PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

MYRUDVEIEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Myrudveien 25 , 4817 HIS

ARENDAL kommune

gnr. 305, bnr. 604

Sum areal alle bygg: BRA: 473 m² BRA-i: 320 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1037 **PropCloud ref nr:** OO2744

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

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på en sentral utsiktstomt.
Boligen fremstår i normal stand ut fra alder og jevnlig vedlikehold.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik, blant annet terrassedør, og forhold i våtrom.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

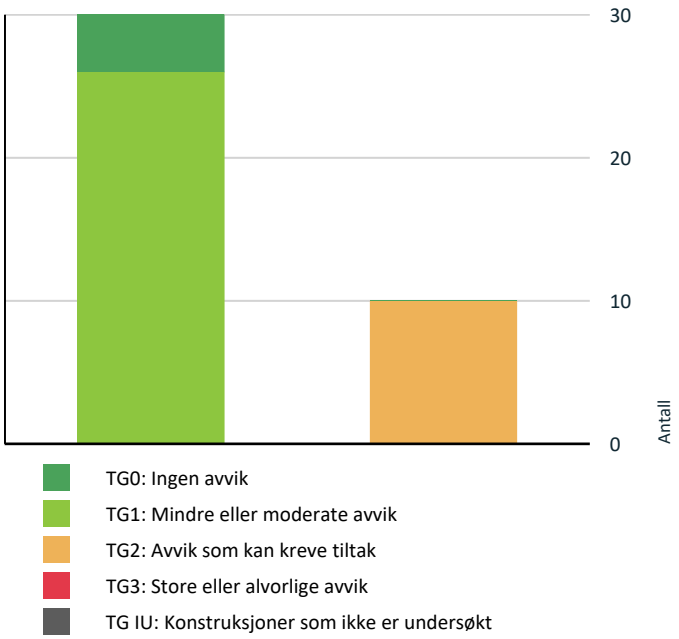
Enebolig

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

Avviket fra de godkjente søknadstegningene gjelder 2. etasje.
På tegningene er etasjen kun vist som ett stort bodrom.
I dag er etasjen innredet til et soverom, en stue og en bod.
Stue og soverom oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold.
Innvendig takhøyde er under 2,20 meter, og vinduene tilfredsstiller ikke kravene til rømning og dagslysflate.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Innredet 2 etasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med trefiberplater og duk.
Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinen.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Pipe er helbeslått over tak.
Beslag over tak virker ok på utforming.

Snøfanger og stigetrinn er montert.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av impregnert liggende bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt.

Har normal elde i henhold til alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte lofttakstoler og er kledd inne.
Konstruksjonen er kun delvis inspisert fra kotter.
Øverloft er ikke tilgjengelig grunnet manglende tilgang.

Inspeksjonsluke til øverloft bør monteres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår.

Har normal elde og slitasje iht. alder

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og skyve/balkongdører i tre.

Har generelt normal elde og slitasje i henhold til alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør i underetasjen mangler beslag over og under dør.
Døren er montert plant med utvendig puss på grunnmuren og er pusset inn i mot karmen, dette har ført til oppsprekking i puss rundt døren.
Korrekt utførelse ville krevd at døren ble montert lengre inn i veggen for å kunne pusse et utvendig hjørne som avsluttning.
Dette er også for å oppnå bedre fuktsikring rundt dør.

Ytterdøren viser en mindre skade langs kanten av dørbladet.

Årsak:
Utførelse av dør montering.
Manglende montering av beslag.
Mekanisk påkjenning på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Skade på ytterdør er hovedsakelig estetisk.
Terrassedør er plassert under tett terrasse, hvilket medfører liten risiko for fuktskader.
Den utvendige pussen kan forringes videre og etter hvert løsne fra underlaget.

Tilstandsrapport



Mangler beslag under dør



Mindre skade på ytterdør



Sprekker i puss rund terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er oppført med tredekke og rekke i glass.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende tekking og bjelkelag er ikke inspisert grunnet manglende tilgang.
Terrasser er kledd på undersiden.

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse



Terrasser er kledd på undersiden

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflatene har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte fliser i vinterstue har bom.

Årsak:
Liten limdekning under fliser eller bevegelse i underlaget.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er innredet og grunnmur er foret ut.
Grunnmur er tilbakefylt utvendig på nord og østsiden.
Grunnmur besår av isopormur med betong.

Gulv består av såle på mark.

Det er kontrollert for fukt i vegg i utforing til tilbakefylt grunnmur i bod
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble utført i påforing på nordveggen i bod.

Oppbygning av vegg: veggplate, utforing og mur.

Tilstandsrapport



Hulltaking

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper med håndløper og trinn i eik.

Har normal slitasje iht. alder.



Trapp fra u etg til 1 etg



Trapp fra 1 etg til 2 etg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Har normal slitasje iht. alder.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser og taket er med malt panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 9mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere fliser på gulv har bom.
Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre en krav til fall på våtrom.
Oppkant ved dør har liten høyde.

Årsak:
Utførelse.
Flis med bom har begrenset limdekning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Lite fall på gulv medfører redusert avrenning på gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Liten oppkant ved dør og svakt fall på gulv gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plast, mansjett er synlig i sluket.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Har normal slitasje iht. alder

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i gang.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra gang: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med baderomsplater og taket er med malt panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere fliser på gulv har bom, ved terrassedør har fuger løsnet.
Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre en krav til fall på våtrom.
Oppkant ved dører har liten høyde.

Årsak:
Utførelse.
Flis med bom har begrenset limdekning.
Fug ved terrasse dør har løsnet grunnet bevegelse mellom ringmur og støpt gulv, fug bør være elastisk i overgangen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.
Lite fall på gulv medfører redusert avrenning på gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Liten oppkant ved dører og svakt fall på gulv gir økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.
Risiko for videre oppsprekking av fuger ved terrassedør.



Løse fuger ved terrasse dør

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plast, mansjett er synlig i sluket.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Har normal slitasje iht. alder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført i selve veggen til vaskerom.
Vaskekum er montert mot yttervegg, og det tilliggende rommet er flislagt.

Det er utført kontroll i vannskapet for vannbåren varme og i hulltakingen som er gjort for tilliggende bad.
Hulltakingen til bad har liten avstand til veggen på vaskerommet og anses som et relevant kontrollpunkt for vaskerom.

Ingen unormale forhold er påvist.

Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra vaskerommet: baderomsplate, reisverk, isolasjon og rupanel.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er med malt panel.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 25mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har fall mot sluk i dusjsonen.
På de øvrige gulvflatene er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm.
Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Forholdet medfører redusert avrenning i deler av gulvet, hvilket kan gi lokal vannansamling under bruk og økt tørketid for overflatevann.
Den begrensede oppkanthøyden innebærer i tillegg en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasjer eller større vannmengder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket under badekaret er utført i plast, i dusj er det montert slukrenne.
Mansjett er synlig i slukene.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, dusjvegger, veggmontert toalett og badekar.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i bod.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra bod: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har speilfronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene mangler korrekt avslutning med muffe i kjøkkenskapet.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Fravær av muffe kan føre til at lekkasjevann ikke blir ledet kontrollert til vannskapet.
Dette øker risikoen for skjulte vannskader i tilstøtende konstruksjoner og reduserer muligheten for tidlig avdekking av lekkasje.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Vannrør mangler muffer

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.



Vannskap



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, og aggregatet er montert i bod i 2 etasje.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt vann leveres av en Daikin Altherma luft-til-vann varmepumpe med integrert varmtvannstank på 260 liter.
Enheten er montert i vaskerommet og er i fra byggeår.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme er etablert som gulvvarme.
Fordelerskapet er plassert i vaskerom.

Anlegget er med luft til vann varmepumpe.



Fordelerskap til vannbåren varme



Fordelerskap til vannbåren varme

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod i underetasjen på vegg vest bak innerdør.
Hovedsikring 63 ampere, 26 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Tilsyn utført av El-tilsynet 07.12.2023, ingen avvik.
Dokumentasjon fremvist.
Anbefaler generelt en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.
Grunnmursplate er montert med topplist.

Under befaringen ble det registrert at topplisten ikke var montert.
Eier har utført nødvendig utbedring og oversendt bildedokumentasjon som bekrefter dette.



Topplist montert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur besår av isopormur med betong, er pusset utvendig på synlige flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsrapport

Det er enkelte riss i utvendig puss. og noe puss har løsnet i underetasjen ved nordvest hjørne av boligen.
Det er noe sprekker rundt terrassedør i underetasjen dette er omtalt under dører.

Årsak:
Riss i puss skyldes normalr svinnbevegelser i overflaten, mens løsnet puss vurderes å være et resultat av mangelfull heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Hovedsakelig estetisk, løst puss kan over tid bidra til ytterligere forringelse av overflaten.



Løs puss i underetasje nordvest hjørne.



Svinn sprekker i puss

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Område rund bygget består av støpt betongplate, brostein og skiferplatting, overflater har fall ut fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperren skal være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

Bygninger på eiendommen

Garasje/m leilighet



Anvendelse
Boligformål og parkering/verkstedsbruk

Byggeår **Kommentar**
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og har generelt vanlig elde mht. alder.

Bygningsstruktur
Garasje med leilighet i 2 etasje.

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

Utvendige forhold
Grunnmuren er oppført i betong.
Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med impregnert liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak, kontruksjonen er kledd inne og ikke inspisert.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av duk.

Porter og dør i 1 etasje er i stål.
Enkelte glass i portene har sprekker.
Vinduer og dører i 2 etasje er i tre.



Innvendige forhold

1. etasje er kledd med panel på vegger og gips i himling, og inneholder garasjer og wc.
Gulvet er i betong i den større delen av garasjen og flis i wc og i den mindre garasjen.

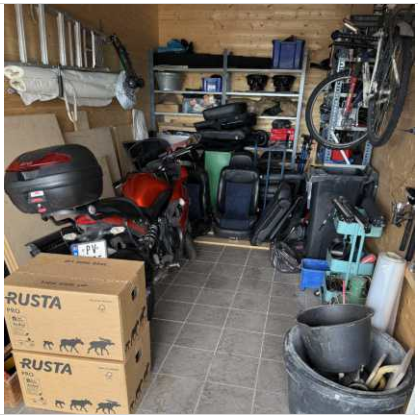
2. etasje er innredet som leilighet.
Veggene er kledd med malte plater og himlingen er med malt panel.
Gulvene er belagt med laminat.

Innvendige over flater har normal slitasje iht. alder.



Garasje


Wc



Garasje

Tekniske installasjoner
Vannrør er i rør i rør og kobber, stoppekran er montert i wc i 1 etasje.
Avløp er i plast.

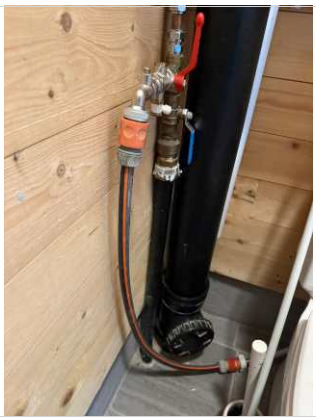
Bereder på ca. 200L er montert på bad/vaskerom i 2 etasje, er i fra byggeår.
Bereder er på stikk.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmepumpe er montert i gang 2 etasje, er i fra byggeår.

El-skap i garasje er montert på sydveggen.
7 kurser + en reserve.

El-skap i leilighet er montert i gang.
Hovedsikring 32 amper og 12 kurser.



Stoppekran i wc 1 etasje



El-skap garasje



El-skap leilighet

Kjøkken
Kjøkken er med slette fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenventilator er montert og fungerer tilfredsstillende.

Innredning har normal slitasje iht. alder



Kjøkken

Våtrom
Bad/vaskerom

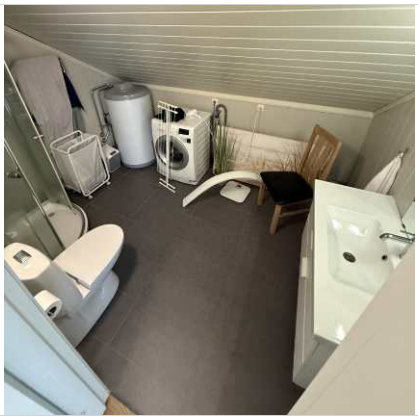
Gulvet er med fliser, vegger er med malte plater og himling har malt panel.

Gulvet har fall til sluk men fall er ikke tilstrekkelig til og tilfredsstille dagens krav til våtrom.
Sluk er i plast og membran er synlig i sluk, må forvente at membran er montert på alt av våtsoner.

Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Har normal slitasje iht. alder.

Ventilasjon med mekanisk avtrekk.

Det ble utført hulltaking i veggen i fra gangen bak dusj, uten funn av avvik.
Oppbygning vegg: plate, reisverk, isolasjon, plate.



Bad/vaskerom



Sluk under dusjkabinett



Hulltaking

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**
2022

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur:
Grunnmuren er oppført med sementblokker på tilbakefylte sider, resterende er i leca.
Gulvet er i betong.
Det ble observert noe fuktighet innvendig i bunen av tilbakefylt grunnmur.
Lecamur er ikke pusset/slammet utvendig.
Grunnmursplate er monter utvendig.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak.
Konstruksjonen er ikke inspisert, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av plater og duk.

Leddport i stål med dør i port.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Utestue



Anvendelse
Utestue

Byggeår **Kommentar**
2018

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur:
Grunnmuren er oppført med lecablokker.
Gulvet er i betong og belagt med flis.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med impregnert liggende kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen pulttak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein.
Undertaket består av plater og duk.

Skyvedører og vinduer er i aluminium.

Innvendig er vegger og himling kledd med panel.

Det er montert peis og pipe i bygget, er ikke inspisert.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Myrudveien 25 , 4817 HIS
Gnr 305 - Bnr 604
4203 ARENDAL

Erik Sørensen AS
Lindtveit 35
4821 RYKENE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

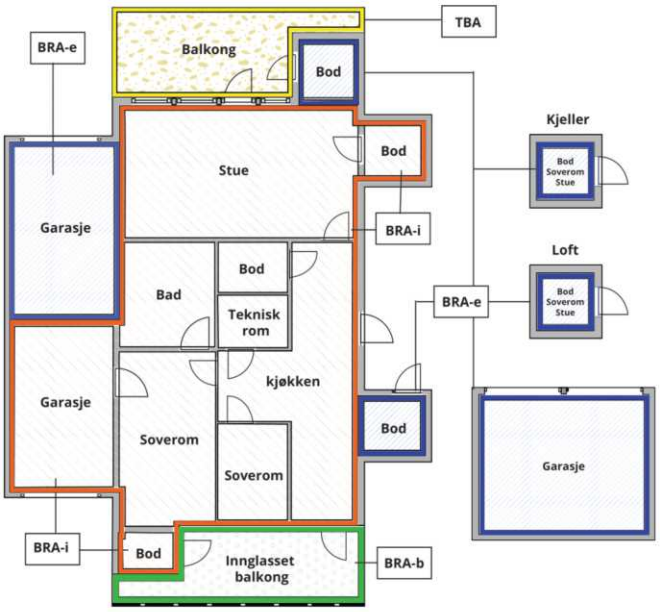
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	98			98	
1 etasje	118			118	60
2 etasje	37			37	
SUM	**253**				**60**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	2 soverom, bad, vaskerom, vindfang, gang, 2 boder		
1 etasje	Stue/kjøkken, vinterstue, bad, soverom, bod		
2 etasje	Stue, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket fra de godkjente søknadstegningene gjelder 2. etasje.
På tegningene er etasjen kun vist som ett stort bodrom.
I dag er etasjen innredet til et soverom, en stue og en bod.
Stue og soverom oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold.
Innvendig takhøyde er under 2,20 meter, og vinduene tilfredsstiller ikke kravene til rømning og dagslysflate.

Garasje/m leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		87		87	
2 etasje	67	5		72	10
SUM	**67**	**92**			**10**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		2 garasjer, toalettrom	
2 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod i leilighet	Bod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Utestue	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Bjørg Tveit Pettersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	604		0	1839.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrudveien 25

Hjemmelshaver
Pettersen Bjørg Tveit, Pettersen Geir

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	27.03.2026	
3	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307260033

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørg Tveit Pettersen	Geir Pettersen

Gateadresse
Myrudveien 25

Poststed	Postnr
HIS	4817

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: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3736291

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: Håndverker feil. Båret hull ved montering av dusjvegg som ikke ble brukt og ikke tettet.

Document reference: 307260033

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forsikrings sak.
Arbeid utført av	Ocab

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Service på luft til veske varmepumpe.
Arbeid utført av	Varmepumpe Sør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ene hjørnet i vinterhage er noe skeiv (ca 5 mm).

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært
Beskrivelse	Byttet utvendig stikk grunnet fukt.
Arbeid utført av	Nedig

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	Periodisk inspeksjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307260033

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murarbeid utvendig og snekkerarbeid på garasje/utestue.

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: Fikk kyndig veiledning og hjelp av Arnt-Olaf Tveit (tidligere byggmester)

Arbeid utført av: Arnt-Olaf Tveit

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet over frittstående garasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent samtidig med huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp skillevegg på loft for å dele av rommet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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: Vet at nabo har søkt om fradeling av tomt til bygging av hus på eiendom 305/715 (men vi grenser ikke til denne eiendommen).

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utestue har ikke ferdigattest da den ikke var søknadspliktig når den ble bygd.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 307260033

Tilleggskommentar

Luft under enkelte fliser på bad. Luft under enkelte fliser i vinterhage. Ujevnt gulv i garasje. Ujevn overflate utvendig platting. Lite/feil fall ved utekjøkken gulv i utestue. Skade på speil i dobbel terrasse dør. (Håper å få utbedret dette før salg). Er i dialog med produsent. Hvite flekker på enkelte glass i rekkverk på terrasse.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 307260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørg Tveit Pettersen	ee7959cf66a19327c1e59b0564d1f24ee0b5faab	12.03.2026 19:50:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Pettersen	662483f290d680c24b7ac2e729b60da747e181f9	12.03.2026 19:55:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307260033

→ 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

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 305
Bruksnummer: 604

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.03.2026 kl. 13:01
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MYRUDKOLLEN
Etableringsdato:	29.06.1973
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 305 / 604	1 839,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110376	PETTERSEN BJØRG TVEIT		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS	1 / 2
Hjemmelshaver		111173	PETTERSEN GEIR		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		110376	PETTERSEN BJØRG TVEIT		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS	
Eier registrert hos Skatteetaten		111173	PETTERSEN GEIR		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478236	485172		1 839,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	09.11.2021	Tinglyst	12.01.2022	SabeHame	05.01.2022
Oppmålingsforretning/arealoverføring	21/13601	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 305/605	-182,7	
		Mottaker	4203 - 305/604	182,7	
		Berørt	4203 - 305/69	0	
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 305/604		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/604		
Grensejustering	02.11.2017			0906spj	14.11.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	17/11337	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/604	-32,3	
		Mottaker	0906 - 305/605	31,9	
		Berørt	0906 - 305/69	0	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 305/604		
		Omnummerert fra:	0922 - 5/604		
	Var 922 - 5/604/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.12.1981				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0922 - 5/604	0	
		Mottaker	0922 - 5/763	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	29.06.1973				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0922 - 5/69	−1 895	
		Mottaker	0922 - 5/604	1 895	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.11.2017			0906spj	14.11.2017
Oppmålingsforretning	17/11337	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/69	0	
		Berørt	0906 - 305/604	0	
		Berørt	0906 - 305/605	0	
Grensejustering	02.11.2017			0906spj	14.11.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	17/11337	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 305/69	−30,1	
		Mottaker	0906 - 305/605	30,1	
		Berørt	0906 - 305/604	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.11.2017			0906spj	14.11.2017
Oppmålingsforretning	17/11337	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 305/604	0	
		Berørt	0906 - 305/605	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	02.11.2017			0906spj	14.11.2017
Oppmålingsforretning	17/11337				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 305/69	0
Berørt	0906 - 305/604	0
Berørt	0906 - 305/605	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Myrudveien	31260	25			Grunnkrets	3102	His 1	
						Stemmekrets:	6	Hisøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6478240	485173	Postnr.område:	4817	HIS	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Myrudveien	31260	25B			Grunnkrets	3102	His 1	
						Stemmekrets:	6	Hisøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070501	Hisøy	
				6478211	485167	Postnr.område:	4817	HIS	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 369 775	Bebygd areal:	134	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	255	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.09.2012
	Nord: 6478240 Øst: 485173	Bruksareal totalt:	255			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	13.06.2013
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	11.12.2020
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	118	0	118	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31260 Myrudveien 25	H0101	Bolig	255	5	Kjøkken	1	1	305/604

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	110376	PETTERSEN BJØRG TVEIT		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS
Tiltakshaver	111173	PETTERSEN GEIR		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS

Bygningsnr:	300 369 778	Bebygd areal:	103	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	74	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	94	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	11.09.2012
	Nord: 6478214 Øst: 485169	Bruksareal totalt:	168			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	13.06.2013
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	11.12.2020
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	74	0	74	0	0	0
H01	0	0	94	94	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31260 Myrudveien 25 B	H0201	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	305/604

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	110376	PETTERSEN BJØRG TVEIT		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS
Tiltakshaver	111173	PETTERSEN GEIR		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS

Bygningsnr:	300 369 778	Bebygd areal:	17	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	−27	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	08.04.2019
	Nord: 6478220 Øst: 485172	Bruksareal totalt:	51			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	10.09.2020
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	78	−54	24	0	0	0
H01	0	0	27	27	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31260 Myrudveien 25 B	H0201	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	305/604

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	111173	PETTERSEN GEIR		MYRUDVEIEN 25 4817 HIS

Bygningsnr:	300 791 458	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6478235 Øst: 485184	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/604

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 8 836 086
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478222 Øst: 485185
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	10.01.1996
Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.07.1996
Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:	15.09.1996
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	40	40	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
31260 Myrudveien 27 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/605

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TVEIT ARNT-OLAF		

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 016 510
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478241 Øst: 485173
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	192	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	192	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1800	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	11.09.2012	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	305/604

Bygningsnr: 167 016 529
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478205 Øst: 485165
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

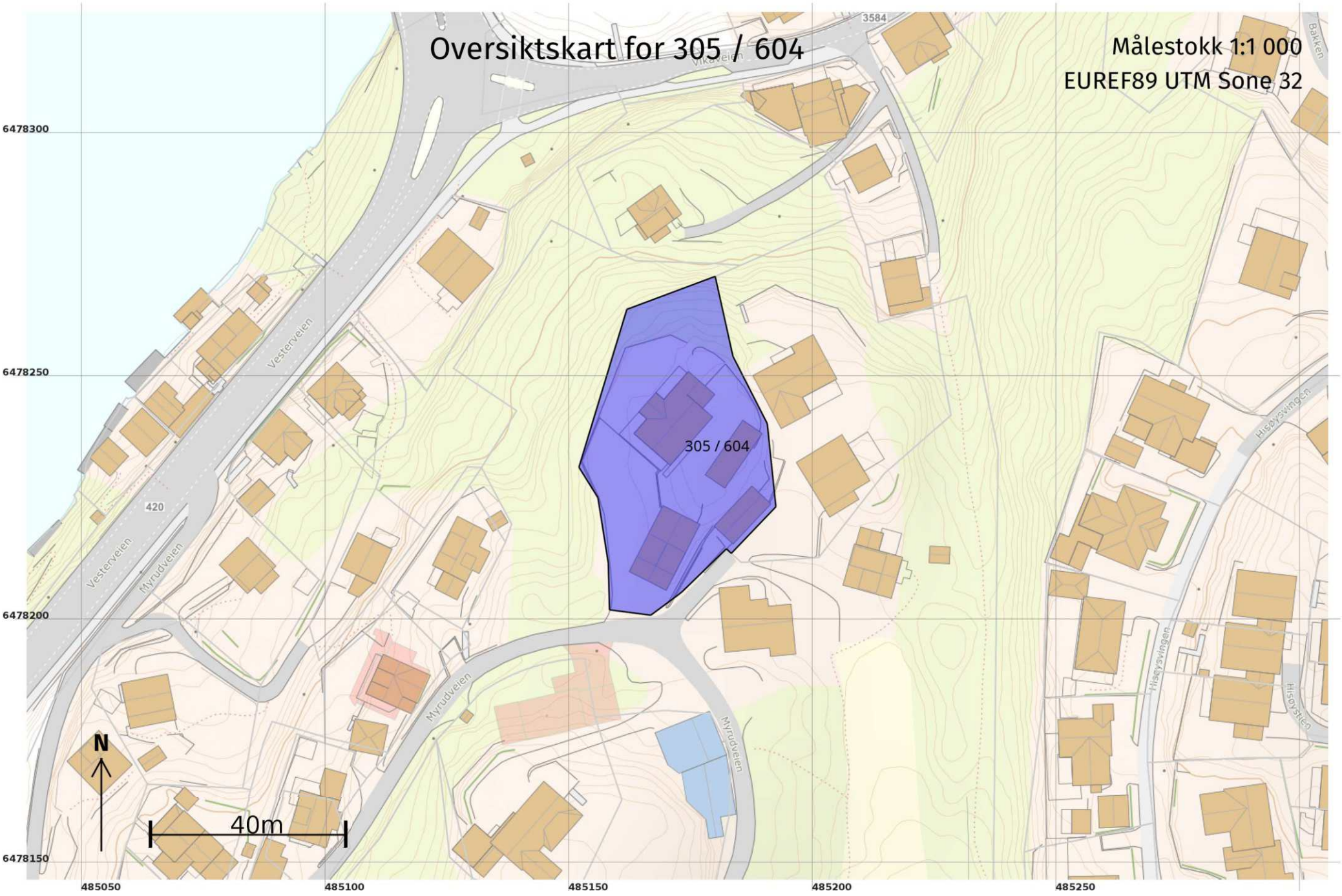
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		

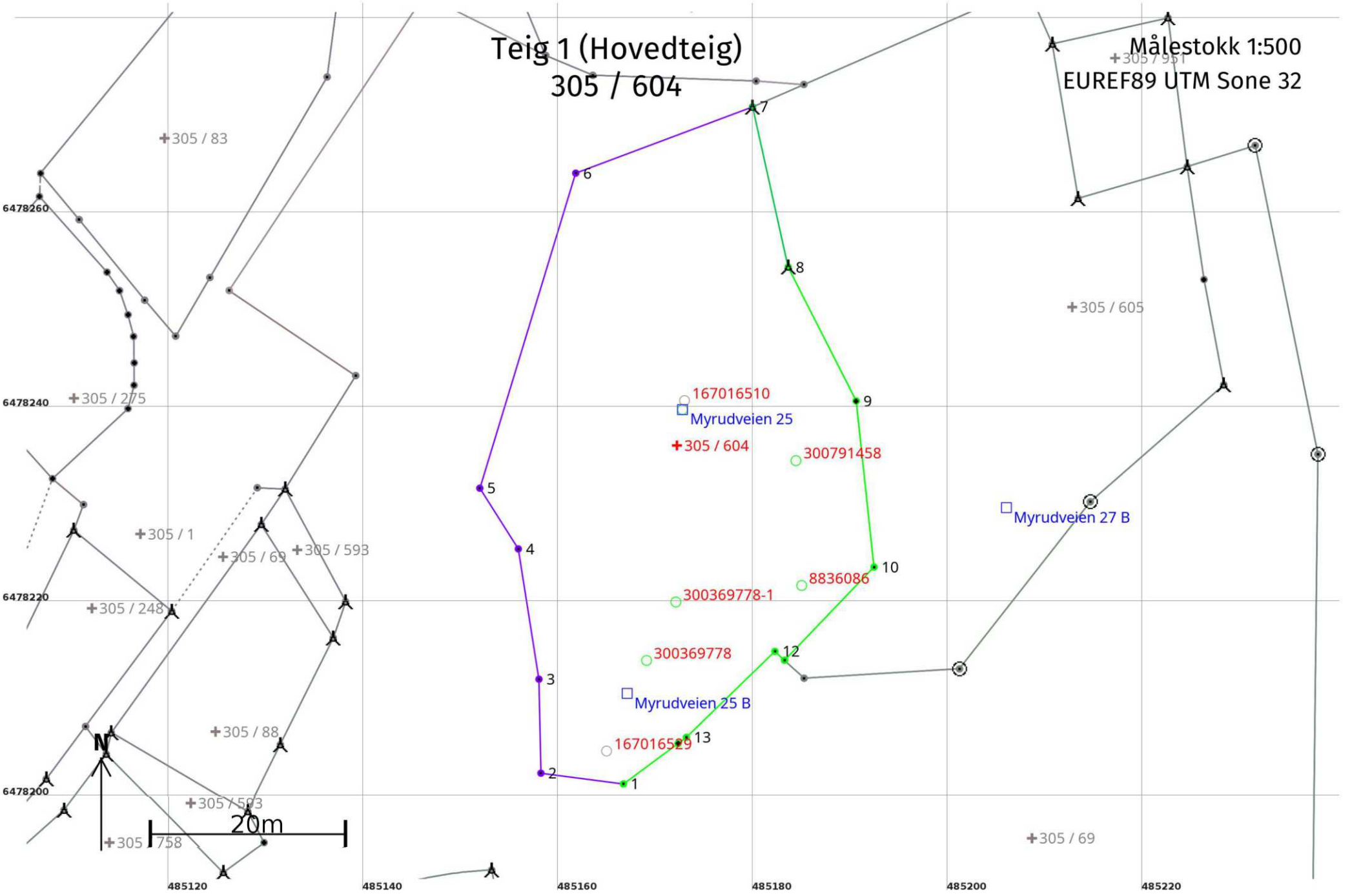
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	15	15	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	305/604


Oversiktskart for 305 / 604
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
305 / 604
N
40m
6478300
6478250
6478200
6478150
485050
485100
485150
485200
485250
Vesterveien
Myrudveien
Hisøysvingen
Bakken
Vikaveien
420
3584


Teig 1 (Hovedteig)
305 / 604
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+305 / 83
+305 / 961
+305 / 605
+305 / 275
+305 / 1
+305 / 69
+305 / 593
+305 / 248
+305 / 88
+305 / 503
+305 / 758
+305 / 69
6478260
6478240
6478220
6478200
485120
485140
485160
485180
485200
485220
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12
13
167016510
Myrudveien 25
+305 / 604
300791458
Myrudveien 27 B
8836086
300369778-1
300369778
Myrudveien 25 B
167016529
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 839,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6478236 **Øst:** 485172

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478201,61	485166,72	8,53	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6478202,72	485158,26	9,66	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
3	6478212,38	485158,06	13,56	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
4	6478225,77	485155,94	7,39	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
5	6478232,01	485151,99	33,84	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
6	6478264,39	485161,83	19,38	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6478271,20	485179,97	16,86	Bolt	10 Terrengmålt	14	
8	6478254,74	485183,63	15,43	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6478240,98	485190,61	17,17	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6478223,90	485192,44	Annen terrengdetalj 13,26	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6478214,33	485183,26	Annen terrengdetalj 1,35	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6478215,24	485182,27	12,68	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6478206,40	485173,18	Annen terrengdetalj 1,06	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6478205,77	485172,33		Umerket	69 Beregnet	10	
			6,98				

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.:	604	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Myrudveien 25, 4817 His					Dato:	11.03.2026 UKN	
Beregnet areal:		1839,1 m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

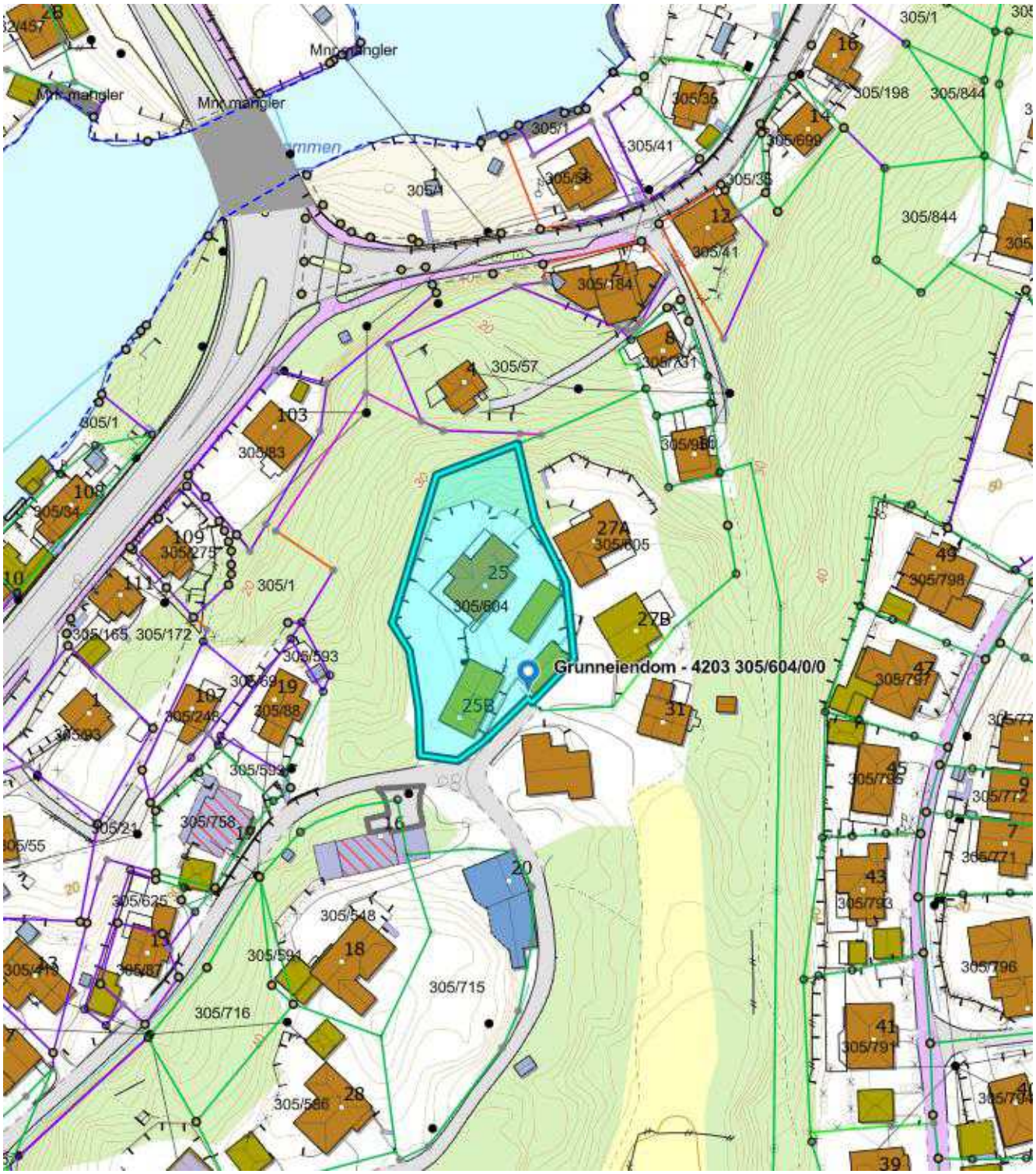
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr.	39 928,56
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	19 938,00

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.

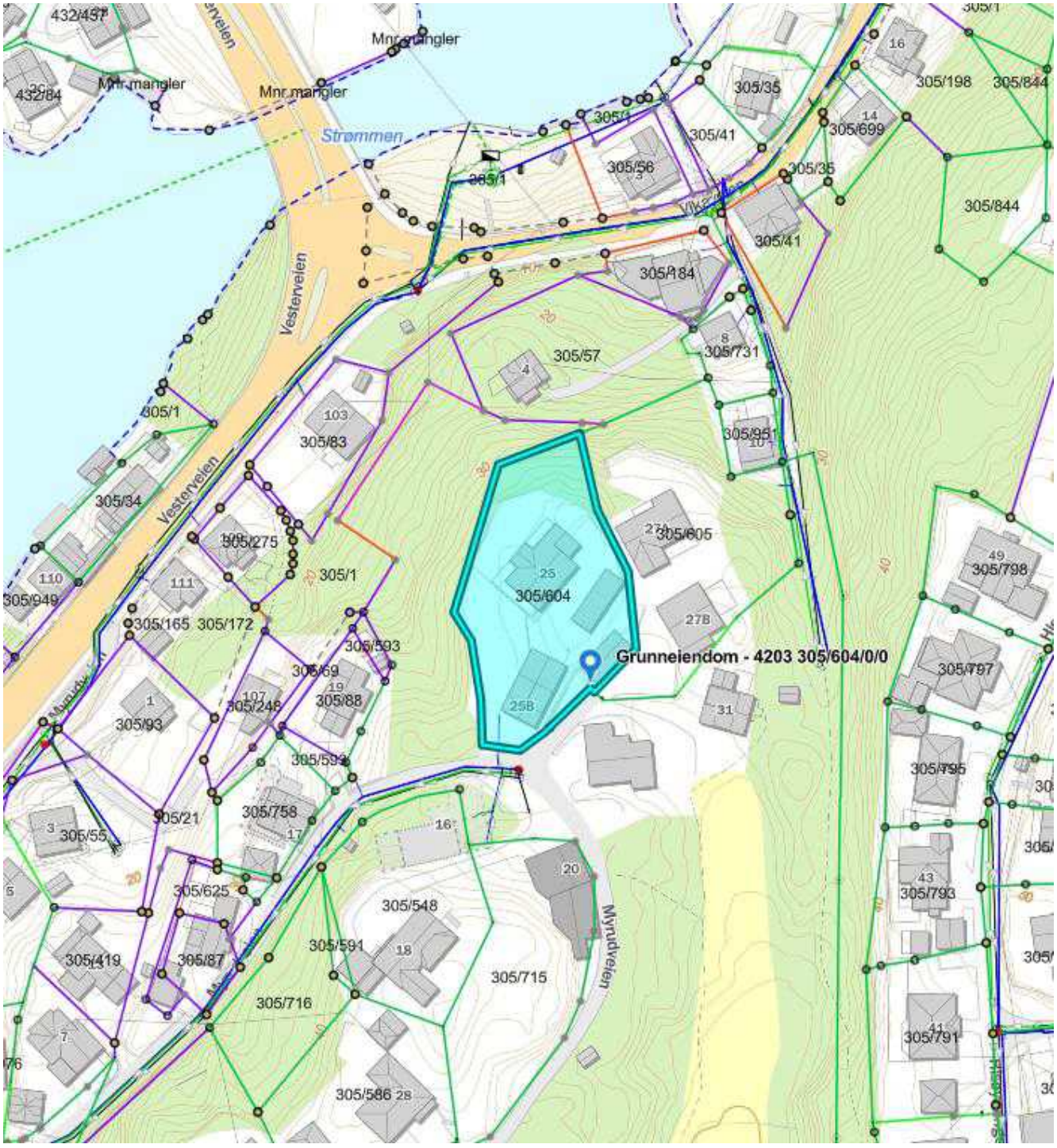
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

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



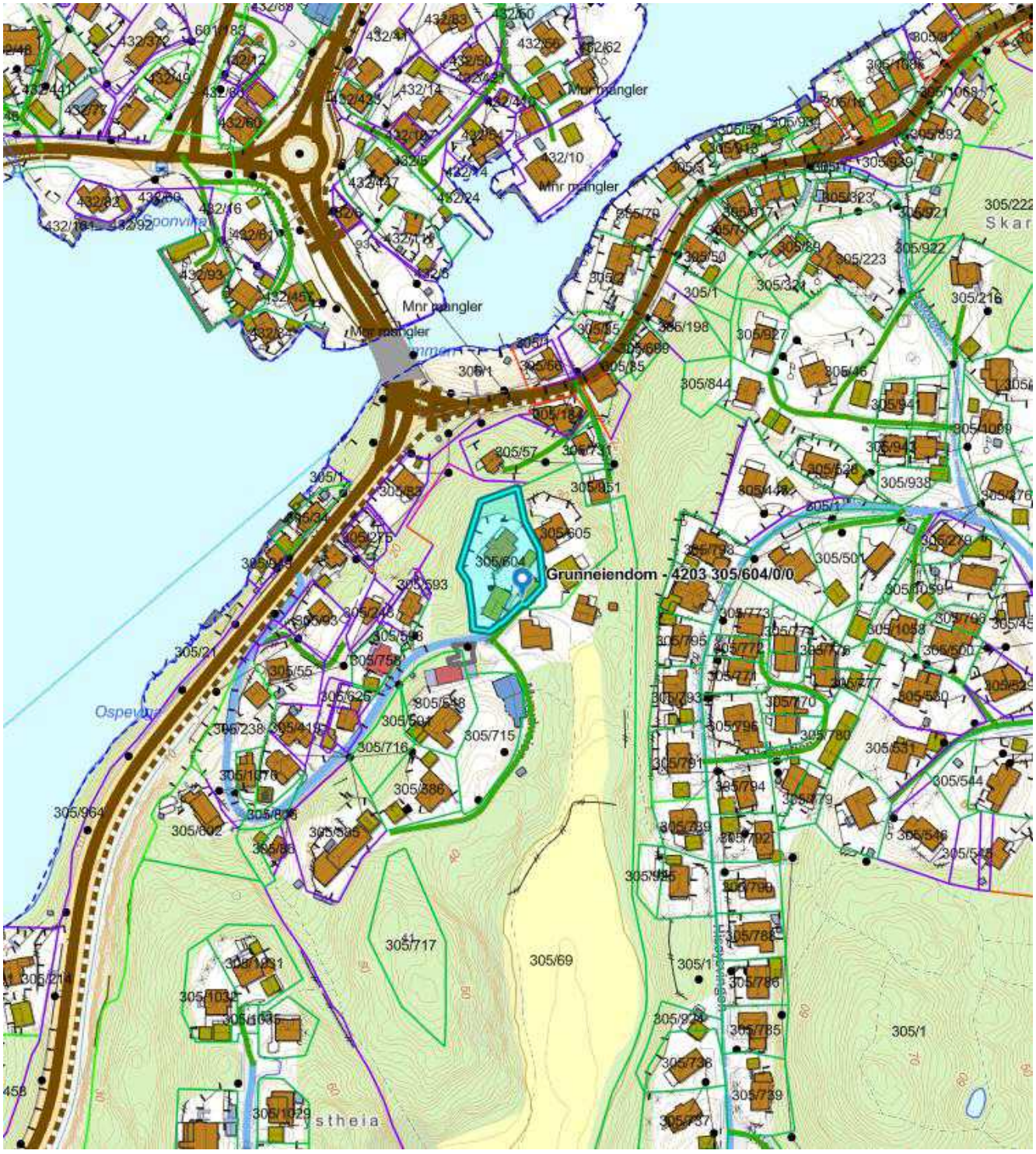
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	604	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Myrudveien 25, 4817 His					Dato:	10.03.2026 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan: Uregulert

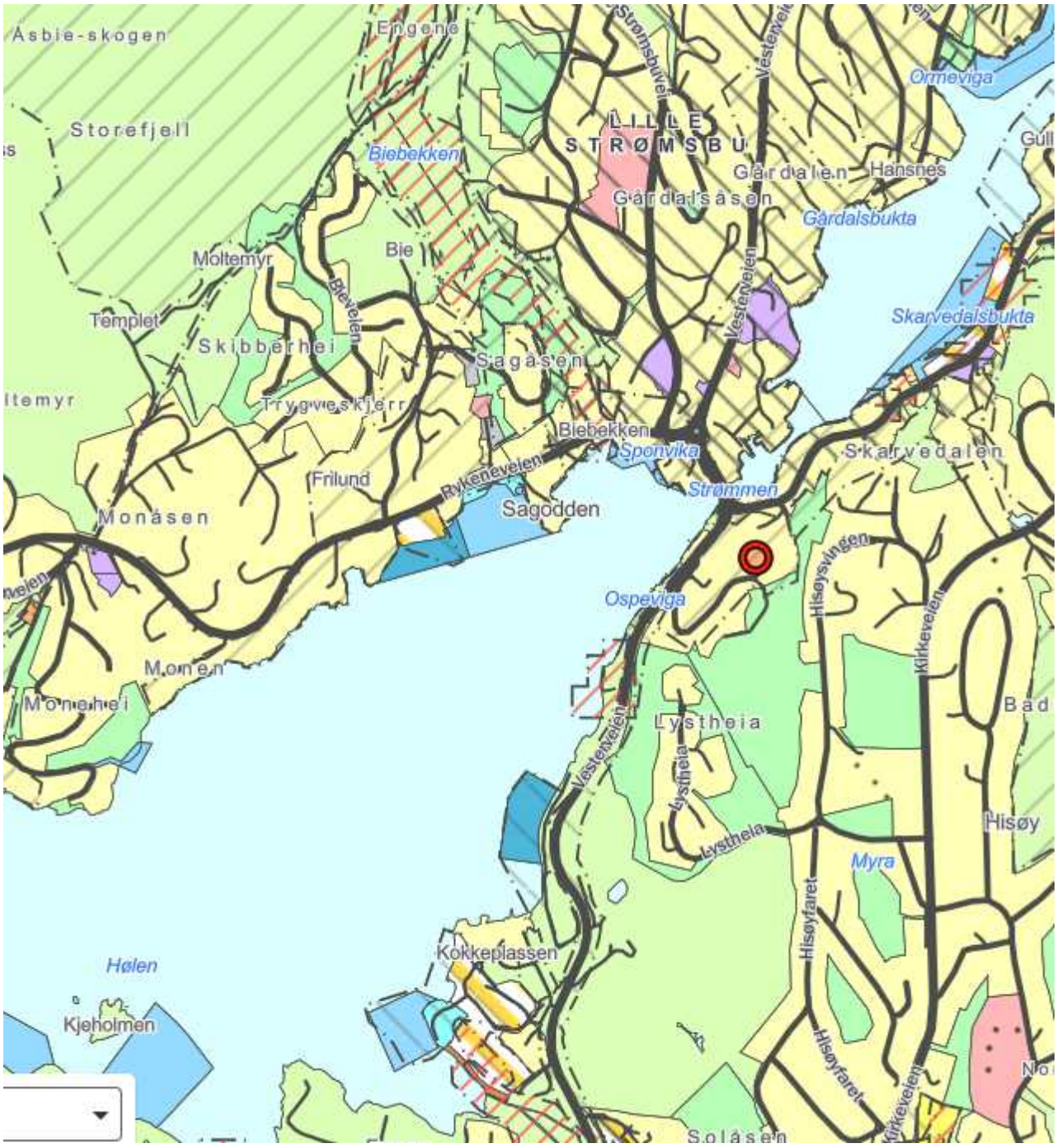
Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N



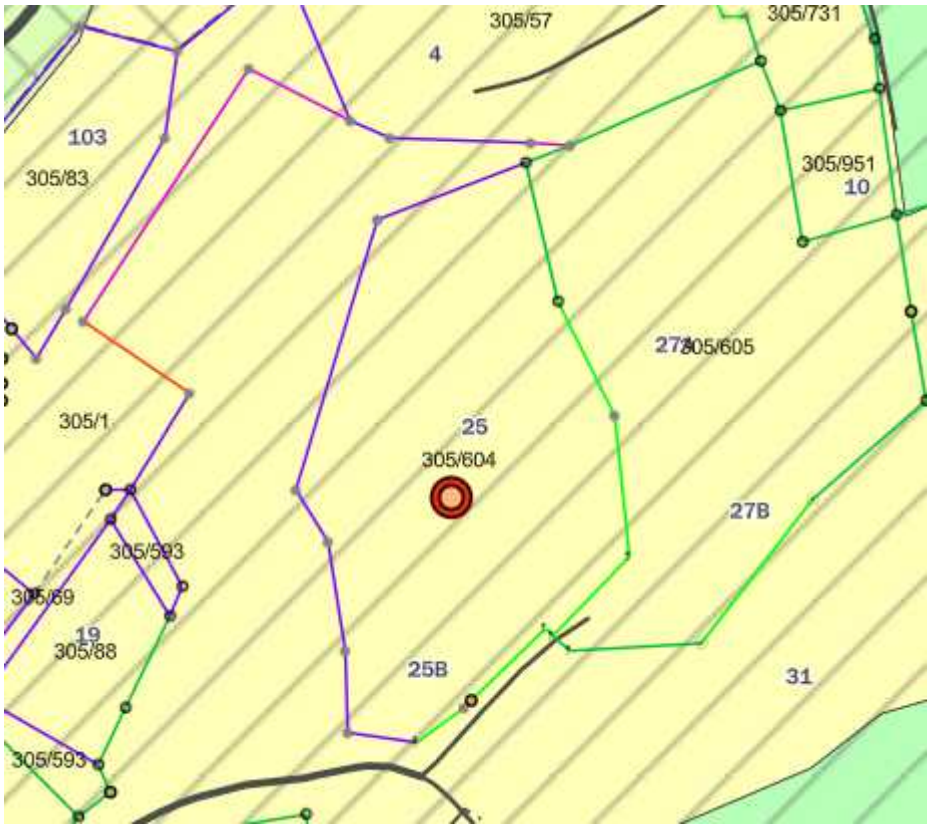


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak (S)

Geir Pettersen
Myrudveien 25
4817 HIS

Kontaktperson

Dato: 10.09.2020
Vår ref: 18/5032-7
Deres ref:
Saksbeh.: Marianne Olimstad

FERDIGATTEST - 305/604 - Myrudveien 25 - Endring av garasje

Tiltakssted: Myrudveien 25

Tiltakshaver: Geir Pettersen, Myrudveien 25, 4817 HIS
Søker:

Tiltakstype/-art:

VEDTAK:
Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:
Saksbehandlingsgebyr bortfaller pga lang saksbehandlingstid.

Bakgrunn:
Søknad om ferdigattest er mottatt her 08.04.20.

Vurdering:

Kommunen finner å kunne innvilge søknad om ferdigattest for bruksendring og tilbygg på garasjen.

Med vennlig hilsen

Marianne Olimstad
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Arendal kommune
Byggesak (S)

Geir Pettersen

Myrudveien 25
4817 HIS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-25/01004 oppgis ved alle henvendelser		03.06.2025

Myrudveien 25, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 305 / 604 / 0 / 0
Tiltakshaver: Geir Pettersen

VEDTAK:
Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 3 200,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.05.2025.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Kommunen påpeker at det for denne søknaden om ferdigattest ikke er krav om avfallsplan, slik som tiltakshaver har forsøkt å legge ved. Det følger av TEK17 §9-6 når avfallsplan skal foreligge. Kommunen kan ikke se at dette er et tiltak av en slik størrelse at det er nødvendig.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

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
Byggesak (S)

KONSMO FABRIKKER AS
Åsbieveien 9C
4848 ARENDAL

v/ Helge Haugnes

Dato: 11.12.2020
Vår ref: 20/16989-2
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

Ferdigattest - 305/604 - Myrudveien 25 - bolig/garasje

Tiltakssted: Myrudveien 25 B

Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen

Søker: Konsmo Fabrikker AS

Tiltakstype/-art: Bolig og garasje

VEDTAK:
Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 504,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Søknad om ferdigattest er mottatt her 10.12.2020.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger. Med søknaden fulgte også sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse foreligger og det kan etter dette utstedes ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1, jf. pbl § 21-10.

Med vennlig hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

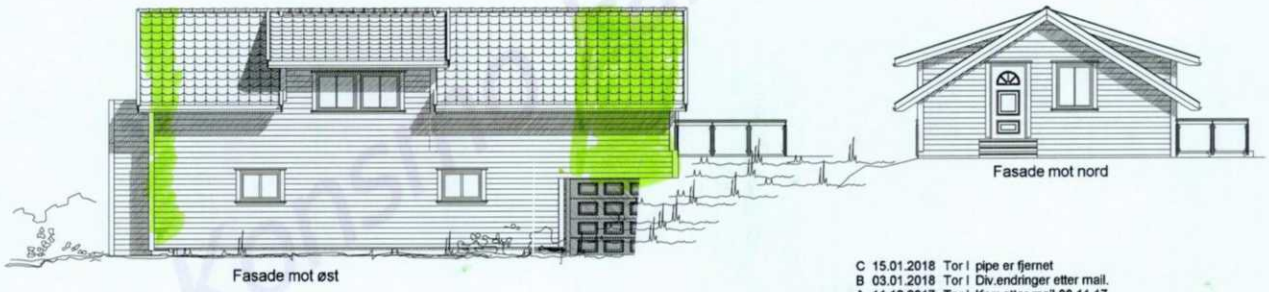


Fasade mot vest

FLYTTET MOT SØR (HØYRE)



Fasade mot sør



Fasade mot nord

Fasade mot øst

C 15.01.2018 Tor I pipe er fjernet
B 03.01.2018 Tor I Div.endringer etter mail.
A 11.12.2017 Tor I Korr.etter mail 08.11.17

Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen
-Garasje
Byggeadr.: Myrudveien
Gnr: Bnr:
Byggekommune: Arendal

Fasader

Dato: 01.02.2012 | Arkiv: P1201 | Sign: Timmy

KONTROLL:
Skisse: Timmy | Mål: 1:1:100 | Tegn: 502
Arb:
Tekn:

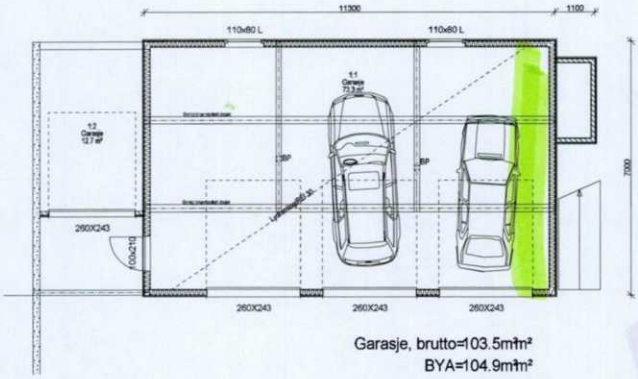
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4625 Konsmo

SLIK DU ØNSKER

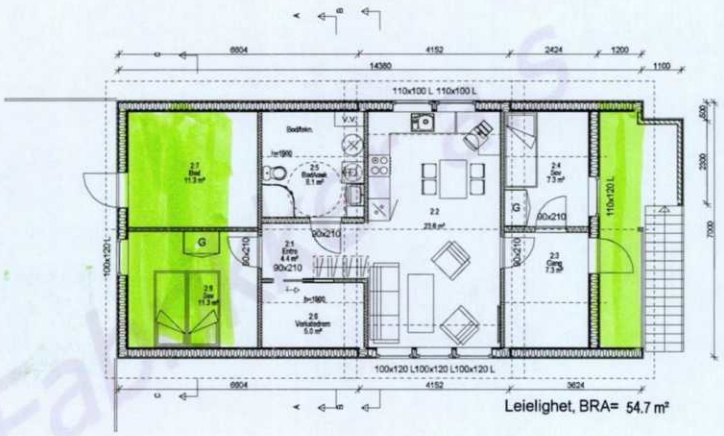
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

VEDLEGG E.1.

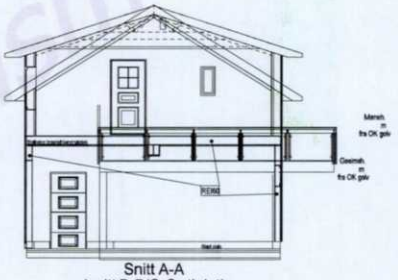
18/5032



Garasje, brutto=103.5m²m²
BYA=104.9m²m²
BRA=94.0m²m²



Leielighet, BRA= 54.7 m²



Snitt A-A
(snitt B-B/C-C stiplet)

C 15.01.2018 Tor I pipe er fjernet
B 03.01.2018 Tor I Div.endringer etter mail.
A 11.12.2017 Tor I Korr.etter mail 08.11.17

Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen
-Garasje
Byggeadr.: Myrudveien
Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Planer og snitt

Dato: 01.02.2012	Arkiv: P1201	Sign: Timmy
KONTROLL:		
Skisse: Timmy	Mål:	Tegn:
Arb:	1:1:100	501
Tekn:		

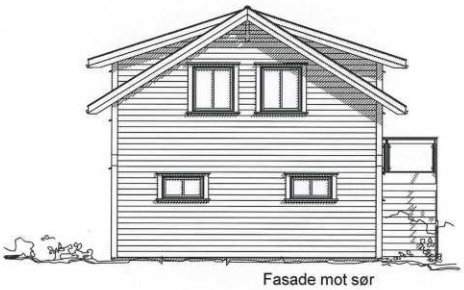
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Konsmo

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

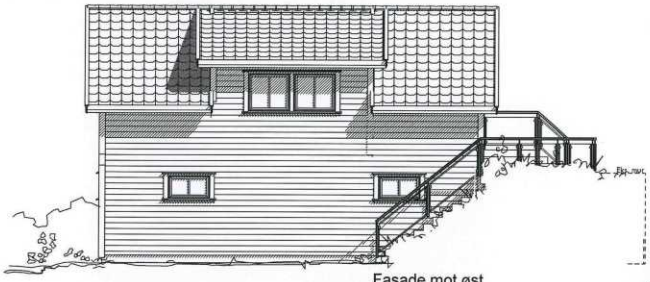
Konsmo Fabrikker



Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord





Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen -Garasje

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Fasader og perspektiv

Dato: 01.02.2012

Arkiv: P1201 Sign: Timmy

KONTROLL:

Skisse:

Mål: 1:100 Tegn: 502

Arb:

Tekn:

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

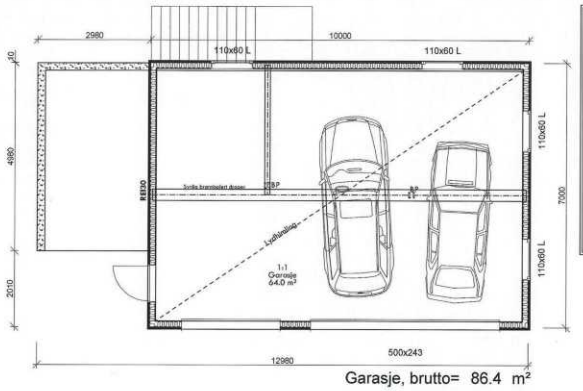
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s 4525 Konsmo

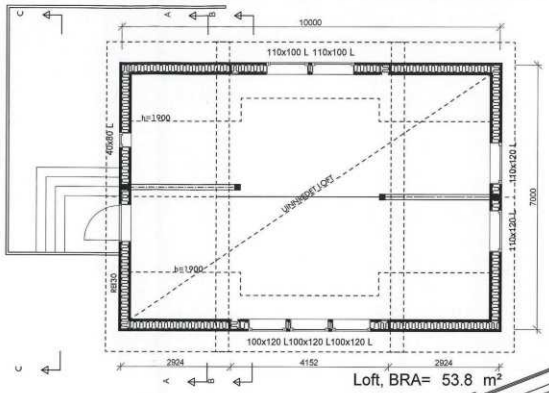
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

DATA DESIGN SYSTEM

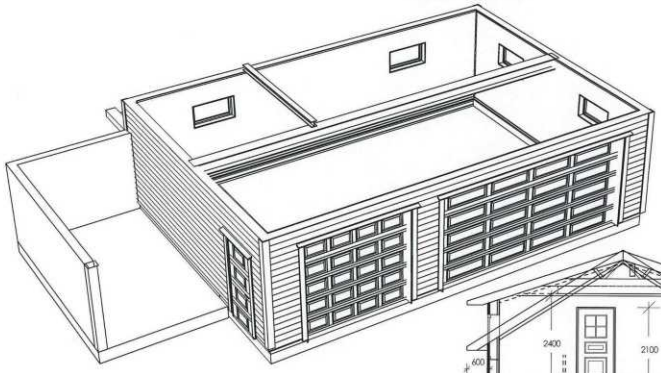
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

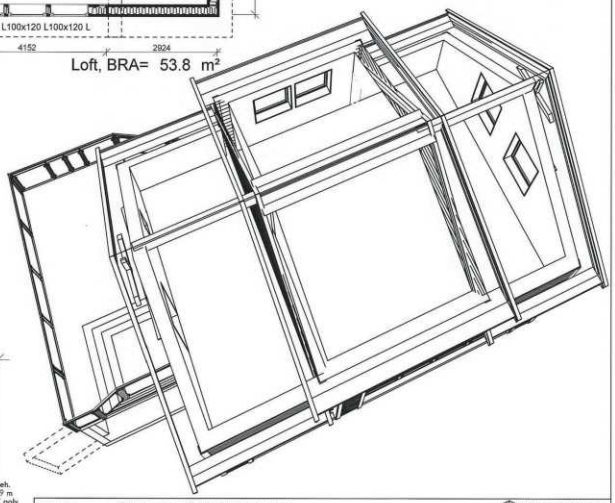


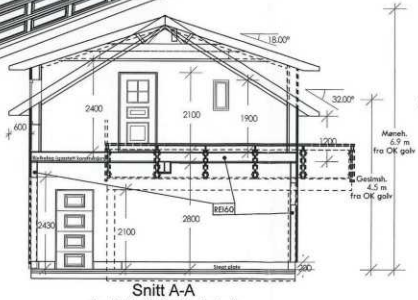
Garasje, brutto= 86.4 m²
BYA= 86.4 m²
BRA= 78.2 m²



Loft, BRA= 53.8 m²







Snitt A-A
(snitt B-B/C-C stiplet)

Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen
-Garasje

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Planer og rommodeller medsnitt

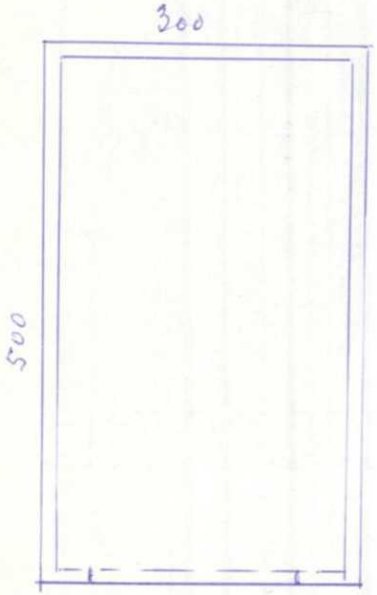
Dato: 01.02.2012	Arkiv	Sign:
KONTROLL:	P1201	Timmy
Skisse:	Mål	Tegn:
Arb:	1:100	501
Tekn:		

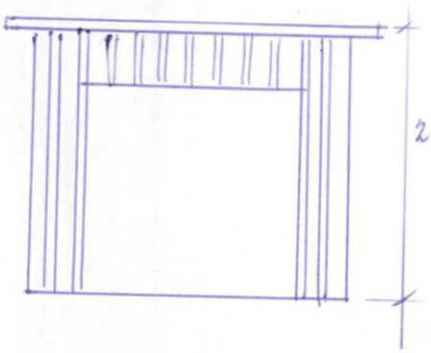
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

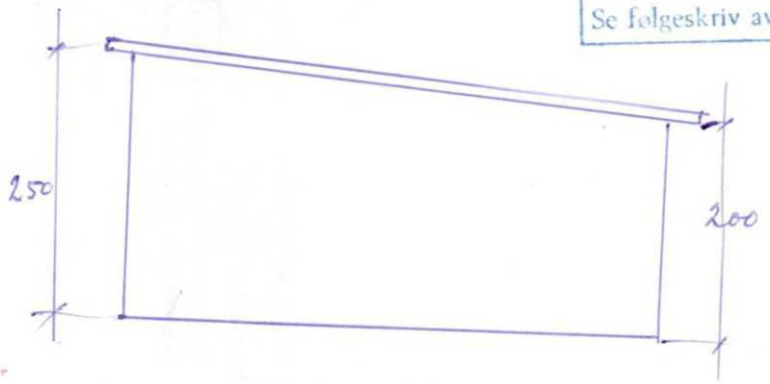
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

G04DB/26879519 Geomatikk
305/69, 305/604 Tegnin 1966-09-02



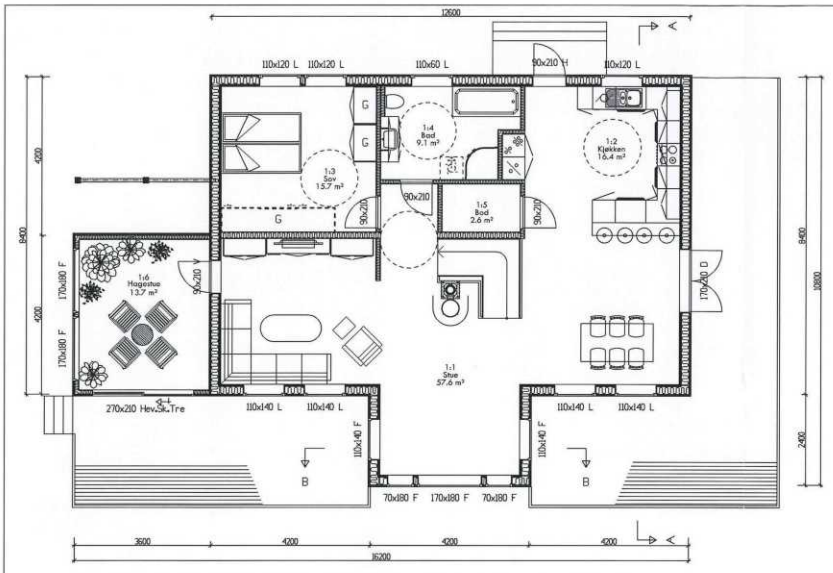


Fremlagt for Hisøy Bygningsråd
dato: 14/9 1966
Se følgeskriv av: 15/9 1966

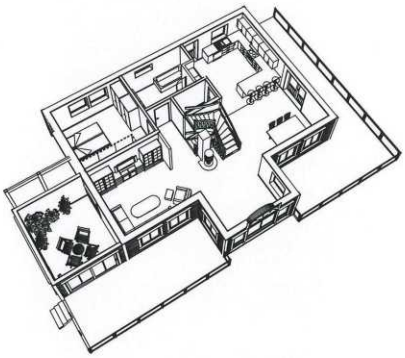


Eventuelle endringer av planene eller nye innretninger som ikke er vist på tegningene for eks. kjellerrom, tilbygg, garasje m.v. må forelegges Bygningsrådet for særskilt godkjenning.

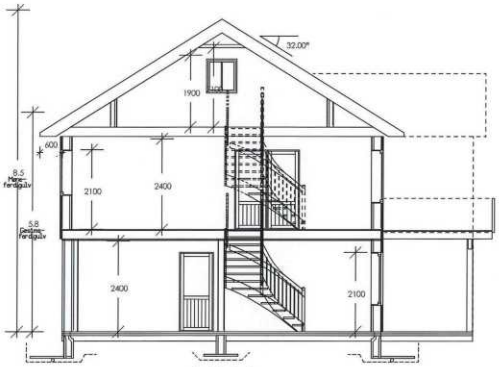
Garasje
Steinar Tveit,
Hisøystrømmen.
M. 1:50



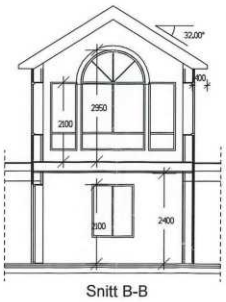
Hovedplan Brutto=134,0m² /BYA=184,3m² /Bra=104,1m² + Hagestue=13,7m²







Snitt A-A



Snitt B-B

B	12.01.2012	gs	Trapp til loft
A	01.12.2011	gs	Korr.iflg.mail 30.11.11

Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

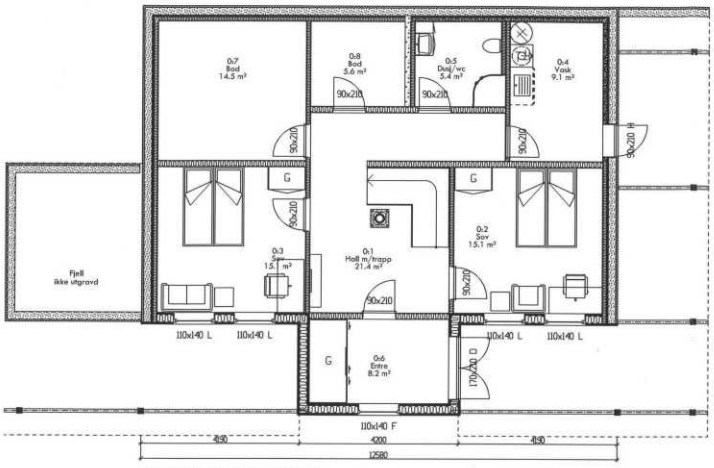
Plan og snitt

Dato: 03.10.2011	Arkiv	Sign:	
	P1104	Gunn1	
KONTROLL:			
Skisse:	Mål	Tegn:	
Arb:	100	501	
Tekn:			

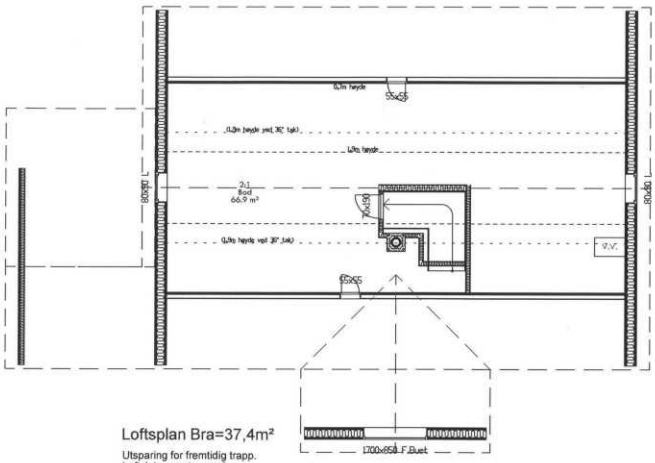
konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf: 38281300 Telefax: 38281660

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

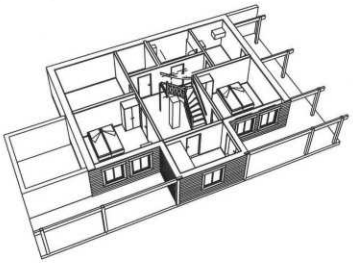


Underetasje Bra=99,7m²



Loftsplan Bra=37,4m²

Utsparing for fremtidig trapp.
Loftsluke monteres nå.





B	12.01.2012	gs	Trapp til loft
A	01.12.2011	gs	Korr.iflg.mail 30.11.11

Tiltakshaver: **Bjørg og Geir Pettersen**

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr.: Bnr.: Byggekommune: Arendal

Planer og perspektiv

Dato: 03.10.2011 | Arkiv | Sign.

P1104 | Gunn.

KONTROLL:

Skisse: | Mål | Tegn.

Arb.: 100 | 503

Tekn.:

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s
www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



NORD-VEST



SYD-VEST



SYD-ØST



NORD-ØST



B	12.01.2012	gs	Trapp til loft
A	01.12.2011	gs	Korr.iflg.mail 30.11.11

Tiltakshaver: **Bjørg og Geir Pettersen**

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Fasader

Dato: 03.10.2011	Arkiv	Sign:	
	P1104	Gunnl	
KONTROLL:			
Skissert	Mål	Tegn:	
Arb:	100	502	
Tekn:			

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Fasader med terrenglinjer

Dato: 02.02.2012 | Arkiv: P1104 | Sign: Gunnl

KONTROLL: | Skisse: | Mål: 100 | Tegn: 504

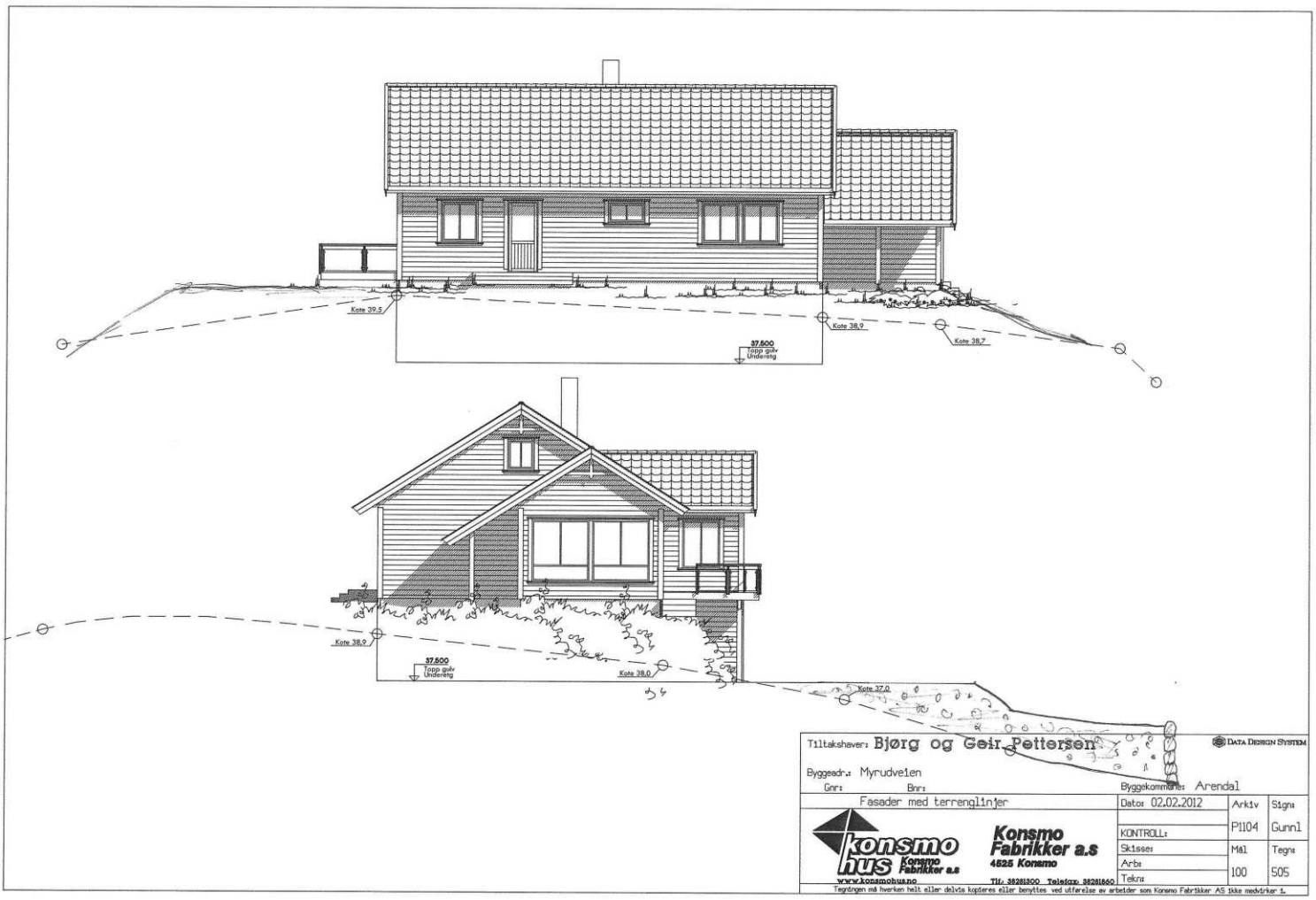
Arbs: | Tekn:

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.



Tiltakshaver: Bjørg og Geir Pettersen

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeadr.: Myrudveien

Gnr: Bnr: Byggekommune: Arendal

Fasader med terrenglinjer

Dato: 02.02.2012	Arkiv	Sign:	
	P1104	Gunnl	
KONTROLL:	Skisse:	Mål	Tegn:
	Arb:	100	505
	Tekn:		

konsmo hus Konsmo Fabrikker a.s

www.konsmohus.no

Konsmo Fabrikker a.s
4525 Konsmo
Tlf.: 38281300 Telefax: 38281860

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Fabrikker AS ikke medvirker i.

enova

Energiattest



Adresse **Myrudveien 25B, 4817 HIS**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269864**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300369778**
Gårdsnummer **305**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **146,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 744 kWh**



Myrudveien 25B, 4817 HIS

Detaljering

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

Myrudveien 25B, 4817 HIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Myrudveien 25, 4817 HIS**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269863**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300369775**
Gårdsnummer **305**	Bruksnummer **604**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **245,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **245,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **93,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 338 kWh**



Myrudveien 25, 4817 HIS

Detaljering

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

Myrudveien 25, 4817 HIS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Myrudveien 25

Nabolaget Lystheia - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	24 min 1.7 km
Arendal International School (Ais)... 211 elever, 10 klasser	22 min 2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømmen vest Linje 102, 120	7 min 0.6 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 3.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min

BARNEHAGER

Strømmen oppvekstsenter (1-6 år) 66 barn	13 min 1.1 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 9 barn	17 min 1.4 km
Portveien His barnehage (0-5 år) 36 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Hisøy	17 min
Coop Extra Maxis	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	18 min
Vitusapotek Maxis	18 min
Arendal Vinmonopol	6 min

SPORT

Skovlyst aktivitetsområde	11 min
Strømmen skole	13 min
Medvind Trening	6 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min

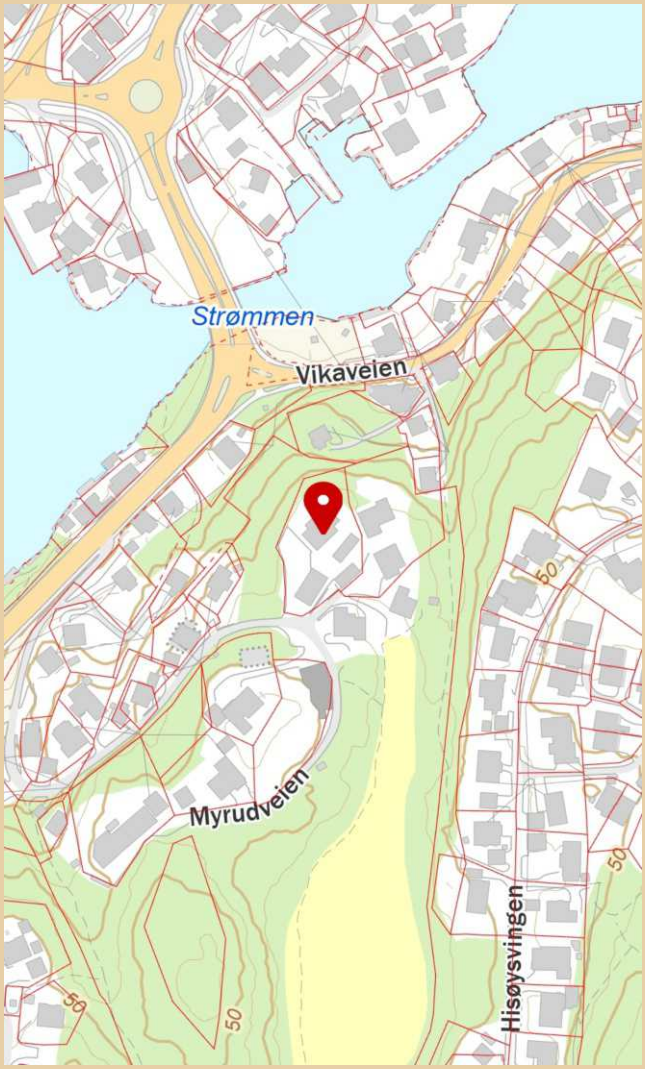
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Myrudveien 25, 4817 His
Gnr. 305, Bnr. 604, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

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

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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