H01 0 0 17 17 0 0 0 0 0

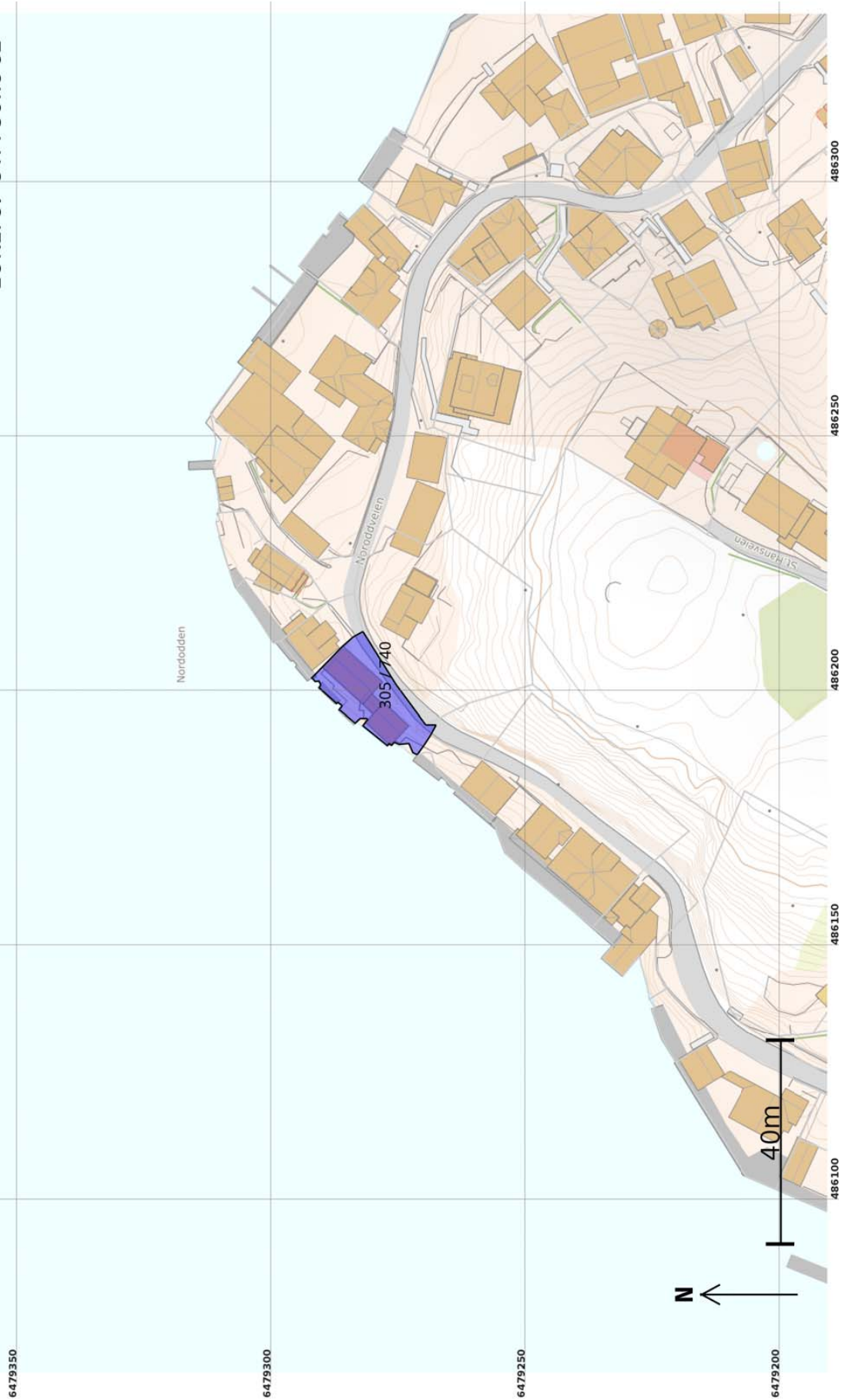
Bruksenheter

Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 305/740

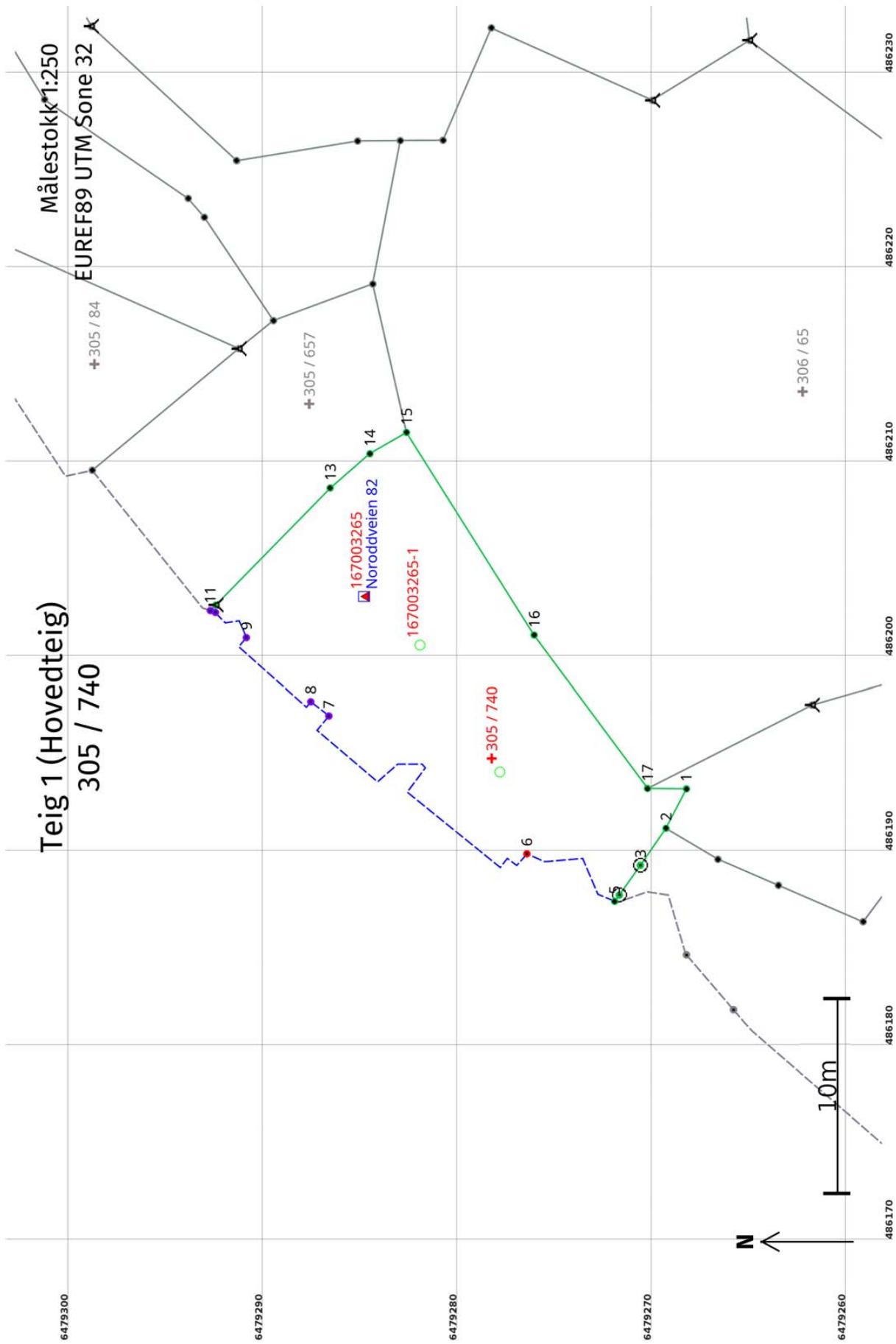
Oversiktskart for 305 / 740

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



06.06.2025 10:46

Side 6 av 9



Areal og koordinater

Areal: 253,4
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Nord: 6479278 Øst: 486195

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479268,41	486193,14		Annen detalj	10 Terrengmålt		14
2	6479269,46	486191,11	2,29	Annen detalj	10 Terrengmålt		14
3	6479270,78	486189,21	2,31	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14
4	6479271,86	486187,68	1,87	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt		14
5	6479272,10	486187,36	0,40	Annen detalj	10 Terrengmålt		14
6	6479276,61	486189,80	5,90	Hjelpelinje vannkant		1000	
7	6479286,79	486196,88	17,65	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
8	6479287,72	486197,61	1,18	Hjelpelinje vannkant		36	
9	6479291,03	486200,89	5,61	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
10	6479292,62	486202,18	2,40	Hjelpelinje vannkant		36	
11	6479292,88	486202,28	0,28	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	36	
12	6479292,60	486202,56	0,40	Hjelpelinje vannkant		36	
13	6479286,72	486208,58	8,42	Bolt	10 Terrengmålt	14	
			2,69	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479284,68	486210,34	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	14
15	6479282,80	486211,43	2,17 Annen detalj	10 Terrengmålt	14	14
16	6479276,24	486201,02	12,30 Annen detalj	10 Terrengmålt	14	14
17	6479270,41	486193,16	9,79 Annen detalj	10 Terrengmålt	14	14
			2,00			

Noroddveien 82

Nabolaget Kolbjørnsvik - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Rennebakktoppen Linje 103	7 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 5 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Hisøy skole (1-10 kl.) 468 elever, 24 klasser	17 min 1.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	6 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

«Bra oppvekstvilkår og trivelig nærmiljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

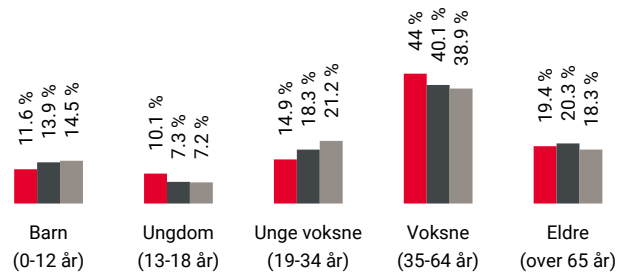
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolbjørnsvik	1 206	574
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slaabervig naturbarnehage (1-5 år) 39 barn	22 min 1.6 km
Helsviga naturbarnehage (1-5 år) 36 barn	23 min 1.6 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Hisøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	20 min 1.4 km
Coop Extra Maxis	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

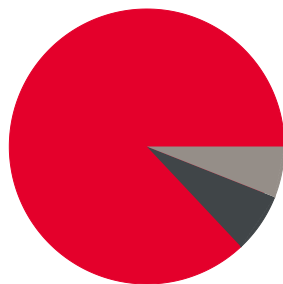
⚽ Sletta Kolbjørnsvik nærmiljøa. ballø... 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Gullsmedenga ballbane 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter 8 min 🚗

🚴 Aktiv Trening Arendal 9 min 🚗

Boligmasse



87% enebolig
7% rekkehus
6% annet

«Trivelige naboer, skyssbåten "Kolbjørn" og lokalpuben "Moringen". Frisk luft, nærhet til sjø og turløyper.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

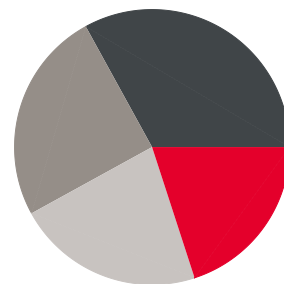
7 min 🚗



Vitusapotek Maxis

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
33% 6-12 år
25% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

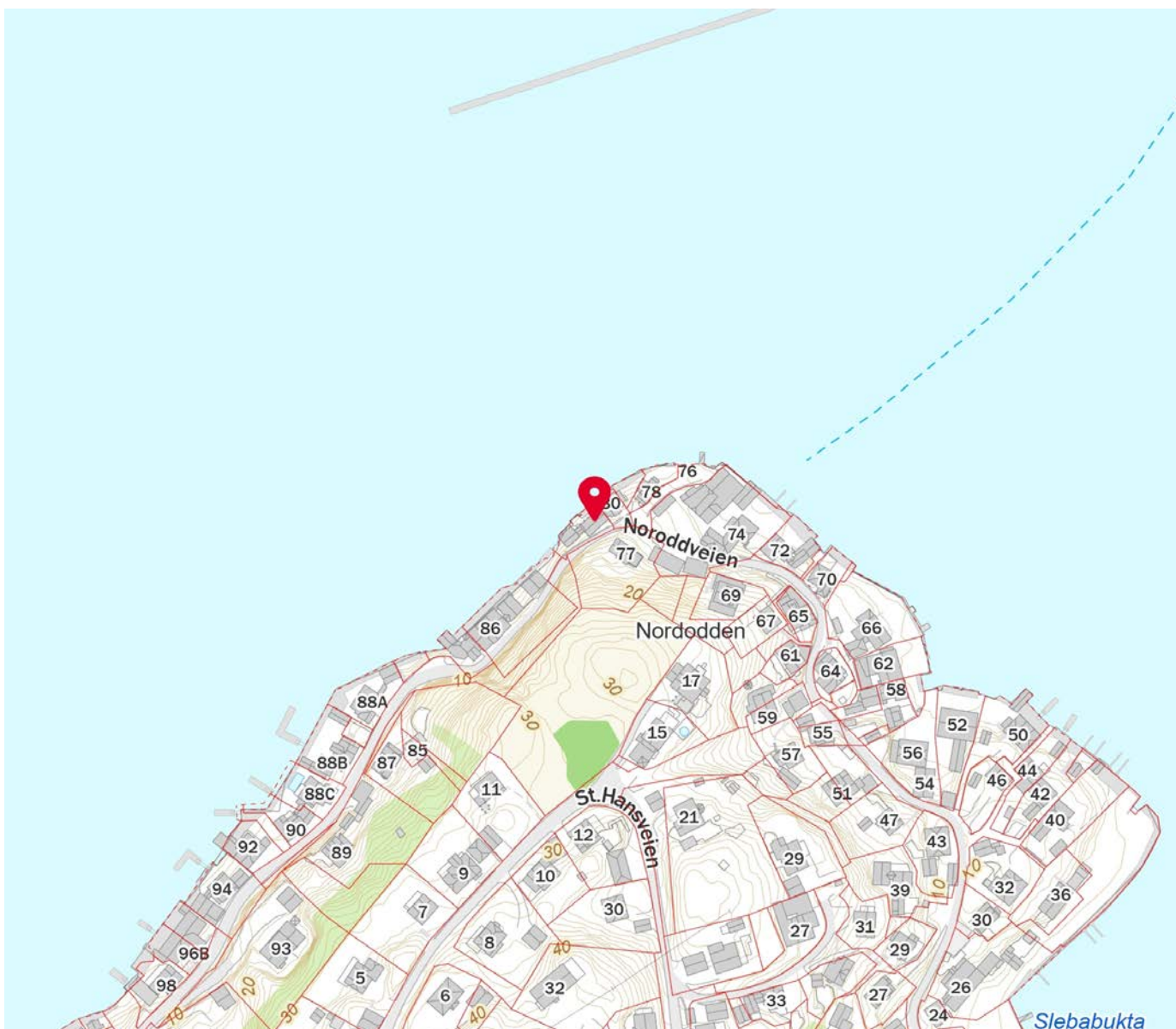
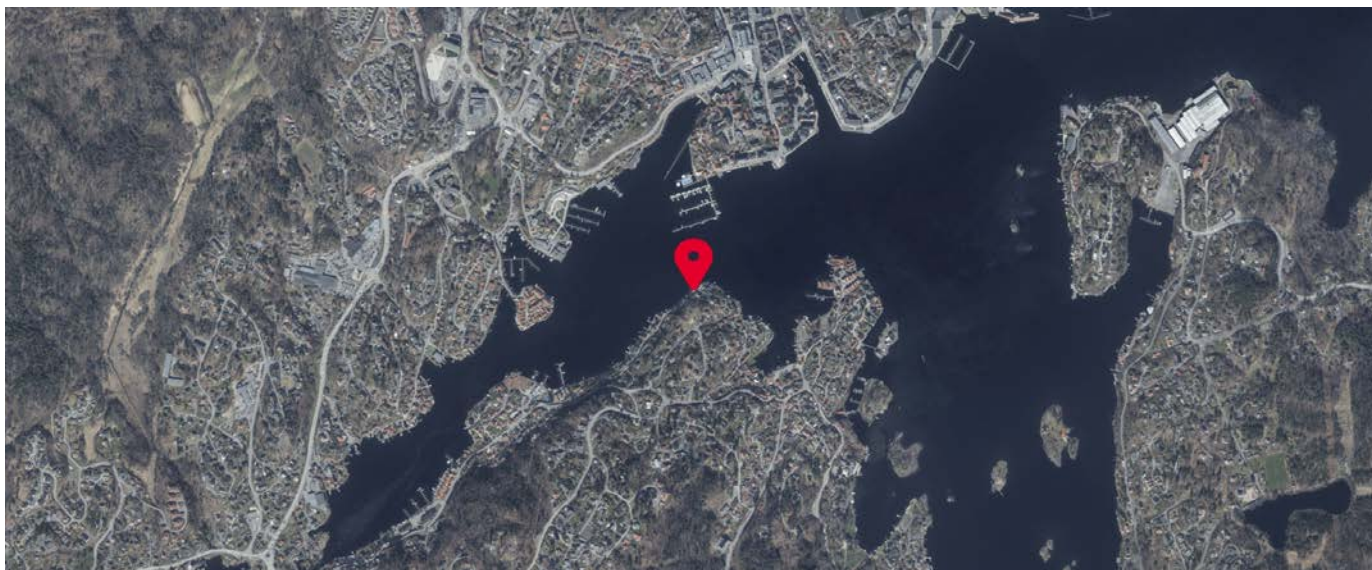
44%

Kolbjørnsvik
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Noroddveien 82
4816 KOLBJØRNSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 viderefremidlet 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