PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

# ARNT B. ANDERSENS VEI 18 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Kommunale opplysninger / megleropplysninger fra Arendal kommune

Kommunale gebyrer og renovasjon

Ferdigattest

Ferdigmelding VA / dokumentasjon vann og avløp

Dokumentasjon vedrørende vannmåler

Matrikkelrapport og matrikkelkart

Arealplanstatus / reguleringsopplysninger

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser

Energiattest

Byggesaksdokumenter / vedtaksbrev

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer, rettigheter og servitutter

Seksjonering med vedlegg

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema og forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Arnt B. Andersens vei 18 A , 4824 BJORBEKK

ARENDAL kommune

gnr. 436, bnr. 403

**Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 162 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22677-1024 **Eiendomsverdi ref nr:** DH8165

**Autorisert foretak:** Arendal Takst & Prosjektering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Vehus Pedersen **Vår ref:** Espen Vehus Pedersen

Medlem av Norsk takst

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Arendal Takst & Prosjektering AS

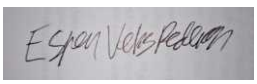
Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.
Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.

Takstmann Espen har lang og bred erfaring fra forskjellige stillinger i byggebransjen. Før Espen startet ATP jobbet han 2 år som prosjektleder innen skade/ forsikring og skrev da noen hundretalls skaderapporter. Før dette var han prosjektleder innen bolig, nybygg og renoveringer i 3,5 år. Før dette drev han som selvstendig utførende byggmester. Espen har gått teknisk fagskole og har mesterbrev.



**Rapportansvarlig**



Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

KONKLUSJON TILSTAND - Halvpart av tomannsbolig

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1974**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av pullttak med svalt fall.
Taket er tekket med PVC- takbelegg med sveiset skjøter.

Takrenner, beslag og nedløp av sort lakkert stål.
Heldekkende pipebeslag i sort lakkert stål.

Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning.

- Vinduer av tre med 2- lags isolerglass i hovedetasjen og soverom underetasje. Vinduene er fra forskjellig årstall
- Malte trevindu med 2- lag enkle glass ikke isolerglass og et i gangen med isolerglass. Vinduene er fra byggeår.
- PVC vinduer med 2- lags glass i hobbyrom.

- Balkongdør av tre med 2- lags isolerglass. Fra 2018.
- Hovedytterdør med hoveddør. justerse litt. smøre hengsler. Fra 2024
- Sidefelt til ytterdøren av malt tre med 3- lags isolerglass. Fra 2018.

Veranda/ terrasse av tre med utgang fra stue i hovedetasjen.
Terrasse/ platting av tre ved inngangspartiet i underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv av laminat, og belegg.
Vegger av malte slette plater og malt panel.
Innvendig tak av malte himlingsplater og malte slette plater.

Hovedetasje:
Gulv av laminat.
Vegger av malte slette plater.
Innvendig tak av malte himlingsplater og malte slette plater.

Etasjeskille/ bjelkelag av tre.
Gulv mot grunnen av betong

Murt pipe av med pusset overflater.
Det er montert vedovn i begge etasjer og sotluke i underetasjen.

Innvendig trapp av hvitmalt tre med laminat i trinnene.

Malte slette fyllingsdører og en glassdør i hovedetasjen
Malte slette fyllingsdører og heltre profilerte dører i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasjen:
Rommet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak av slette malte plater.
Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne, servant med nedfelt vask og dusjnisje med dusjvegg og armatur.

Bad/ vaskerom fra byggeår:
Rommet har gulv av malt betong, vegger av malte plater og strie, innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med skap og benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasjen.
Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og enkel håndvask på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er både av kobber fra byggeår. Og noe nyere plastrør av rør-i-rør.

Stoppekran påvist.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe rør er skiftet ut ved renovering av bad og kjøkken i hovedetasje.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler i veggene og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden. Avtrekk på kjøkken og bad.

Luft til luft varmepumpe.

Ca. 200 liters varmtvannstank

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Tomannsbolig**

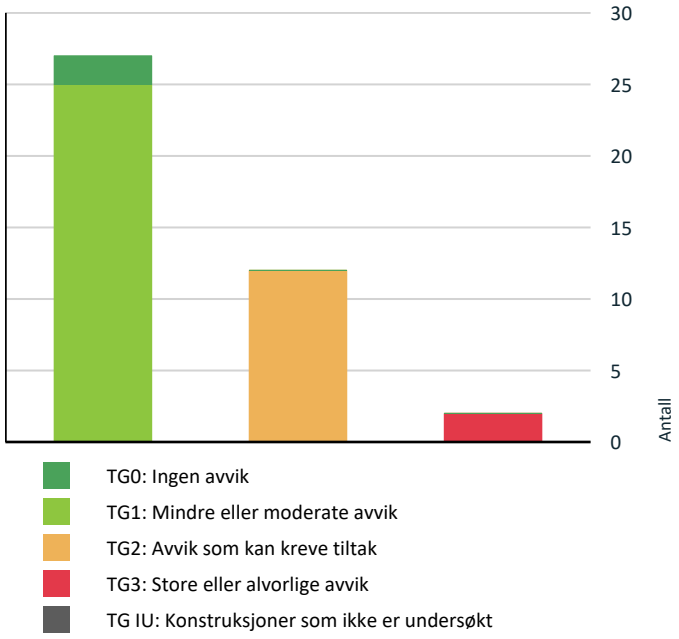
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Sommerstue**

• Det foreligger ikke tegninger

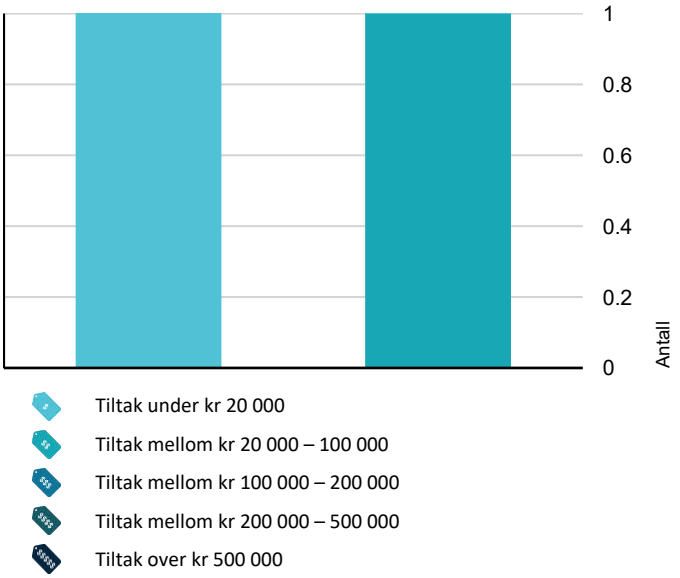
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har bistått med søknad om godkjenning av bruksendring fra garasje til soverom.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist vindu med råteskade.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

---

**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

TG3:
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

TG2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

---

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

- Klednignen er værslitt og det er punktvis av noe råte.
- Det er registrert at det mangler lufting bak den nye kledningen.

---

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Hovedytterdøren går litt trått og tar i terskel

---

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er avvik:

Sotluke er bak vedovnen og dermed utilgjengelig.

---

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er avvik:

Ved hulltaking i påforet yttervegg av mur ble det målt fukt. Ytterveggen er ikke tilbakefylt. Årsak til fukten er ukjent. Mulig murens kapilæroppsug fra grunnen, eller kondensering inni påforet vegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

- En løs terskel til soverom i hovedetasjen.
- Dør til bad er noe svellet i bunnen.
- Noe knirk i enkelte hengsler

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrør fra byggeår.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør fra byggeår.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selv om det ikke er rom under terreng, vurderes dette opp mot påvist fukt ved hulltaking i påført murvegg. Det er ikke påvist at dreneringsløsningen har sammenheng med fukten, men det kan heller ikke utelukkes.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsonen, det er ikke tett membran i våtsonen. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilering i form av ventil.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Iht. Ferdigattest

**Anvendelse**

**Standard**
Boligen holder en normal standard

**Vedlikehold**
Flere bygningsdeler og rom har gjennomgått utskifting og renovering, og noe mer vedlikehold må påregnes grunnet alder og slitasje.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med PVC- takbelegg med sveiset skjøter.

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå. Forrige eier fikk taktekkinge skiftet, i følge dagens eier.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, beslag og nedløp av sort lakkert stål.
Heldekkende pipebeslag i sort lakkert stål.

Beslagene er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





# Tilstandsrapport





## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon med liggende dobbelfals bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

- Klednignen er værslitt og det er punktvis av noe råte.
- Det er registrert at det mangler lufting bak den nye kledningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Det er behov for vedlikehold i form av maling og utskifting av enkelte bord.
- Manglende luftespalte bak kledning kan føre til at fukt blir innestengt mellom kledningen og vindsperren. Dette fører videre til fuktig kledning og flass av maling. Over lengre tid kan det i ytterste konsekvens føre til råte. Ved eventuell bytting av all kledning på en vegg vil det være naturlig å etablere luftespalte.







## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon av pullttak med svalt fall.

Det er tilrettelagt for lufting i med spalter i takutstikkene. Takkonstruksjonen er helt bygget inne, og det lar seg ikke gjøre å besiktige oppbyggingen.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter i konstruksjon.



# Tilstandsrapport











## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vindu av tre med 2- lags isolerglass i hovedetasjen og soverom underetasje.

Vinduene er fra forskjellig årstall mellom 2018 og 2020

Det ble foretatt funksjonstesting av vinduene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik

Normal aldersslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 3 Vinduer - 2

**Beskrivelse**

Malte trevindu med 2- lag enkle glass ikke isolerglass og et i gangen med isolerglass. Vinduene er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er påvist vindu med råteskade.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Kjellervindu må skiftes ut. Selger opplyser at hun har kjøpt vinduet og det kan følge med.
Vindu over trapp bør også skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport















## TG 1 Vinduer - 3

**Beskrivelse**

PVC vinduer med 2- lags glass i hobbyrom.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Balkongdør av tre med 2- lags isolerglass. Fra 2018.
Hovedytterdør med hoveddør. justerse litt. smøre hengsler. Fra 2024
Sidefelt til ytterdøren av malt tre med 3- lags isolerglass. Fra 2018.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Hovedytterdøren går litt trått og tar i terskel

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Hovedytterdøren trenger å justeres og smøres i hengsler.

# Tilstandsrapport















## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Veranda/ terrasse med utgang fra stue i hovedetasjen. Verandaen er bygget av tre med bjelkelag og terrassebord. Fundamentert av stålsøyler festet i fjell. Rekkverk av malt tre med stående kledningsbord med spalte mellom og topprekke.

Terrasse/ platting ved inngangspartiet i underetasjen. Terrassen er bygget av av tre med bjelkelag og terrassebord.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper av tre mellom terrasser og terreng, ved inngangen og hagen. Med vanger og trinn av tre.

Trapp av støpt betong mellom terreng ved underetasjen og hagen.

# Tilstandsrapport









Underetasje:
Gulv av laminat, og belegg.
Vegger av malte slette plater og malt panel.
Innvendig tak av malte himlingsplater og malte slette plater.

Hovedetasje:
Gulv av laminat.
Vegger av malte slette plater.
Innvendig tak av malte himlingsplater og malte slette plater.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.





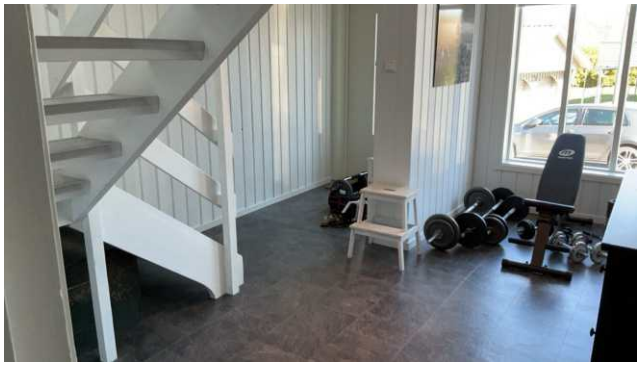


## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport



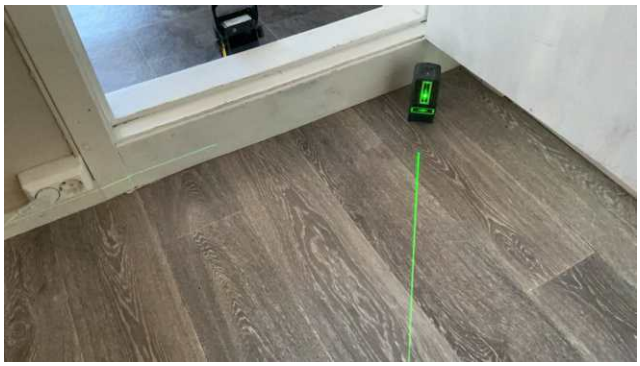


## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

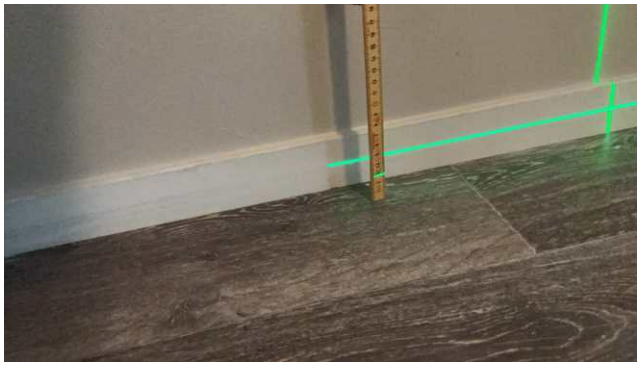
**Beskrivelse**

Etasjeskille/ bjelkelag av tre.
Gulv mot grunnen av betong

Det er foretatt nivåmåling med laser i 2 rom i hver etasje. Høyeste avvik ble målt til 13mm gjennom hele rommet i hver etasje. Avvik under 15mm gjennom hele rommet er innenfor standardens krav. Derav TG1.



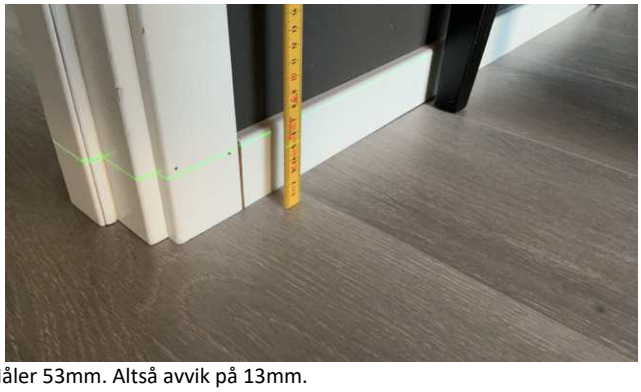
Underetasje. Ugtangsstråle fra laser er 40mm



Måler 27mm. Altså avvik på 13mm.



Hovedetasje. Ugtangsstråle fra laser er 40mm



Måler 53mm. Altså avvik på 13mm.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Murt pipe av med pusset overflater. Ukjent om det er leca eller teglstein.
Det er montert vedovn i begge etasjer og sotluke i underetasjen.
Vedovnene er fra 2024

Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Sotluke er bak vedovnen og dermed utilgjengelig.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

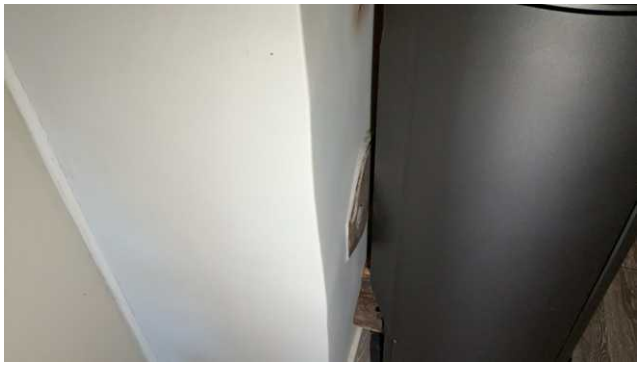
• Tiltak:

Det må etableres en bedre løsning for å gjøre sotluken tilegnelig. Slik det er i dag er det vanskelig å tømme og kontrollere sotluken.









## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Underetasjen har utvendig vegger av pusset mur. Det er ikke tilbakefylt mot murveggen på noen sider. Så det er egentlig ikke regnet som rom under terreng.

I underetasjen er det hobbyrom og soverom med påforet vegger plater eller panel på vegger. Og laminatgulv. Boder har ikke over betonggulvet.

Det ble foretatt hulltaking i påforet yttervegg yttervegg i hobbyrom. Ved fuktmåling her ble det registret fukt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ved hulltaking i påforet yttervegg av mur ble det målt fukt. Ytterveggen er ikke tilbakefylt. Årsak til fukten er ukjent. Mulig murens kapilæroppsug fra grunnen, eller kondensering inni påforet vegg.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser og konstruksjonen må overvåkes for å avdekke eksakt årsak til fukt. Høyt fuktnivå over tid kan føre til mugg.



Målt fukt veg hulltaking



Yttervegg av mur. ikke tilbakefylt.

# Tilstandsrapport



Yttervegg av mur. ikke tilbakefylt.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

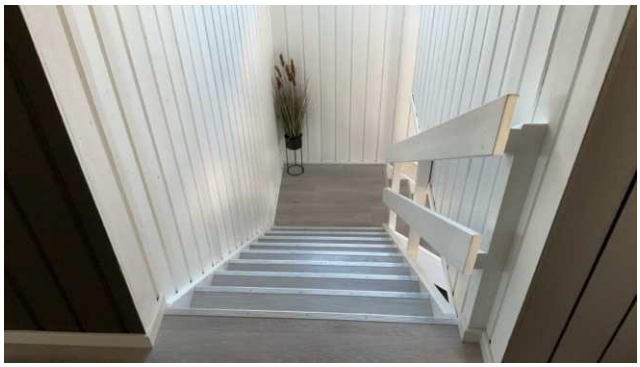
Innvendig trapp av hvitmalt tre med laminat i trinnene.

Trappen fremstod ved befaring i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Det er ikke håndløper på vegg

Forhold knyttet til HMS vurderes i eget punkt.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte slette fyllingsdører og en glassdør i hovedetasjen
Malte slette fyllingsdører og heltre profilerte dører i underetasjen.

Dører i hovedetasjen er av nyere dato, dører i underetasjens av varierende alder.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

- En løs terskel til soverom i hovedetasjen.
- Dør til bad er noe svellet i bunnen.
- Noe knirk i enkelte hengsler

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

- Løs terskel bør byttes eller festes
- Svelling på dør er av estetisk karakter og medfører ingen konsekvens.
- Enkelte hengsler bør smøres.





Løs terskel



Noe svellet

# VÅTROM

## HOVEDETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Bad i hovedetasjen renovert av forrige eier i 2021.
Rommet har fliser på gulv og vegg. Innvendig tak av slette malte plater.
Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne, servant med nedfelt vask og dusjnisje med dusjvegg og armatur.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

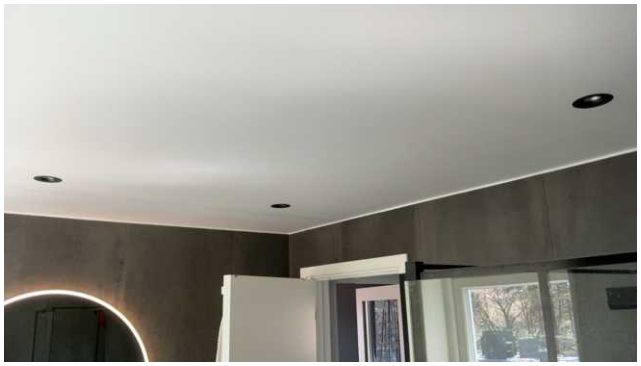
## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Rommet har fliser på vegg. Innvendig tak av slette malte plater.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier







HOVEDETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Rommet har fliser på gulv.

Det er målt tilstrekkelig fall for bruksvann i dusjsone og høydeforskjell mellom sluk og topp gulv ved terskel.

Dvs. lekkasjesikring er ivaretatt.

Ingen vesentlige avvik registrert. Normal slitasje må likevel kunneforventes da badet er brukt.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



Utgangsstråle fra laser er 40mm.

# Tilstandsrapport



Måler 50mm. Altså fall fra dør til kanten før nisje er 10mm



Måler 66mm. Altså fall fra dør til nedre kant av nisje er 26mm



Måler 73mm. Altså fall fra dør til sluk er på 33mm

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Rommet har plastsluk med stålrist.

Antydning til banemembran er registrert fra slukrist som tettesjikt under flis.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



## HOVEDETASJE > BAD

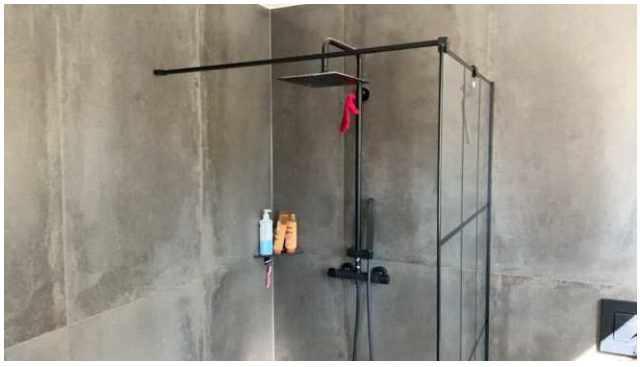
### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne, servant med nedfelt vask og dusjnisje med dusjvegg og armatur.

Innredning og utsyr fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.





# Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt avtrekksvifte.
Luftespalte under dør for tilluft



Luftespalte under dør for tilluft.



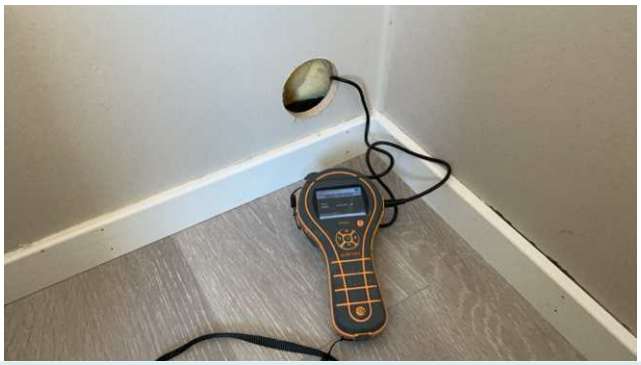
Elektrisk avtrekksvifte

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom mot baksiden av dusjen.
Det er ikke påvist unormale forhold ved fuktmåling. Målinger viser tørt treverk.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

**Beskrivelse**

Bad/ vaskerom fra byggeår.
Rommet har gulv av malt betong, vegger av malte plater og strie, innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med skap og benkeplate.

Gulvet har ingen membran.
Rommet har kun natrurlig ventilering ved ventil i vegg og ingen tilluftsløsning som spalte under dør.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Rommet har gulv av malt betong, vegger av malte plater og strie, innvendig tak av malte himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våtsonen, det er ikke tett membran i våtsonen. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Bruk av tett dujkabinett hjelper noe, og reduserer risikoen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Rommet har gulv av malt betong.

Gulvet har fall og oppkant ved døren. Men ingen tett membran. Lekkasje sikring vurderes i neste punkt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er sluk under dusjkabinett.

Det er ingen form for membran eller tettesjikt på gulvet.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

TG3:
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

TG2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

TG3:
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. NB! Kostnadsestimat gjelder kun for TG3!

TG2:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og innredning med skap og benkeplate.

Innredning og utsyr fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har kun naturlig ventilasjon ved ventil i vegg.
Det er ingen tilluftsløsning for rommet som eksempelvis spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Kun ventil



Manglende tilluftsløsning. ingen spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking fra hobbyrom tilstøtende baksiden av dusjen.
Det ble foretatt fuktmåling uten å avdekke unormale forhold.



# KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og platetopp.

Det er ikke vannstoppventil.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport





## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for åivareta tiltenkt effekt.





Bilde viser funksjonstest av avtrekk.

## SPESIALROM

## UNDERETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom i underetasjen.
Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg og innvendig tak av malte himlingsplater.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og enkel håndvask på vegg.

Ventil i vegg. Ingen avtrekk.
Tilluftsløsning OK.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilering i form av ventil.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør etableres elektrisk avtrekksvifte eller mekanisk avtrekk.
Manglende avtrekk gir dårlig luftkvalitet i rommet.



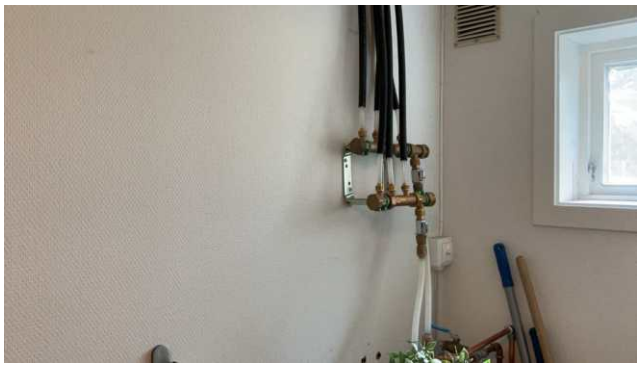
# Tilstandsrapport











## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør er både av kobber fra byggeår. Og noe nyere plastrør av rør-i-rør.

Det er ikke montert rørskap, med koblinger. De nye rørene er koblet på veggen på vaskerommet.

Stoppekran påvist. Noe begrenset tilgjenelighet bak dusjkabinett.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobberrør fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe rør er skiftet ut ved renovering av bad og kjøkken i hovedetasje. Hvor mye som er byttet er ukjent.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget under vask på bad og kjøkken,

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra ventiler i veggene og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden. Avtrekk på kjøkken og bad.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

# Tilstandsrapport







## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt






## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018 plassert plassert på vaskerom. Varmtvannstanken fungerte på befaringsdagen, ingen lekkasje registrert.

Står i rom med sluk. Rommet vurderes i eget punkt.

Bereder har fast el-kobling ihht. krav

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





# Tilstandsrapport




## 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.*

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1974 Ikke fullstendig uttskiftet. Delvis utskiftet av forrige eier 2020-2021**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har dokumentasjon.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

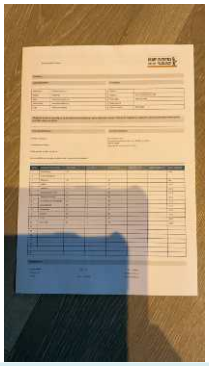
**Inntak og sikringsskap**

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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



# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig av sprengt fjell og andre løsmasser.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringsløsning fra byggeår.

Det er ikke tilbakefylt terreng inn mot murveggen. Altså det er ikke rom under terreng.

Nedløpsrør med takvann ledes ned i grunnen. Masser rundt boligen er av drenerende masser som grus eller belegningsstein der overvann ledes bort fra boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selv om det ikke er rom under terreng, vurderes dette opp mot påvist fukt ved hulltaking i påført murvegg. Det er ikke påvist at dreneringsløsningen har sammenheng med fukten, men det kan heller ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser og konstruksjonen må overvåkes for å avdekke eksakt årsak til fukt.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende





Bilde ettersendt av selger

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Underetasjen har murvegger/ grunnmur lettklinkerblokker pusset utvendig.







# Tilstandsrapport



## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Utvendig støttemur av beting mellom boligens murvegg og planert terreng i hagen.





## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i svakt skrående kupert terreng med forskjellige nivåer.
Gårdsplass med grus.
Hage med plen, fjell og terrasse.







## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Tilknyttet offentlig vann og avløp med private stikkledninger

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

# Tilstandsrapport

*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

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.





Arendal Takst & Prosjektering AS
Industritoppen 7
4848 ARENDAL

# Bygninger på eiendommen

## Sommerstue



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Iht eier.

**Standard**
Bygget er oppført med en enkel standard.

**Vedlikehold**
Bygget er relativt nytt og dermed godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Sommerstue i tre på terrasse.

Sommerstuen er oppført på trebjelkelag med dragere og søyler fundamentert i søylesko i fjell og i støpte punkter.
Vegger av reisverk kled med malt liggende dobbel fals kledning utvendig.

Tak av pullttak av takbjelker og det er videre dannet et ekstra takutstikk som en tett pergola undertøttet av en drager en og søyle med en levegg i bakkant.
Taket er tekket med takshingel og fast taktro.

Innvendig har veggene og taket malt panel. Det er belegg på gulv.

Det er balkongdør av pvc med 2 lags isolerglass
Det er et åpningsvindu av tre med 2 lags isolerglass.

Det er ikke innlagt strøm.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

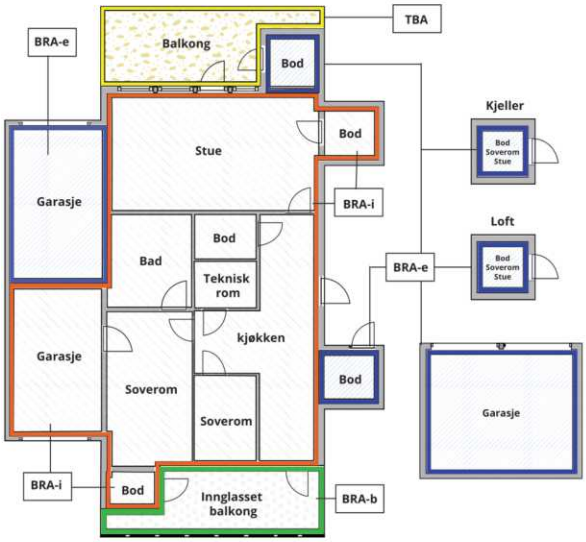
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Hovedetasje | 83 | | | 83 | 39 |
| Underetasje | 79 | | | 79 | 13 |
| **SUM** | **162** | | | | **52** |
| **SUM BRA** | **162** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hovedetasje | Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken | | |
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, bod 2, toalettrom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Sommerstue

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 9 | | 9 | 47 |
| **SUM** | | **9** | | | **47** |
| **SUM BRA** | **9** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Oppført.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2026 | Espen Vehus Pedersen | Takstingeniør |
| | Liv Anita Melaas | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 436 | 403 | | 0 | 859 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Arnt B. Andersens vei 18 A

**Hjemmelshaver**
Melaas Liv Anita

## Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

**Regulering**

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

**Om tomten**

Selveier tomt

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 19.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 19.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 30.04.2026 | Opplysninger gitt av eier ved befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtak. Godkjent bruksendring. | 22.06.2026 | Dato for gitt godkjenning. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 ren 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DH8165

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Arendal | Oppdragsnr. | 307260067 |
| Addresse | Arnt B. Andersens vei 18 A | | |
| Postnr. | 4824 | Sted | BJORBEKK |
| Selgers navn | Liv Anita Melaas | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Februar 2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden februar 2022

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF forsiktig

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Hisøy Elekto

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har på mail

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Ble lagt nytt tak i 2021 før jeg kjøpte huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Eirik Kristiansen forrige eier.

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ble skiftet 2 vinduer på soverom nede i 1. Etg.Kan få tak i dokumentet.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Glemte hva han heter..Sandøy Båtdekk.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Forrige eier fikk installert nytt elektrisk anlegg i 2020/21

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Skal få laste de opp.Hisøy Elekto

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bygget terasse foran inngangspartiet i 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Ligger en godkjent søknad om å få lov å bygge garasje / carport på eiendommen.

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Bygget en liten utestue med terasseplatting 2023 og en bålplass i 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.04.2026

Signert av *Liv Anita Melaas*

Initialer selger:
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Arnt B. Andersens vei 18A

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Asdal skole (1-10 kl.)<br>464 elever, 23 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever | 11 min<br>6.2 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 11 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bausplass<br>Linje 102, 120 | 5 min<br>0.4 km |
| Bråstad stasjon<br>Linje R50 | 6 min<br>4.6 km |
| Kristiansand Kjevik | 46 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Eplehagen Barnehagen (0-5 år)<br>38 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Alvehetta Fus barnehage (0-5 år)<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Nidelvåsen barnehage (0-5 år)<br>28 barn | 8 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Bjorbekk | 4 min |
| Rema 1000 Nedenes | 6 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

| | |
|---|---|
| Stoa Kjøpesenter | 7 min |
| Apotek 1 Bjorbekk | 4 min |
| Arendal Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bausplass nærmiljøanlegg | 5 min |
| Asdal skole | 15 min |
| Friskis & Svettis Arendal | 6 min |
| Family Sports Club Arendal | 7 min |

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

—

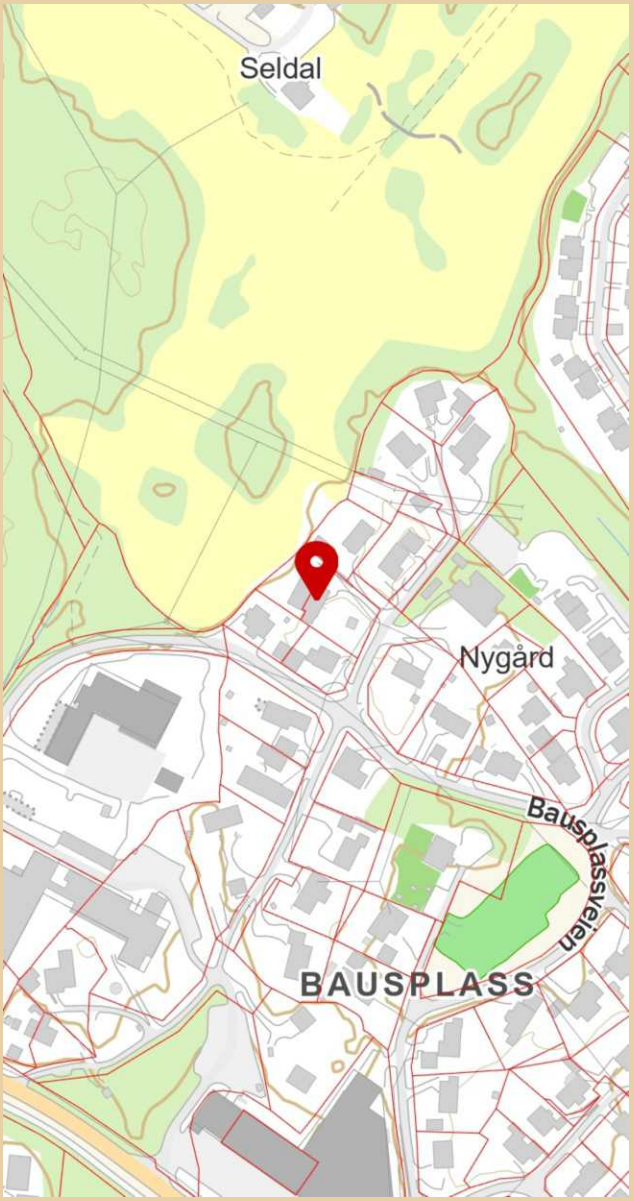
**Gateparkering**
Lett 89/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

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.: | 436 | | Bnr.: | 403 | Fnr.: | | Snr.: | | |
| Adresse: | | | Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 Bjorbekk | | | | Dato: | 27.04.2026 UKN | |
| Beregnet areal: | | | 859 $m^2$ | | | | | | |
| Bygningstype: | | | Tomannsbolig, vertikaldelt | | | | | | |
| Tatt i bruk: | | | 1974 | | | | | | |
| 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

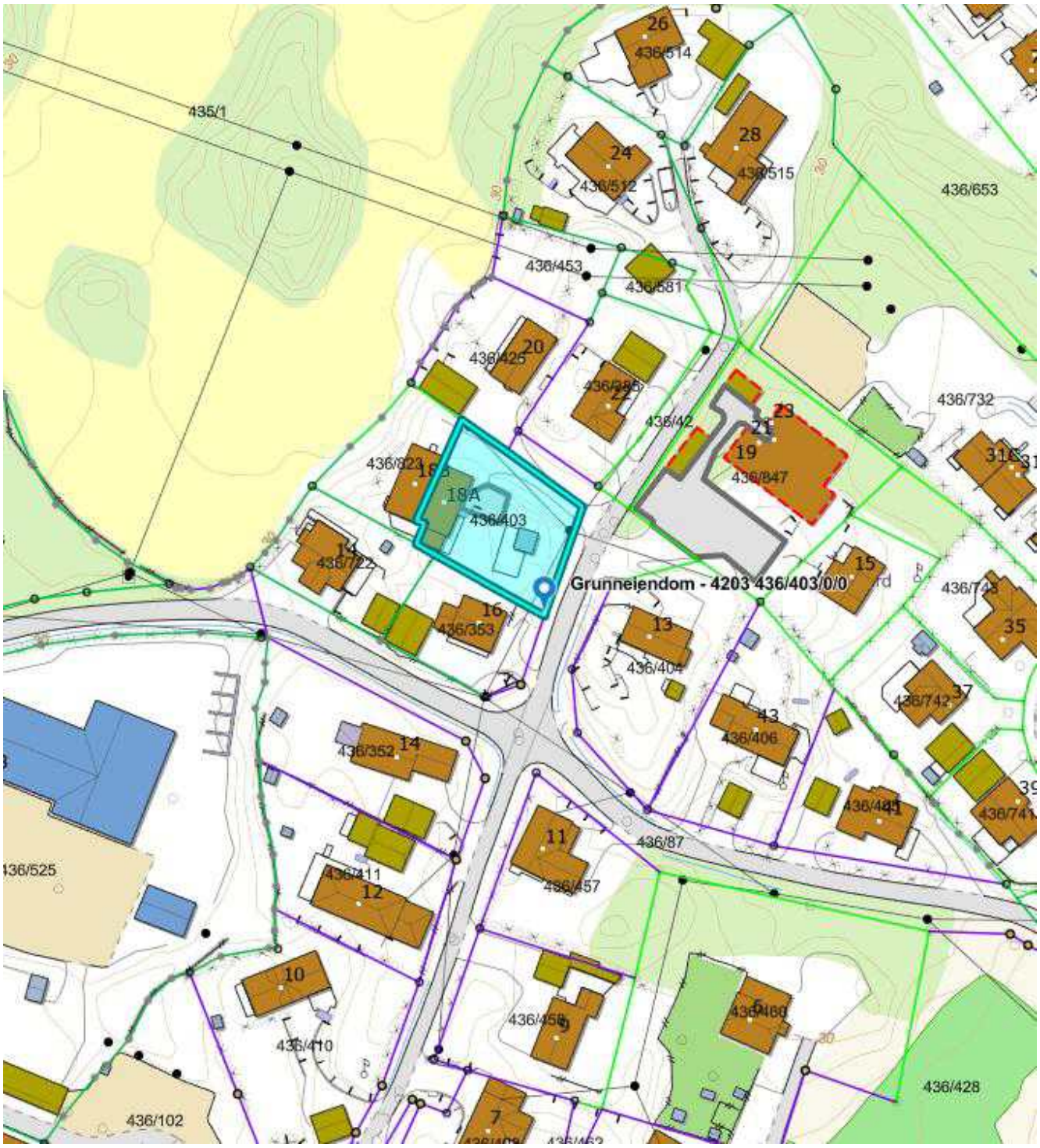
| | | |
|---|---|---|
| Kommunale eiendomsgebyr for 2026 | kr. | 15 836,68 |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. | 5 275,00 |

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.

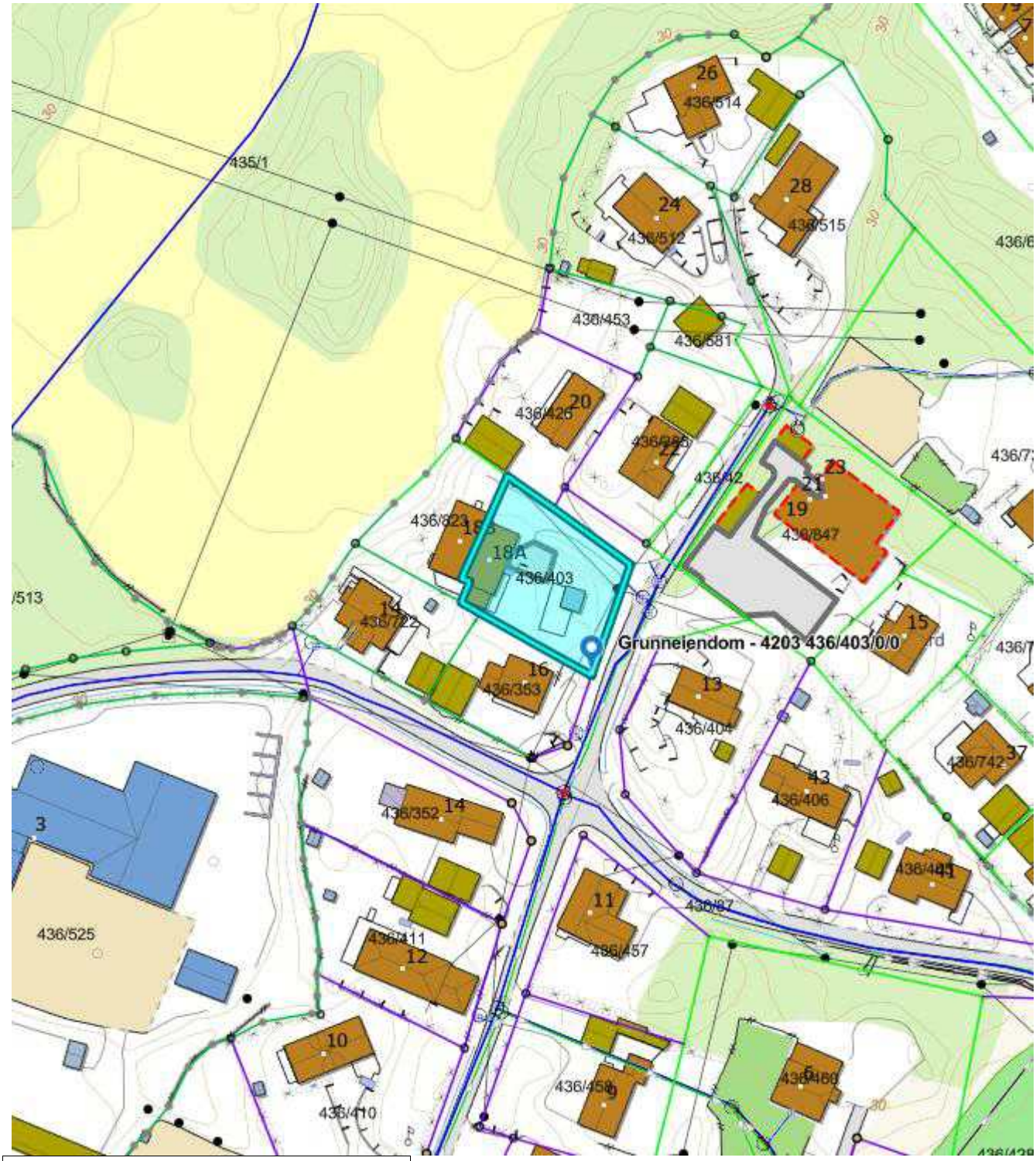
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

| | | |
|---|---|---|
| Utsnitt av<br><br>**GRUNNKART** | Tegnforklaring<br>Nøyaktig<br>Middels nøyaktig<br>Mindre nøyaktig<br>Mindre - lite nøyaktig<br>Unøyaktig | N |



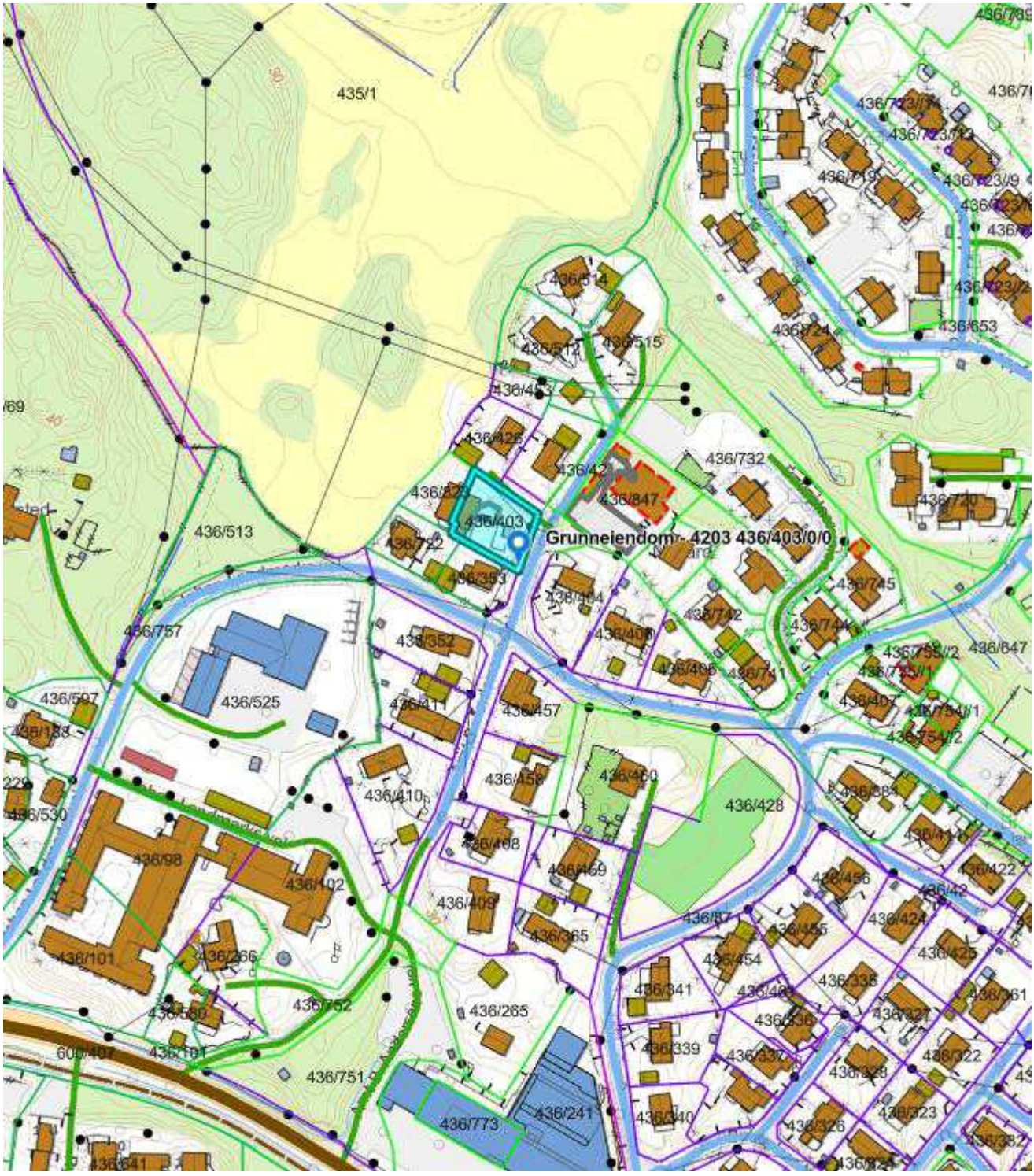

Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

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




Kartet er ikke målestokkholdig

Utskriftsdato: 20.04.2026

# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 436 | **Bruksnr.** | 403 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 BJORBEKK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Renovasjon | 3 131,72 kr |
| **Sum** | **3 131,72 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Standard Abonnement (fast del) | 25% | 1 stk | 1532.31 | 1/1 | 0 % | 1 532,31 kr | 766,15 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 25% | 140 liter | 25.54 | 1/2 | 0 % | 1 787,63 kr | 893,80 kr |
| | | | | | **Sum** | **3 319,94 kr** | **1 659,95 kr** |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Skjema G

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Bausplass | | 36 | 403 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygging | Tomannsbolig | 9.4-73 | dato 4.5-73 sak 141/73 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Oddvar Sørensen og Anders Venås | Asdal, Øyestad. | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Jarl W. Thaule, | Nedenes Terrasse 37, Øyestad. | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Jarl W. Thaule, | " " " | |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bjorbekk, den 5.7-1974.

ØYESTAD KOMMUNE
For Bygningssjefen

S. Lauvrak.

bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ettertrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

# ARENDAL KOMMUNE
**Byggesak (S)**

Eirik Skaaland Kristiansen
Rykeneveien 378
4824 BJORBEKK

Dato: 01.09.2021
Vår ref: 21/14079-4
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

## Vedtaksbrev - 436/403 - Arnt B. Andersens vei 18 A - Fjerne fjell og opparbeide parkeringsplass - Eirik Kristiansen

Tiltakssted: Arnt B. Andersens vei 18 A

**Tiltakshaver:** Eirik Skaaland Kristiansen, Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 BJORBEKK

**Søker:** Eirik Skaaland Kristiansen, Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 BJORBEKK

**Tiltakstype/-art:** Sprenge fjell

| **Saksdokumenter:** | **Datert:** | **Mottatt:** |
|---|---|---|
| Søknad om tillatelse til tiltak (uten ansvarsrett) | 28.07.2021 | 28.07.2021 |
| Situasjonskart | - | 28.07.2021 |
| Bilder | - | 28.07.2021 |
| Gjenpart av nabovarsel | 09.08.2021 | 19.08.2021 |
| Kvittering for nabovarsel | 09.08.2021 | 19.08.2021 |

## VEDTAK:

**Kommunen gir tillatelse for sprenging av fjell for opparbeidelse av parkeringsplass**

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 9 300,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

**Tiltaket gjelder:**

Det søkes om å sprenge bort en del fjell på eiendommen for å lage plass til 2 biloppstillingsplasser på tiltakshavers side av bolig. Boligen er en 2 mannsbolig og tiltaket vil føre til at parkeringen på eiendommen blir bedre.

Det er i søknaden skrevet at man ønsker å sprenge bort fjell slik at fjellet blir 7-10 meter fra husveggen. Fjellet som sprenges bort er ca. 3 meter høyt.

**Nabomerknader:**

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

# Kommunens vurdering:

**Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen «Asdal, gnr 436, bnr 85, Bausplass», vedtatt 29.07.1967.

Tiltaket er etter hva kommunen kan se i tråd med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**Plassering, visuell utforming, parkeringsløsning, uteoppholdsareal:**

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

**Sikkerhet mot fare (flom/skred/andre natur- og miljøforhold):**

Søker opplyser at sikkerhet mot fare er ivaretatt. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen særskilte forhold i denne saken.

**Forhold til utvalgte naturtyper:**

Relevante kartlag er undersøkt og kommunen har ikke funnet registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i forhold til tiltakets omfang, og kan ikke se at det er noen risiko for at naturmangfoldet vil bli skadet.

**Annet:**

Kommunen har ikke noe annet å bemerke søknaden.

Med vennlig hilsen

Frank Oalv Gauslå
Avdelingsleder byggesak

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Vedlegg:

Opplysningsskriv om 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

# Informasjon om klageadgang

**Hvem kan du klage til?**

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

**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 vedtak 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**

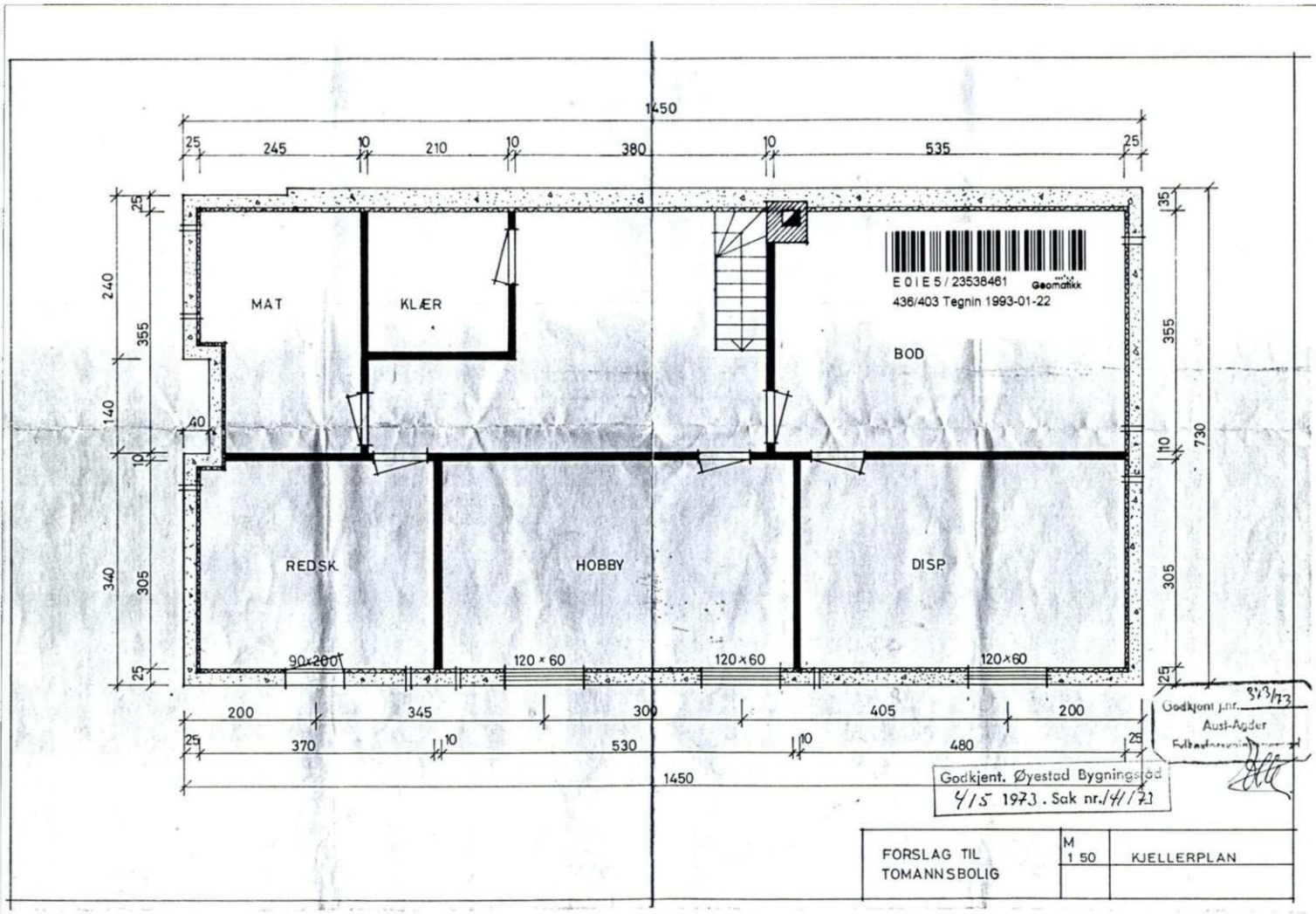
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

**Klage til Sivilombudsmannen**

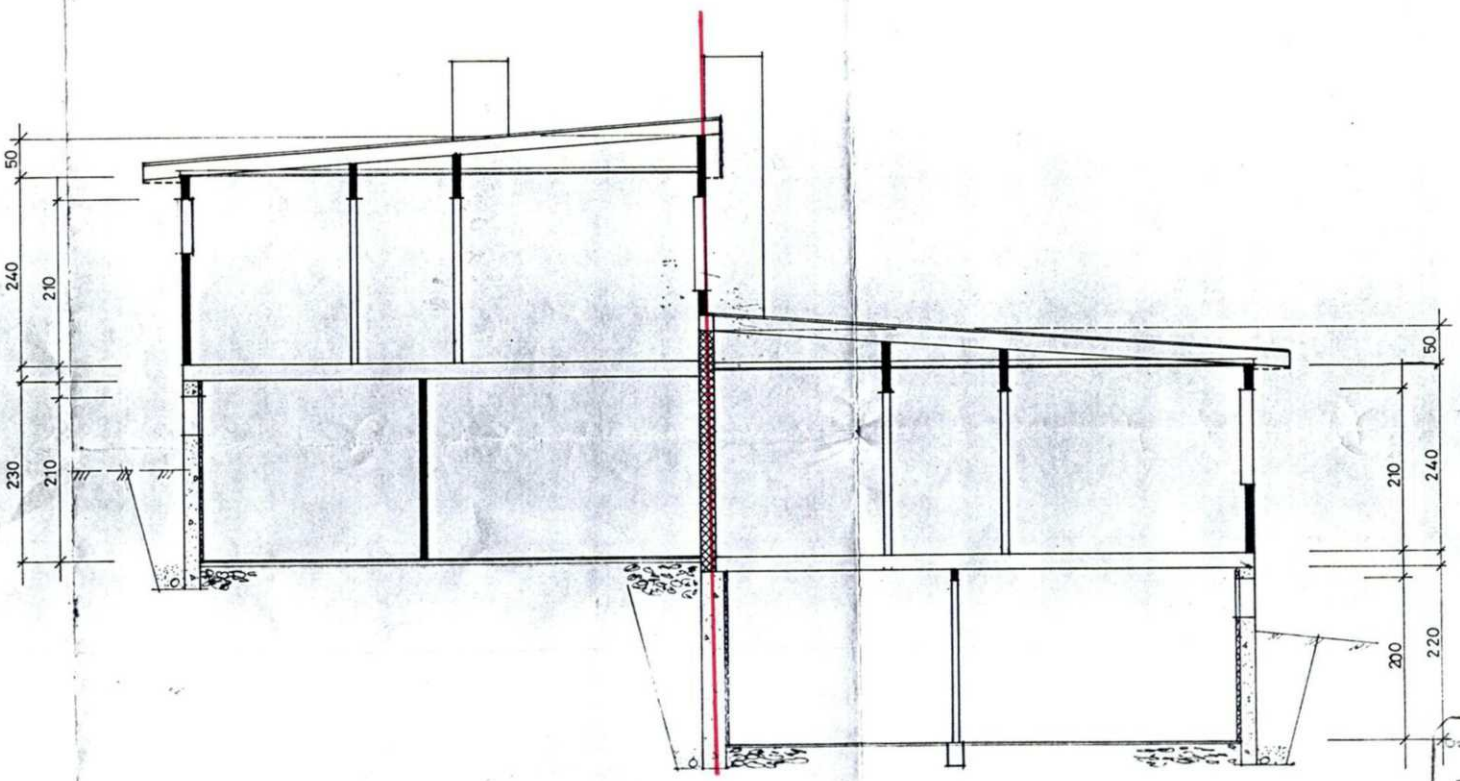
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**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

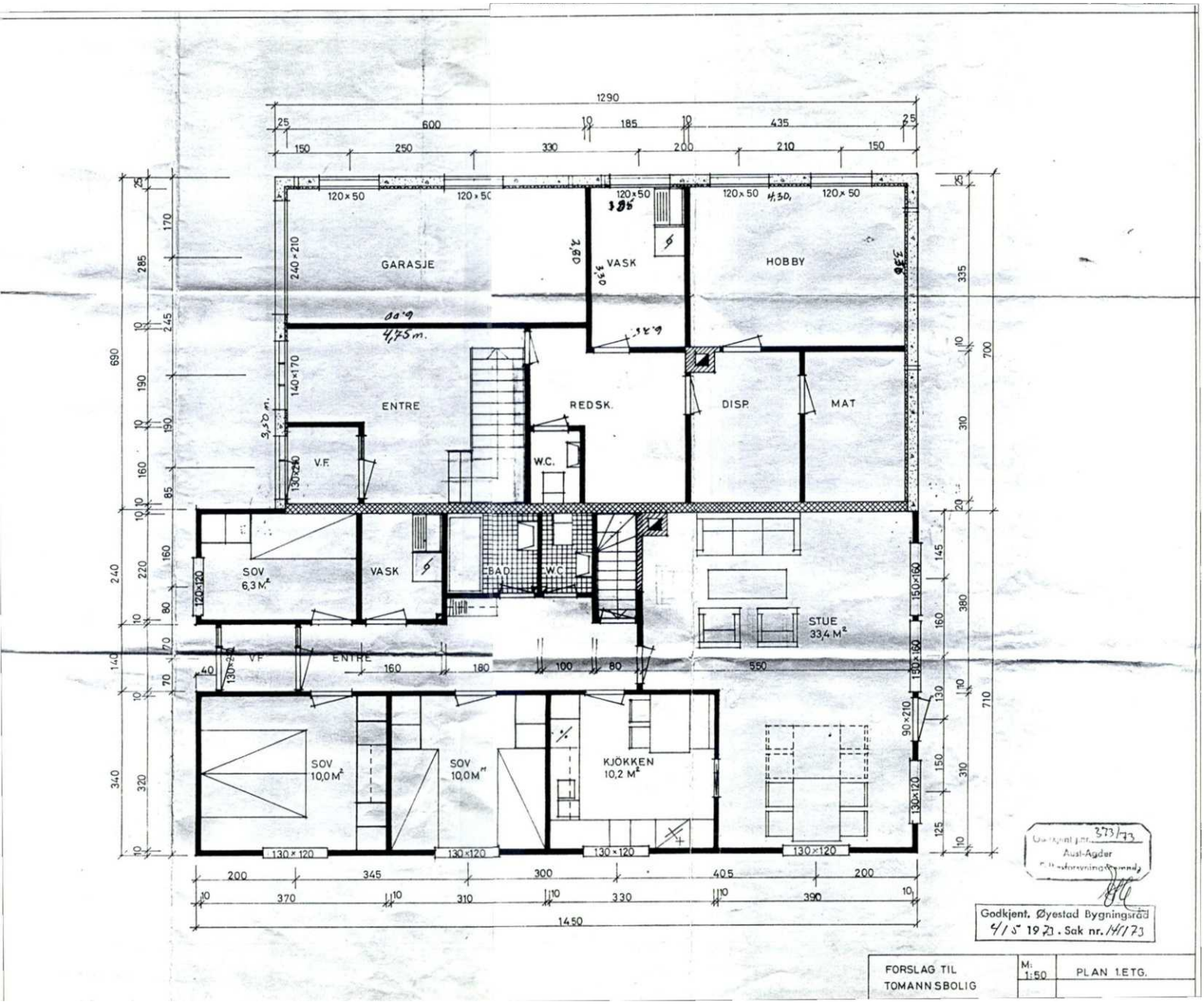



| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M 1 50 | KJELLERPLAN |




Godkjent. Øyestad Bygningsr
4/5 1973 . Sak nr. 4//7

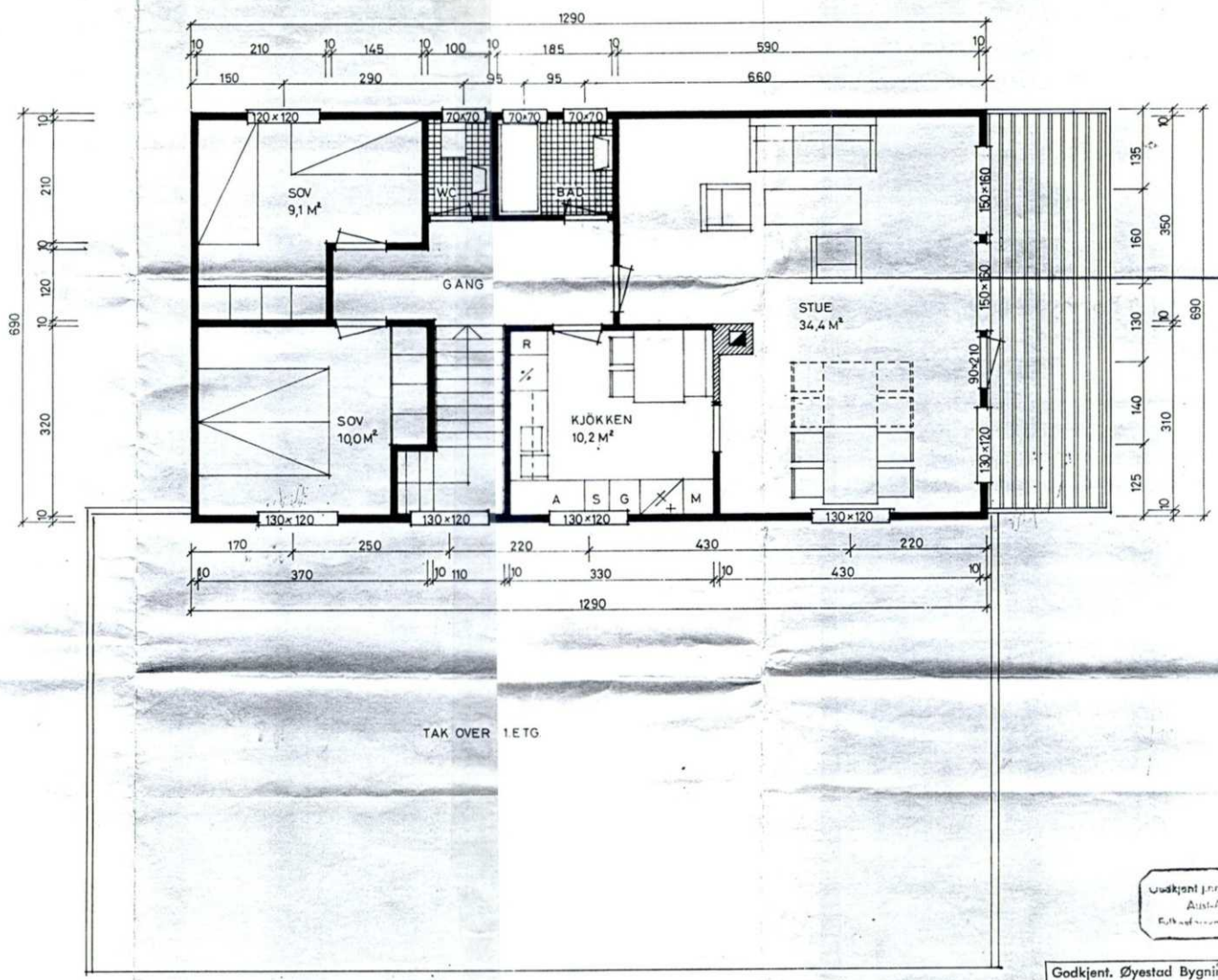
| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M: 1:50 | SNITT |




Godkjent jnr. 373/73
Aust-Agder
Fylkesforsvningskommune

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr. 14/173

| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M: 1:50 | PLAN 1.ETG. |
|---|---|---|

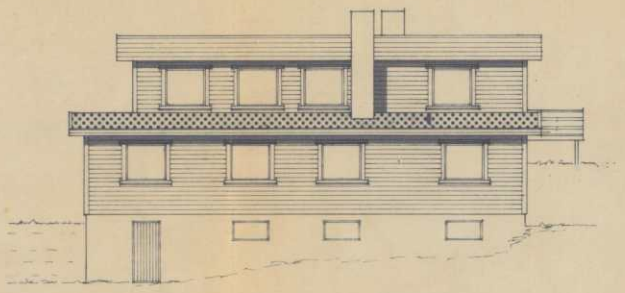


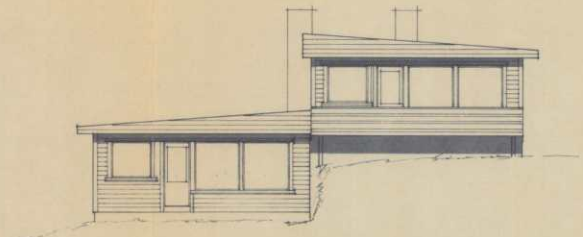

Godkjent j.nr. 373/73
Aust-Agder
Byggesaksmyndighet

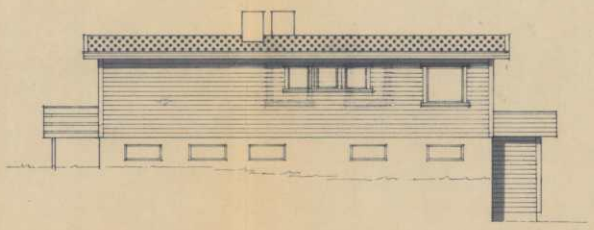
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr. 4/173

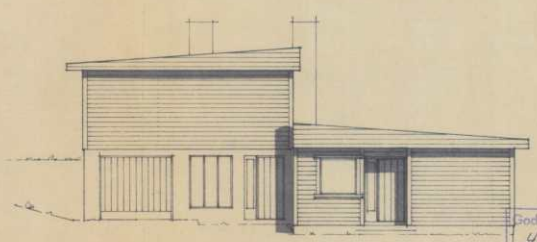
| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M 1:50 | PLAN 2.ETG. |

E 01 E 3 / 23538459
436/403 Tegnin 1973-04-10 1669503



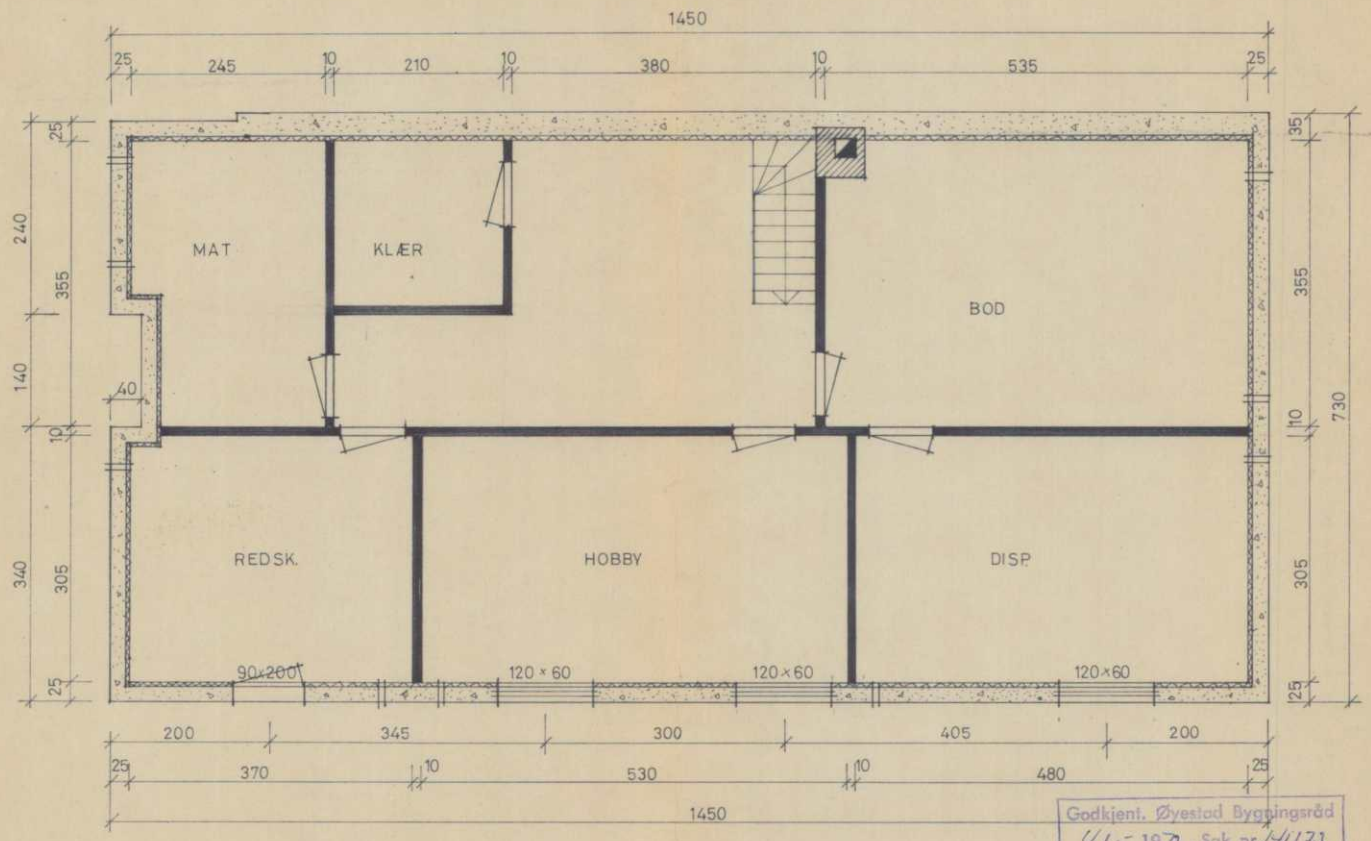






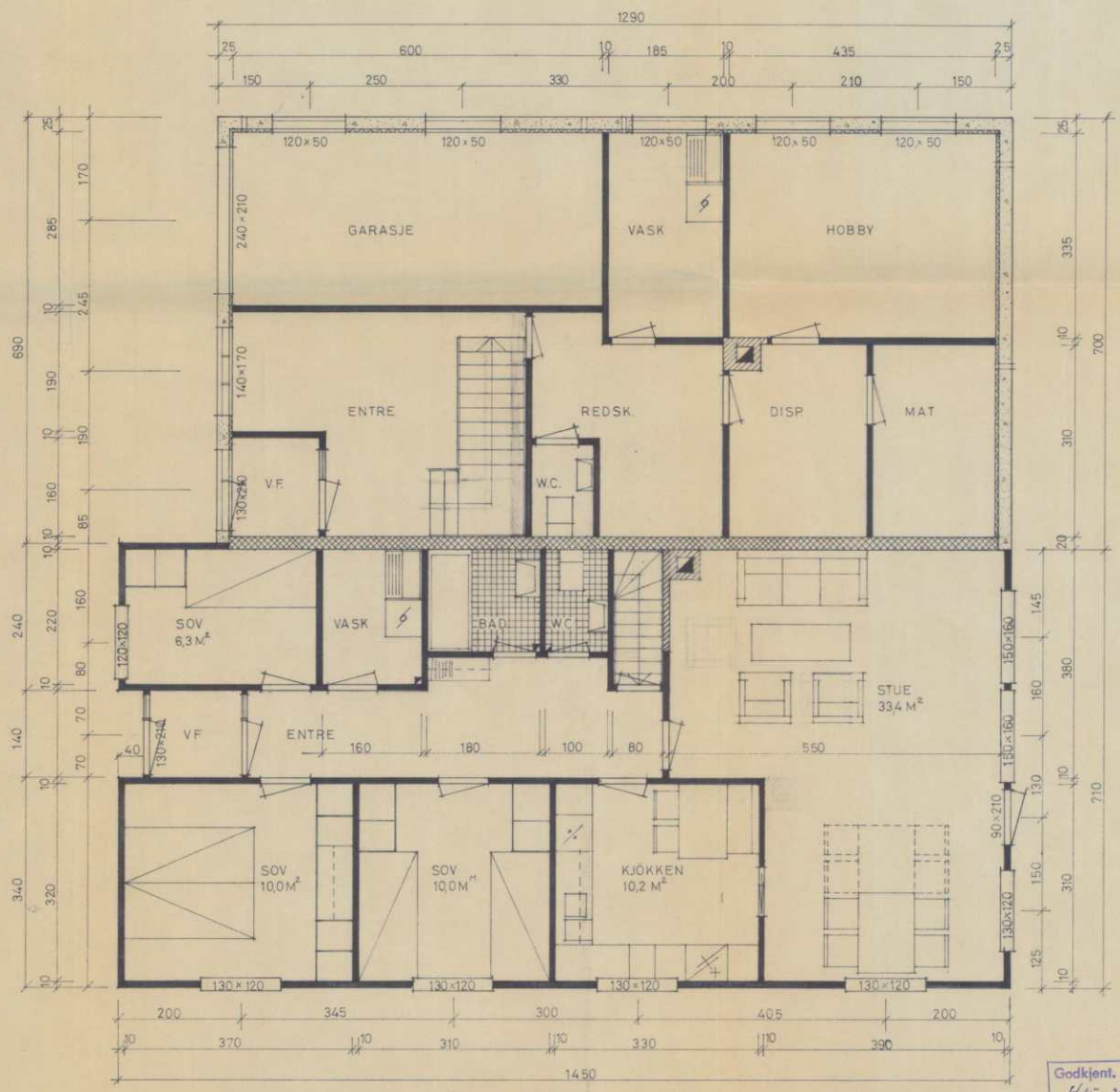
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr 4/173

| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M: 1:100 | FASADER |



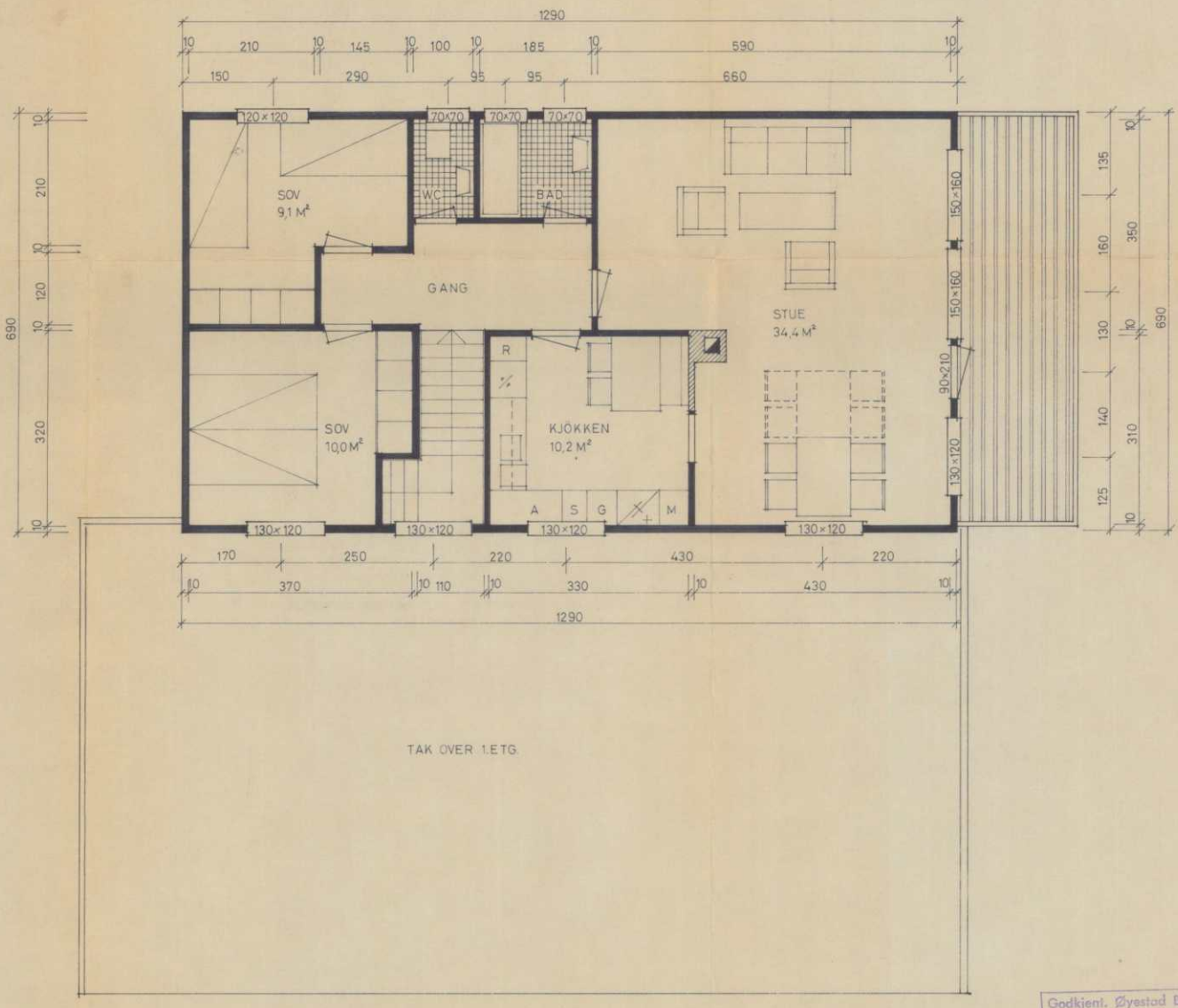

Godkjent. Øyestad Byggingsråd
4/3-1973 . Sak nr. 14/173

| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M 1:50 | KJELLERPLAN |



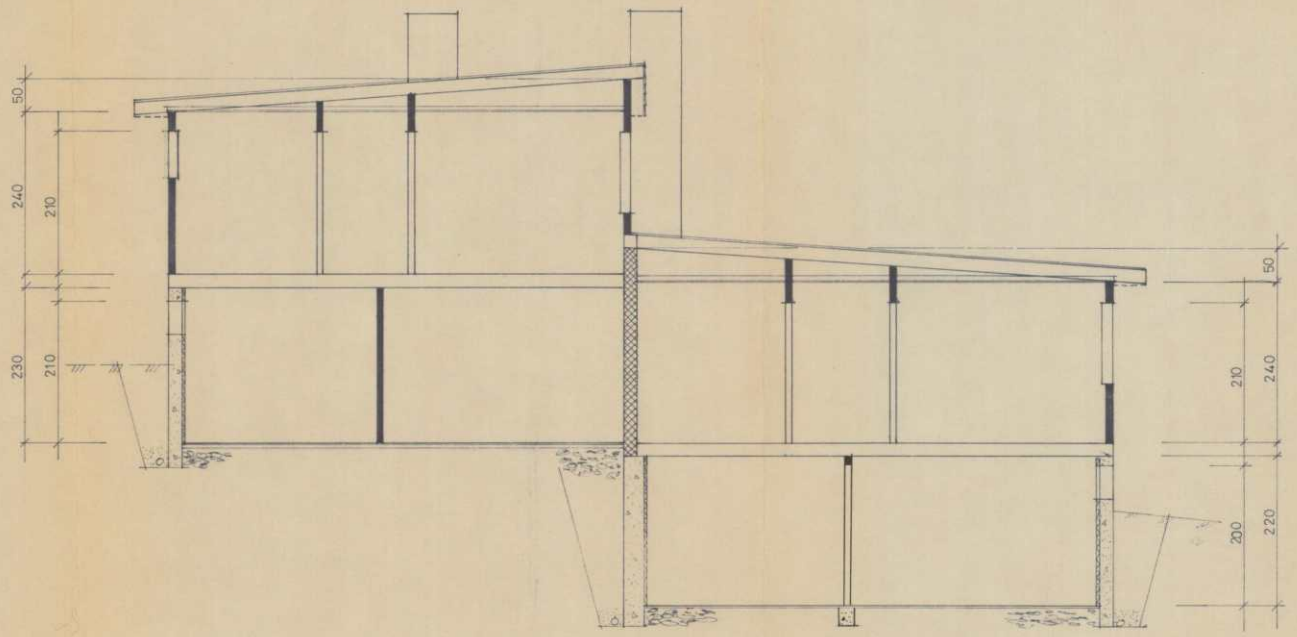

Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/15 1973 . Sak nr. 14/173

| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M. 1:50 | PLAN 1.ETG. |




Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/10 1973 . Sak nr. 141/73

| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M 1:50 | PLAN 2.ETG. |




Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr. 14/173

| | | |
|---|---|---|
| FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG | M: 1:50 | SNITT |

Ordre: **89932**

Eiendom: **4203-436/403/0**
Arnt B. Andersens vei 18A
4824 Bjorbekk

# K42030009 Matrikkelrapport

ARENDAL_KOMMUNE, 27.04.2026 10:44:
**Oppdateres**
.

Ordre: **89932**

Eiendom: **4203-436/403/0**
Arnt B. Andersens vei 18A
4824 Bjorbekk

# K42030019 Matrikkelkart

ARENDAL_KOMMUNE, 27.04.2026 10:44:
**Oppdateres**
.

# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 436
Bruksnummer: 403

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.04.2026 kl. 10:38
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | NYGÅRDSVEIEN 18 |
| Etableringsdato: | 22.03.1973 |
| Skyld: | 0,01 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 436 / 403 | 859 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 070775 | MELAAS LIV ANITA | | Arnt B. Andersens vei 18A<br>4824 BJORBEKK | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | 070775 | MELAAS LIV ANITA | | Arnt B. Andersens vei 18A<br>4824 BJORBEKK | |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6477888 | 482933 | | 859 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 20.04.2020 | Tinglyst | 27.05.2020 | andreole | 27.05.2020 |
| Oppmålingsforretning | 20/1392 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 4203 - 436/403 | -547,4 | |
| | | Mottaker | 4203 - 436/823 | 547,4 | |
| | | Berørt | 4203 - 435/1 | 0 | |
| | | Berørt | 4203 - 436/426 | 0 | |
| | | Berørt | 4203 - 436/722 | 0 | |
| Slett seksjonering | 20.04.2020 | Tinglyst | 20.05.2020 | andreole | 27.04.2020 |
| Annen forretningstype | 20/1392 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Etablert/Endret | 4203 - 436/403 | | |
| | | Etablert/Endret | 4203 - 436/403/0/1 | | |
| | | Etablert/Endret | 4203 - 436/403/0/2 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 4203 - 436/403 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0906 - 436/403 | | |
| | | Omnummerert til: | 4203 - 436/403/0/1 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0906 - 436/403/0/1 | | |
| | | Omnummerert til: | 4203 - 436/403/0/2 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0906 - 436/403/0/2 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 07.01.1992 | | | smatmynd | |
| Omnummerering | | Omnummerert til: | 0906 - 436/403 | | |
| | | Omnummerert fra: | 0920 - 36/403 | | |
| | Var 920 - 36/403/0/0 | | | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | 22.03.1973 | | | | |
| Skylddeling | P19/52 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 0920 - 36/87 | −1 420 |
| Mottaker | 0920 - 36/403 | 1 420 |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 20.04.2020 | | | andreole | 23.04.2020 |
| Oppmålingsforretning | 20/1392 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 4203 - 435/1 | 0 |
| Berørt | 4203 - 436/87 | 0 |
| Berørt | 4203 - 436/353 | 0 |
| Berørt | 4203 - 436/403 | 0 |
| Berørt | 4203 - 436/426 | 0 |
| Berørt | 4203 - 436/722 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord<br>Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Arnt B. Andersens vei | 46700 | 18A | | | | | Nei |
| | | | | | Grunnkrets | 4204 | Asdal-Vrengen | |
| | | | | | Stemmekrets: | 9 | Asdal | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 32 | | Kirkesokn: | 05070601 | Øyestad | |
| | | | | 6477893 482921 | Postnr.område: | 4824 | BJORBEKK | |
| | | | | | Tettsted: | 3511 | Arendal | |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

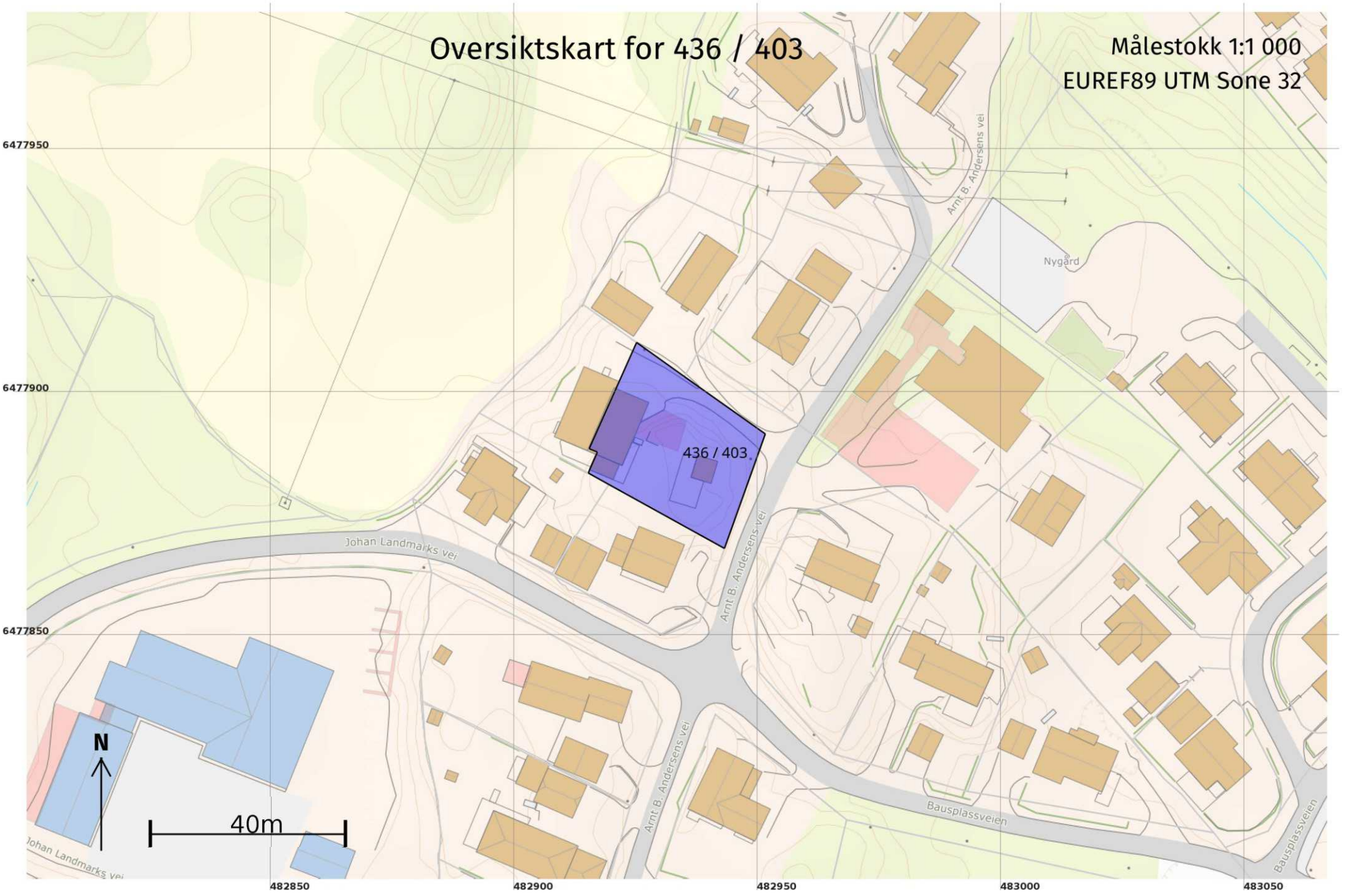
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 166 950 392 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 1 | Datoer | |
| **Løpenr:** | | Bruksareal bolig: | 166 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 15.08.1973 |
| | Nord: 6477893 Øst: 482921 | Bruksareal totalt: | 166 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 15.04.1974 |
| Bygningsendringskode: | | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Tomannsbolig, vertikaldelt | Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | | | | | | |
| Energikilder: | | | | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

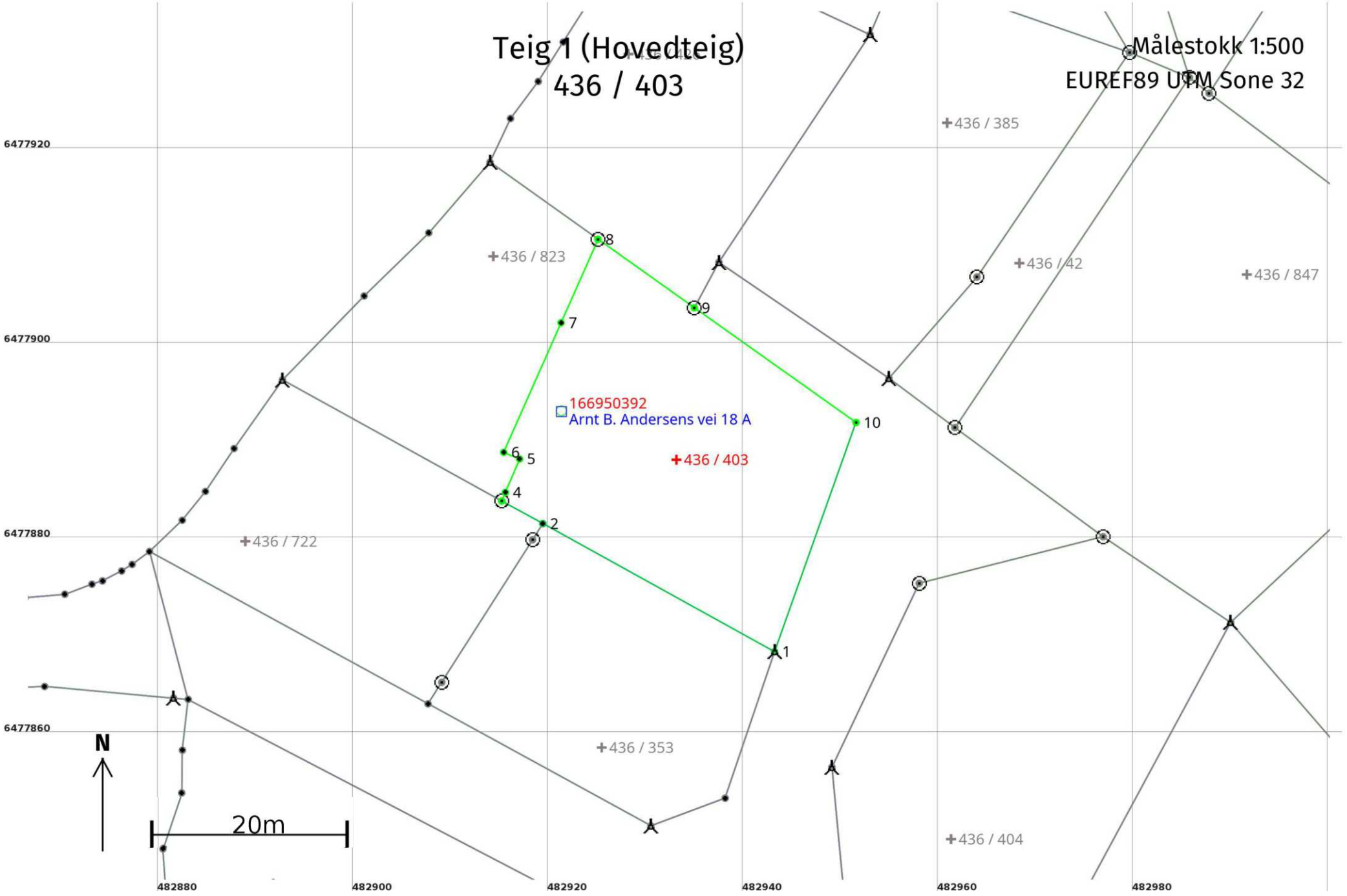
### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 83 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 83 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 46700 Arnt B. Andersens vei 18 A | H0101 | Bolig | 166 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 436/403 |


Oversiktskart for 436 / 403
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6477950
6477900
6477850
436 / 403
Johan Landmarks vei
Arnt B. Andersens vei
Nygård
Bausplassveien
N
40m
482850
482900
482950
483000
483050


Teig 1 (Hovedteig)
436 / 403
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
166950392
Arnt B. Andersens vei 18 A
+436 / 403
+436 / 385
+436 / 823
+436 / 42
+436 / 847
+436 / 722
+436 / 353
+436 / 404
1
2
4
5
6
7
8
9
10
6477920
6477900
6477880
6477860
482880
482900
482920
482940
482960
482980
N
20m

## Areal og koordinater

**Areal:** 859 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6477888 **Øst:** 482933

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6477868,67 | 482943,24 | 27,15 | Bolt | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |
| 2 | 6477881,81 | 482919,48 | 4,79 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |
| 3 | 6477884,12 | 482915,28 | Jordfast stein 0,96 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 4 | 6477885,01 | 482915,65 | 3,73 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 5 | 6477888,44 | 482917,11 | 1,78 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 6 | 6477889,12 | 482915,47 | 14,54 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 7 | 6477902,42 | 482921,35 | 9,37 | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 8 | 6477910,99 | 482925,14 | Jordfast stein 12,12 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 9 | 6477903,96 | 482935,01 | Jord 20,33 | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |
| 10 | 6477892,19 | 482951,59 | 24,96 | Asfaltspiker | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | |

# ARENDAL KOMMUNE
**Byggesak**

Bente Beisland Omholt
Liljeveien 8
4823 NEDENES

Dato: 30.01.2020
Vår ref: 20/279-2
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

## Vedtaksbrev - 436/403 - Arnt B. Andersens vei 18 A - deling og oppheving av seksjonering - Bente Beisland Omholt

Tiltakssted: Arnt B. Andersens vei 18 A

| Saksdokumenter: | Datert: | Mottatt: |
|---|---|---|
| Oversendelsebrev | 08.01.20 | 08.01.20 |
| Søknad om tillatelse til tiltak (uten ansvarsrett) | 07.01.20 | 08.01.20 |
| Opplysninger gitt i nabovarsel | 17.12.19 | 08.01.20 |
| Kvittering for nabovarsel | 17.12.19 | 08.01.20 |
| Anmodning om oppheving av seksjonering | 07.01.20 | 08.01.20 |
| Skifteattest | 26.02.19 | 08.01.20 |
| Erklæring om rettighet i fast eiendom | 07.01.20 | 08.01.20 |
| Situasjonskart | 06.01.20 | 08.01.20 |
| Krav om matrikulering | 07.01.20 | 08.01.20 |

## VEDTAK:

**Kommunen gir tillatelse til deling av eksisterende bebygd tomt med tomannsbolig slik som omsøkt.**

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7756,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

**Tiltaket gjelder:**

Det søkes om deling av tomt med seksjonert tomannsbolig. Parallelt med dette søkes om oppheving av seksjoneringen. Tomannsboligen er godkjent 04.05.73 (godkjent som tomannsbolig). Seksjonering av boligen er godkjent i vedtak av 22.01.93.
Tomten er totalt 1414 kvm.

**Nabomerknader:**

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

# Kommunens vurdering:

**Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**

I kommuneplanens arealdel er tomta avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende boligbebyggelse. Gjeldene reguleringsplan er Asdal (Bausplass), gnr. 36, bnr. 87. Angjeldende tomt er gitt nummer 36.

**Dispensasjonsspørsmålet:**

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"…dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering*."

Tomannsboligen slik den står i dag bryter med reguleringsplanen mht. husplassering, møneretning. Det følger av reguleringsplanen at bygningene skal oppføres som eneboliger i en etasje. Samtidig med dette står det at bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver tomt.

Etter kommunens vurdering må en ta utgangspunkt i at tomannsboligen er godkjent av kommunen og dermed lovlig tatt i bruk. Deling av den seksjonerte tomannsboligen forandrer ikke noe i forhold til dette faktumet.

**Forhold til utvalgte naturtyper:**

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper etter reglene i naturmangfoldloven.

Relevante kartlag er undersøkt og kommunen har ikke funnet registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i forhold til tiltakets omfang, og kan ikke se at det er noen risiko for at naturmangfoldet vil bli skadet.

**Veirett:**

Det forutsettes avtale om veirett og vann- og avløpsledninger for den innerste tomta benevnt 18B over den ytterste tomta 18A tinglyses sammen med målebrevet.

Vedlegg:

Opplysningsskriv om klage

# Videre saksgang:

**Oppmålingsforretning.**
Kommunen skal gjennomføre en oppmålingsforretning, der en landmåler går opp grensene i marken sammen med de berørte parter.

Varsel om oppmålingsforretningen vil bli sendt ut minst to uker før gjennomføring. Partene bes om å ta med dokumenter som kan ha betydning for klarlegging av grensene.

Det føres protokoll fra oppmålingsforretningen. Ved avslutning av saken utstedes et matrikkelbrev som viser grensene.

**Gebyr**
I tillegg til gebyr for behandling av søknaden, påløper gebyr for oppmåling og tinglysing.

Vennlig hilsen

**Oppmålingsavdelingen**

# Informasjon om klageadgang

**Hvem kan du klage til?**

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

**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 vedtak 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. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

**Klage til Sivilombudsmannen**

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**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

Med vennlig hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

ANMELDELSE TIL: Øystad Kommune

# AV

# PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
# PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Anders Venås

Under tegnede eier: Oddvar Sörensen

g.nr. 36 br.nr 403 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av Kanal mm ( 4" ) rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av 10 kg. plast mm ( 5/4" ) rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ..... gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vann-klosetter:

Anmeldelsen gjelder bar utvendig

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Bjarne Eringsverd Aut. rørleggerforretning

Aut. rørleggermester

den 21/2-71

Oddvar Sørensen

Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

..... kommuneingeniørkontor den .....

o0RZM bravida
166950392 436/403 Fer

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

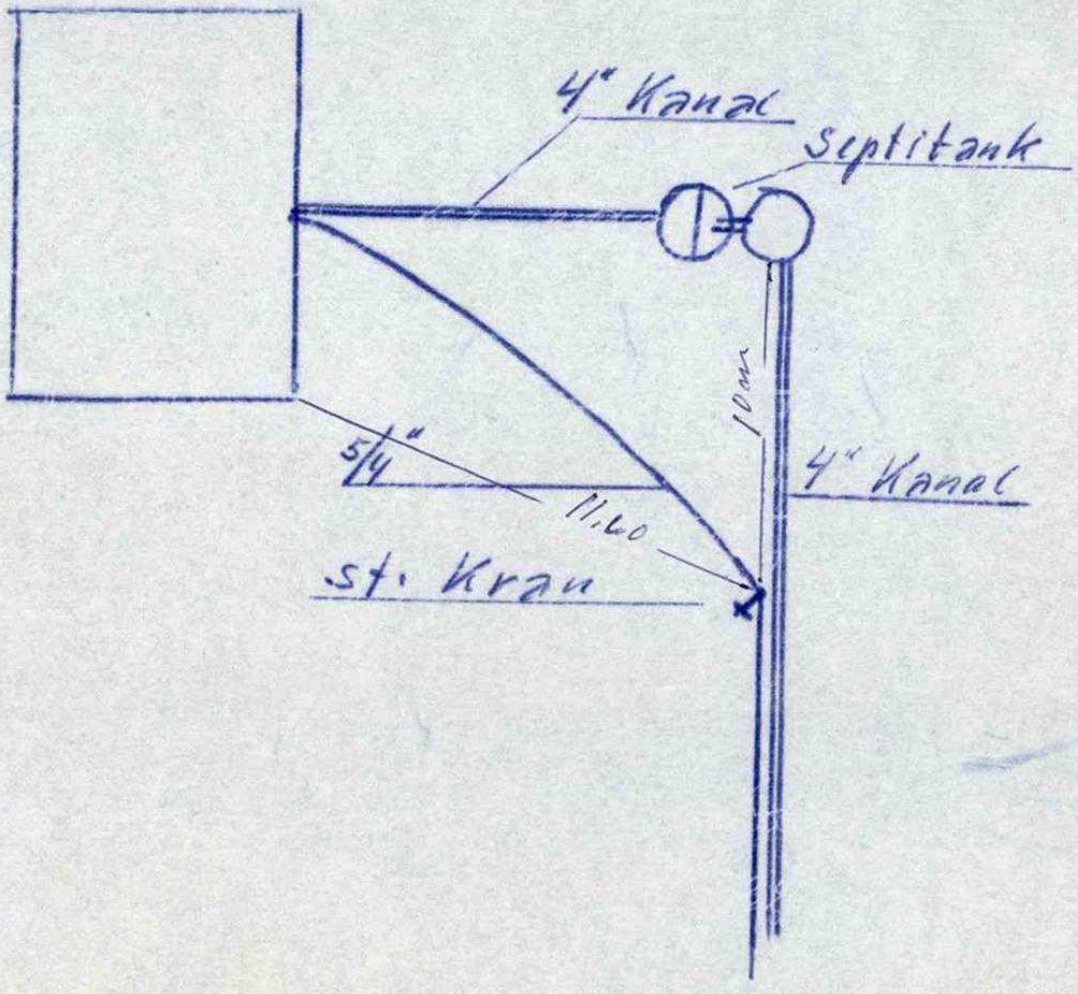
ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

# AV
# PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
# PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: .....

..... gate nr. .....

## SITUASJONS-SKISSE



36/87

# TILKNYTTING VANN OG KLOAKK

VEDR. UTKOBLING AV SEP.TANK.

ANDREAS VENAAS OG
ODDVAR SØRENSEN, NYGÅRDSVN. 18

| | | Dato | Sign. |
|---|---|---|---|
| 1 | Registrert | 6.9.1988 | HEV. |
| 2 | Godkjent/klar for regning | | |
| 3 | Tilknyttingsavg. betalt | | |
| 4 | Tilkoblingstillatelse utstedt | | |
| 5 | Ferdigbefaring | | |
| 6 | Årsavgift beregnet | | |
| 7 | Vannmåler godkjent og avlest | | |
| 8 | Klar for arkivering | | |
| 9 | Kopi til bygningskontrollen | | |
| 10 | Arkivert | | |
| | | | |

00RZL
166950392 436/403 Fer

Dato: 17.11.2021

# Arendal kommune

## Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: TDBM5136 Saksnummer: 20216645

### Foretak

HOEL VVS & INTERIØR AS
Org.nr: 994109138
Molandsveien 23
4846 ARENDAL

Kontakt
Egil Andre Hoel

Telefon
91605844

Mobil
91605844

Epost
post@hoelvvs.no

### Kontaktperson

Hoel Egil Andre

Telefon
91605844

Telefon
91605844

Epost
egil@hoelvvs.no

### Eiendomsdetaljer

Adresse
Arnt B. Andersens vei 18A

Gårds- og bruksnummer
436/403

Bygningsnummer
166950392

Bolignummer
H0101

### Eier/tiltakshaver

Kristiansen Eirik S
Arnt B. Andersens Vei 18 A
4824 Bjorbekk
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

### Type pålegg

Montering av vannmåler

### Eiendom

Gårds- og bruksnummer
436/403

Adresse
Arnt B. Andersens Vei 18a

Eier
Kristiansen Eirik S, Arnt B. Andersens Vei 18 A, 4824 Bjorbekk

## Ny vannmåler

| | |
|---|---|
| Hva skal måles | Vann og Avløp |
| Plassering | vaskerom, bak dusjkabinett |
| Type | Enkel |
| Dimensjon | 1/2 tomme |
| Monteringsretning | Universal |
| Fabrikat | Kamstrup |
| Modell | FlowIQ 2200 |
| Antall siffer | 6 |
| Potens | 0 |
| Serienummer | 23583643 |
| Målerstand | 0 |
| Sender nr | - |
| Bilde | |
| Flere bilder | 257477148_418871273210494_6379042220862881275_n.jpg<br>257861938_362685875656087_2059388229919550634_n.jpg |

| | |
|---|---|
| Automatisk | Ja |
| Privat | Nei |
| Hvor får vannmåleren vannet fra? | Hovedinntak |

Avleser
KRISTIANSEN EIRIK S (Bolig)
H0101 - 436/403 Arnt B. Andersens vei 18A

Plassering
166950392 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
166950392 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Hvem er koblet til vannmåleren?
KRISTIANSEN EIRIK S (Bolig)
H0101 - 436/403 Arnt B. Andersens vei 18A

## Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
03.11.2021

Tilleggsopplysninger
stppekran, trippelventil, konsoll og kuleventil.

Filer (0)
-

ARENDAL KOMMUNE
**Kommunalteknikk og Geodata**

HOEL VVS & INTERIØR AS
Att: Hoel Egil Andre
Molandsveien 23
4846 ARENDAL

| *Refnr.* | *Arkivkode* | *Saksnr.* | *Saksbehandler* | *Dato* |
|---|---|---|---|---|
| TDBM5136 | GID 436/403 | 20216645 | Trond Reinum | Arendal, 17.11.21 |

# Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen436/403 - Arnt B. Andersens vei 18A

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 436/403 - Arnt B. Andersens vei 18A er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk*

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

**ARENDAL KOMMUNE**
**AREALPLANSTATUS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 436 | Bnr.: | 403 | Fnr.: | | Seksj. nr.: | |
| Adresse: | Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 Bjorbekk | | | | | Dato: | 21.04.2026 lgu |

**Kommuneplan:**
**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

| **Formål:** |
|---|
| Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.* |

**Reguleringsplan:**

| Arealplanid: | Plannavn: | Vedtatt i kraft: |
|---|---|---|
| 1610r2 | Asdal, gnr. 436 bnr. 87, Bausplass<br>*Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg* | 29.07.1967 |

| **Formål:** |
|---|
| Boligbebyggelse<br><br>*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Planer under arbeid:** | **x** | NEI | | JA |

| **Merknader:** |
|---|
| |

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

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

| Utsnitt av<br>**KOMMUNEPLANEN 2023-2033** | N |
|---|---|

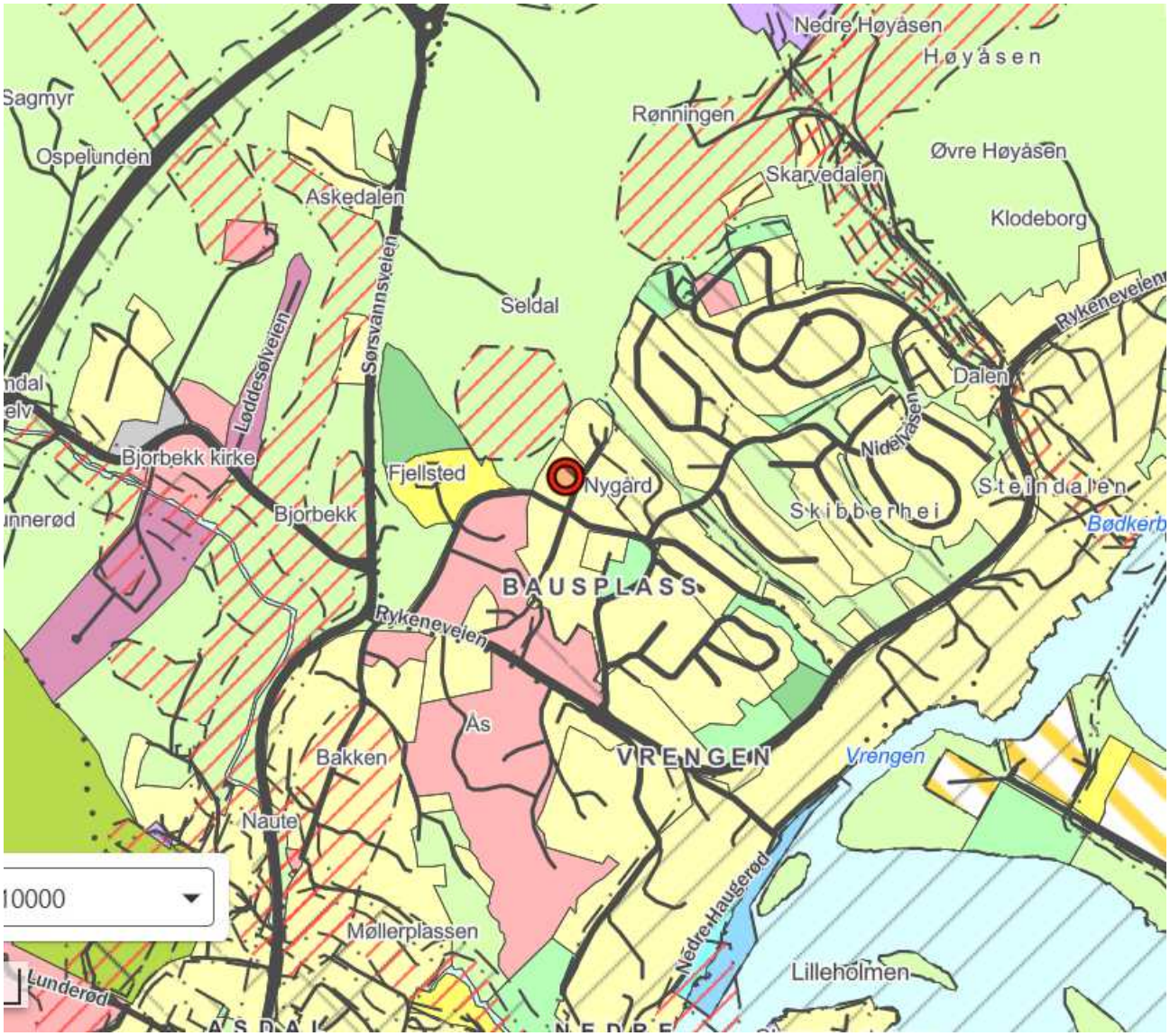



***Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

| Utsnitt av<br>**REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA**<br><br>*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)* | N |
|---|---|

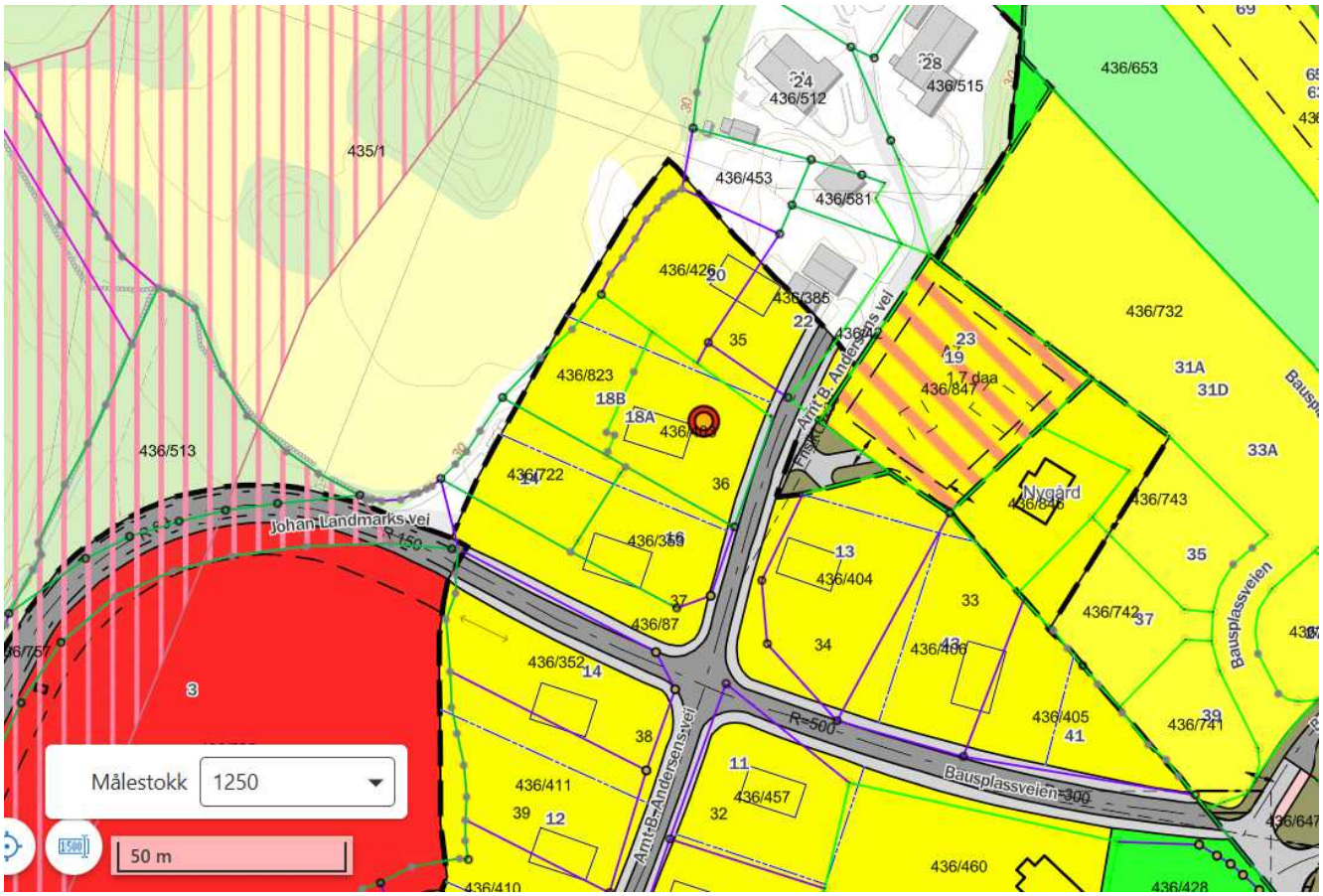



***Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan*** *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

**REGULERINGSBESTEMMELSER**
**FOR**
**ASDAL, GNR 36, BNR 87 I ØYESTAD KOMMUNE**

Planident: 1610r2

Reguleringsplan datert: 13.6.1966.
Plankartet sist endret 04.01.24

Endring, administrativt vedtak 17.01.2024, av reguleringsplan for Nygård - Skarvedalen, endrer deler av reguleringsplan for Asdal, gnr. 36 bnr. 87.
Se bestemmelsene i for Nygård – Skarvedalen, planident 1710r2.

Pgf. 1

Eiendommene er regulert til boligbebyggelse. Friarealet tillates ikke bebygd. Areal utlagt til barnehave – lekeplass for småbarn kan bebygges med bygninger som har direkte tilknytning til barnehave og lekeplass.

Pgf. 2

Det regulerte området skal bebygges som angitt i planen m.h.t. husplassering og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningsrådet kan tillate mindre forandringer når dette ikke medfører større ulemper for omliggende tomter eller området som helhet.

Pgf 3

Bygningene skal oppføres som eneboliger i en etasje. Høyde til raft fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 4,0 meter. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen når forholdene tilsier det – for eksempel når terrenget gir anledning til å legge inngangen i kjellerplanet. Fra flatt terreng skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,90 meter.

Pgf 4

Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, i det det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

Pgf 5

Garasjer skal anmeldes sammen og helst bygges forbundet med bolighuset eller innredes i kjelleretasjen. Frittstående garasjer av tre i 1 etasje og med grunnflate max 35 kvm, kan med bygningsrådets tillatelse oppføres i nabogrense.

Pgf 6

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkler, materialer og farger.

Pgf 7

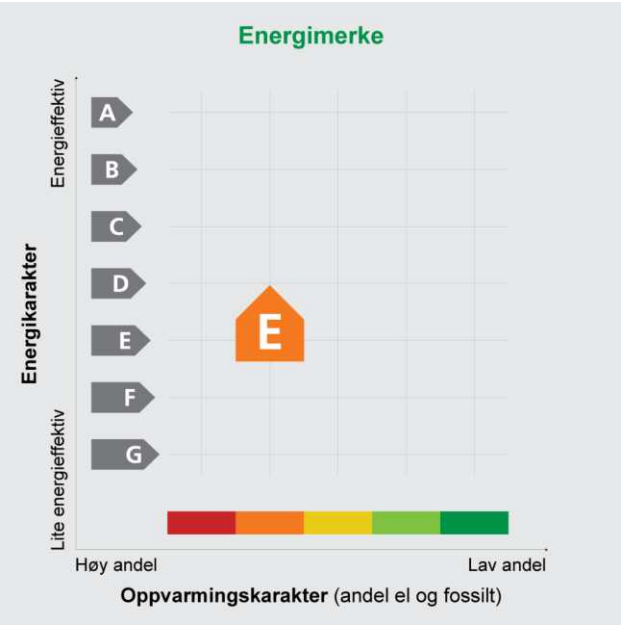
Gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

Pgf 8

Når tungtveiende grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovens forskrifter.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Arnt B. Andersensvei 18 A |
| Postnr | 4824 |
| Sted | Bjorbekk |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 436 |
| Bnr. | 403 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2021-1333659 |
| Dato | 11.11.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Eirik Kristiansen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår:** | 1974 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 162 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Mekanisk avtrekk |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Arnt B. Andersensvei 18 A
Postnr/Sted: 4824 Bjorbekk
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.11.2021 14:40:59
Energimerkenummer: A2021-1333659
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Eirik Kristiansen

Gnr: 436
Bnr: 403
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 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.

### Tips 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 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.

### Tips 9: 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.

St. mrk. kr. 190,-

DOK NR.
04390 13.6.73

# FESTEBREV

Ingeborg Andersens arvinger v/Øyestad kommune for bestandig bortfester herved til
Oddvar Sørensen f. 19.3-36 og Anders Venås f. 16.1-49

tomt nr. ~~xx~~gnr.36,bnr.403 i Øyestad, som ifølge kartforretning av 7.2-1973
har et areal av ~~1190.-~~ 1420,9 m², på følgende betingelser:

§ 1. Den årlige grunnleie er kr. 236.- som forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års første desember, første gang 1. desember 19 73 med kr. 284.50
Refusjon til kommunen for opparbeidelse av veg, vann og kloakk m.v. kr. 12.000.-
betales kontant før utstedelse av festebrev. Kommunen har rett til å kreve denne justert til kr. 13.000.-.
Den årlige grunnleie kan av grunneier eller fester forlanges justert hvert 10. år, i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen. regnet fra 1.1-1971

§ 2. Byggearbeidet må være påbegynt innen 1 år, ellers faller tomten tilbake til grunneieren. Øyestad formannskap kan i særlige tilfeller forlenge denne frist.

§ 3. Kommunen har vederlagsfritt adgang til å legge vann- og kloakkledninger over eiendommen.

§ 4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.
Hvis bygningene pantsettes til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten. Ved salg betaler den nye eier kr. 150.oo — kroner etthundreogfemti — i innfestingsavgift til grunneieren, dog vikes prioritet med innfestningsavgiften til fordel for Den Norske Stats Husbank i sikringsøyemed.

§ 6. Oppmåling, tinglysing, stempling og hjemmelsbrev betales av festeren.

§ 7. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank har ytet lån, skal banken i tilfelle festeledighet, være berettiget til å sette inn nye fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

§ 8. For øvrig gjelder følgende betingelser: Aust-Agder Kraftverk og Telegrafverket har rett til vederlagsfritt å føre kraft- og telefonledninger, som er nødvendig for boligområdet, over eiendommen, samt rett til nødvendige stolpefester for disse ledninger på eiendommen.

Øyestad, den 30/5 - 73

Øyestad Kommune
Ordføreren

Som grunneier: Steffen Nerland

Som fester: Andres Vennes Oddvar Sørensen

Herved bevitnes at grunneieren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Herved bevitnes at festeren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Øyestad, den 29/5. 73

1. 1. Roy Sørensen, Ådal, 7/3. 11.

2. 2. Ellen Lia Ådal 12/2-34.

Som gift med ovennevnte grunneier ..... samtykker jeg herved i ovenstående kontrakt.

Øyestad, den .....

.....

Herved bevitnes at

.....

har undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Herved bevitnes at

.....

har undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Øyestad, den .....

1. ..... 1. .....

2. ..... 2. .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
ØSTREGATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 307-21-0182 (Ingrid Frivoll)
Vår referanse: 2674938/17067129
Bestilling: C3 2021-11-01 (5) 61

Dato
01.11.2021

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2558070 | 200 | 8.6.2020 | BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK<br>BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 436 | 403 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| ~~Bente Beisland Omholt~~ Arendal kommune |  Doknr: 2558070 Tinglyst: 08.06.2020 STATENS KARTVERK |
| Adresse: ~~Lileveien 8~~ Postboks 123 | |
| Postnummer: 4823 ~~4891~~ \| Poststed: ~~Nedenes~~ Grimstad | |
| Fødselsnr./Org.nr. ~~18067538451~~ \| Ref.nr. 90168 | |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Bente Beisland Omholt | [redacted] |
| Anders Venaas | [redacted] |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~0906~~ 4302 | Arendal | 436 | 403 | | |

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

**A** — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~0906~~ 4302 | Arendal | 436 | 823 | | |

**B** — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 7/11-20 | Bente B. Omholt . Anders Venaas |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Parsell merket 1 på situasjonskart datert 06.01.2020 har veirett og rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over den skraverte del av parsell merket 2.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

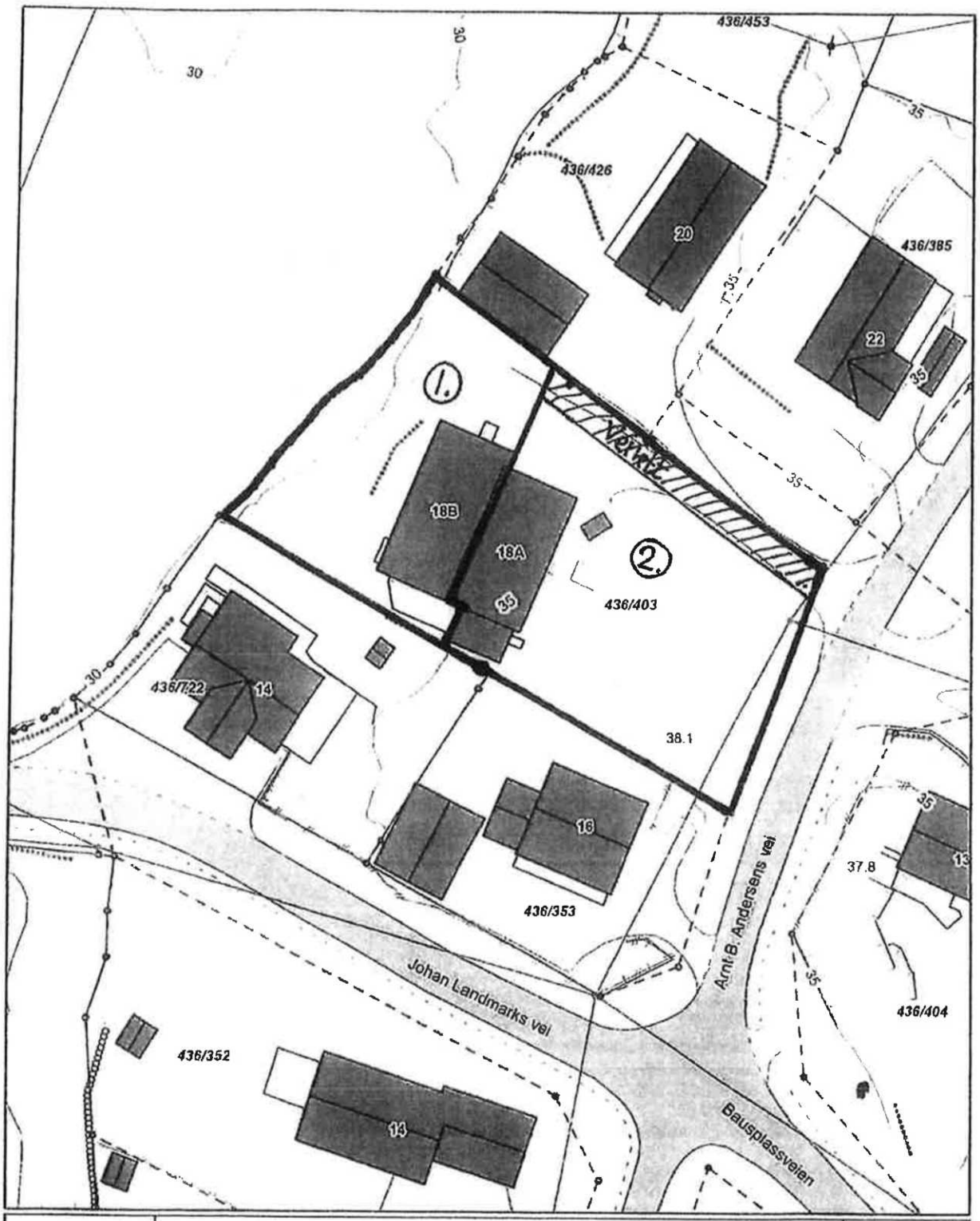
**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)** [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Arendal 7/1-20 | Bente N. Omholt, Ståles Kvam |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner




**ARENDALSKART**

436/403 Deling av tomt

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 06.01.2020

Sign:

25 m

Målestokk: 1: 500

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
ØSTREGATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 307-21-0182 (Ingrid Frivoll)
Vår referanse: 2675894/17074130
Bestilling: C3 2021-11-01 (5) 62

Dato
01.11.2021

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2830163 | 200 | 5.8.2020 | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 436 | 403 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Megleroppgjøret AS
Postboks 380
3101 Tønsberg
**Bestilt av : 992 767 022 MVA Megleroppgjøret AS Merk evt.faktura 0068**

**Oppdragsnr:**
**40-19-0068**

# Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e) 2)

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **4203** | **Arendal** | **436** | **403** | | | **1/1** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒Nei ☐Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☐Nei ☐Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | ☐Nei ☐Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐Nei ☐Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d | ☒ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet
☒1 Bebygd ☐2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☒B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☒TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☐AN Annet

## 2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

**Kr 1 560 000**

Utlyst til salg på det frie marked
☐Nei ☒Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

**Kr 1 560 000**

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| [redacted] | **Bente Beisland Omholt** | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| [redacted] | **Eirik Kristiansen** | ☒ Ja ☐ Nei | **1/1** |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |
| | | ☒ Ja ☐ Nei | |

Megleroppgjøret AS
Org nr. 992 767 022
Henrik A. Hagebø / Eiendomsmeglerfullmektig
Vi samtykker til tinglysing:
Dato/sign.: 4/8/20

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Doknr: 2830163 Tinglyst: 05.08.2020
STATENS KARTVERK

RETT KOPI

**Henrik A. Hagebø**
Eiendomsmeglerfullmektig

+ Fødselsnr. 16014946717 iht medfølgende skjøte i samme sak.

## 6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Avtale om vedlikehold av vei:**
Amt B. Andersens vei 18 A med gnr. 436, bnr. 403 og Amt B. Andersens vei 18 B med gnr. 436, bnr. 823 vil ha felles vedlikeholdsplikt av vei. Vedlikehold av vei fordeles likt mellom eiendommene. Se vedlagt kart.

Sted: Arendal/Dato:05.06.2020

Bente B. Omholt — Bente Beisland Omholt

Anders Venaas — Anders Venaas

E.K. — Eirik Kristiansen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

## 7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23, 1. ledd.

Sted, dato

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

## 8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?**
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig ?**
☐Ja ☐Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

## 9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Arendal, 05.06.20

| Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| Bente B. Omholt | **Bente Beisland Omholt** |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

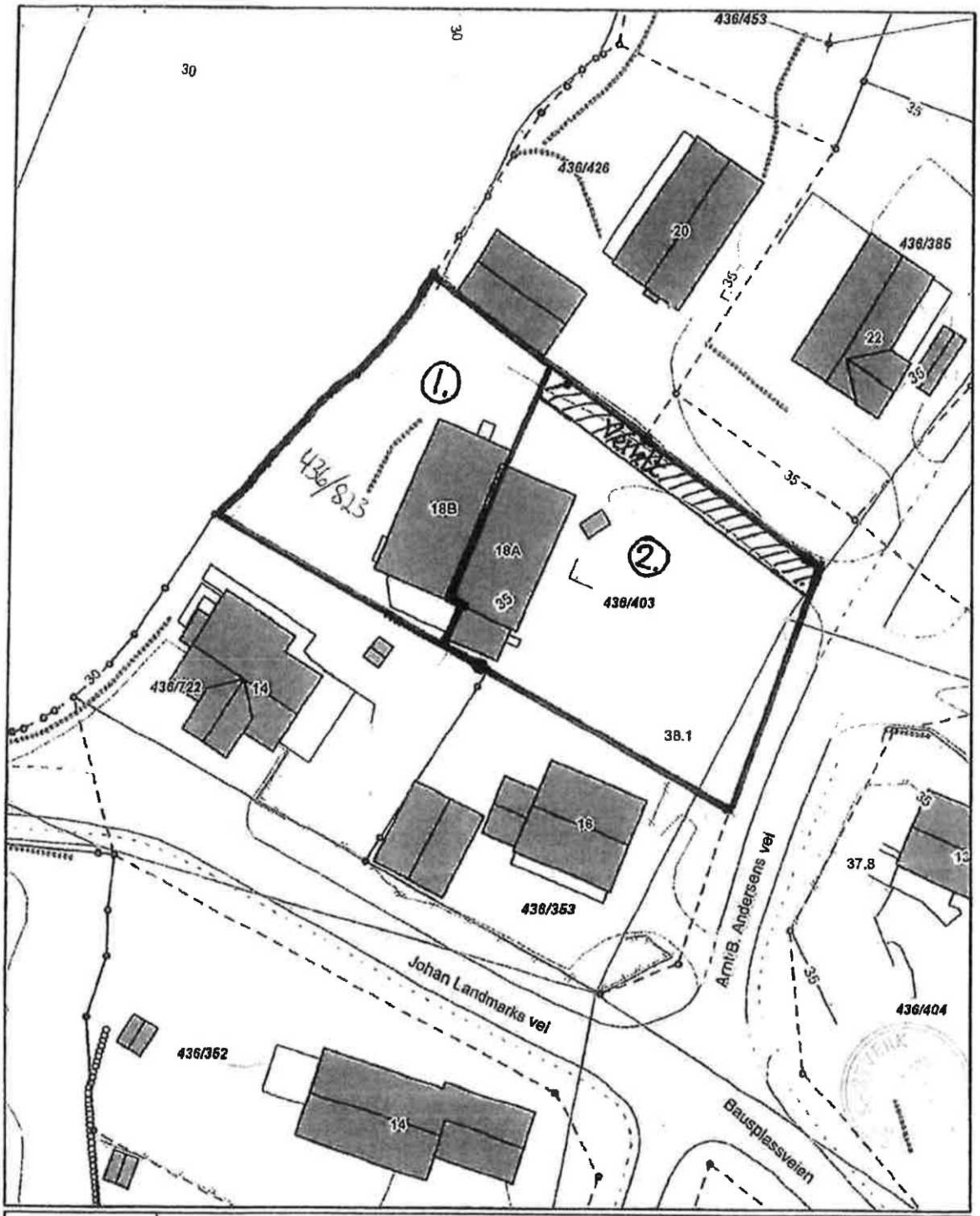
Thomas Noddeland
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

| Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | |




**ARENDALSKART**

436/403 Deling av tomt

ARENDAL KOMMUNE

Dato: 06.01.2020

Sign:

0 25 m

Målestokk: 1: 500

N

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Anders Venaas
Nygårds. 18
4883 BJORBEKK

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
26.01.93 00502
SORENSKRIVEREN I VEDENES

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Oddvar Sørensen | Nygårdsv. 18 | 04195364 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 436 | Bnr. 403 | Fnr. | Kommune Arendal |

| | Navn | Fødselsnummer |
|---|---|---|
| **2. Hjemmelshaver** | Oddvar Sørensen | 190336 [redacted] |
| | Anders Venaas | 160149 [redacted] |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

→ ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygning som ikke er ferdigstilt. Eiendommen er således ikke i samsvar med bestemmelsene i tredelse (jfr. bygningsloven § 99), før seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å gi uriktige opplysninger (straffeloven § 189 og § 190).

Doknr: 502 Tinglyst: 26.01.1993 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

712

gsliste

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 (A) | B | 54/100 | 21 | | |
| 2 (B) | B | 46/100 | 22 | | |
| 3 | | | 23 | | |
| 4 | | | 24 | | |
| 5 | | | 25 | | |
| 6 | | | 26 | | |
| 7 | | | 27 | | |
| 8 | | | 28 | | |
| 9 | | | 29 | | |
| 10 | | | 30 | | |
| 11 | | | 31 | | |
| 12 | | | 32 | | |
| 13 | | | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 100/100 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

Tomten skal ikke deles.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 26-01-93 | Oddvar Sørensen<br>Anders Vinnaas |
| Sted<br>Bjorbekk | |

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
26.01.93 00502
SORENSKRIVEREN I NEDENES

**TINGLYST**
Gebyr betalt med kr. 712
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:
Ingunn Pedersen
f.

DAGBOKFØRT
26.01.93 00502
SORENSKRIVEREN I




SITUASJONSKART, M=1: 1000

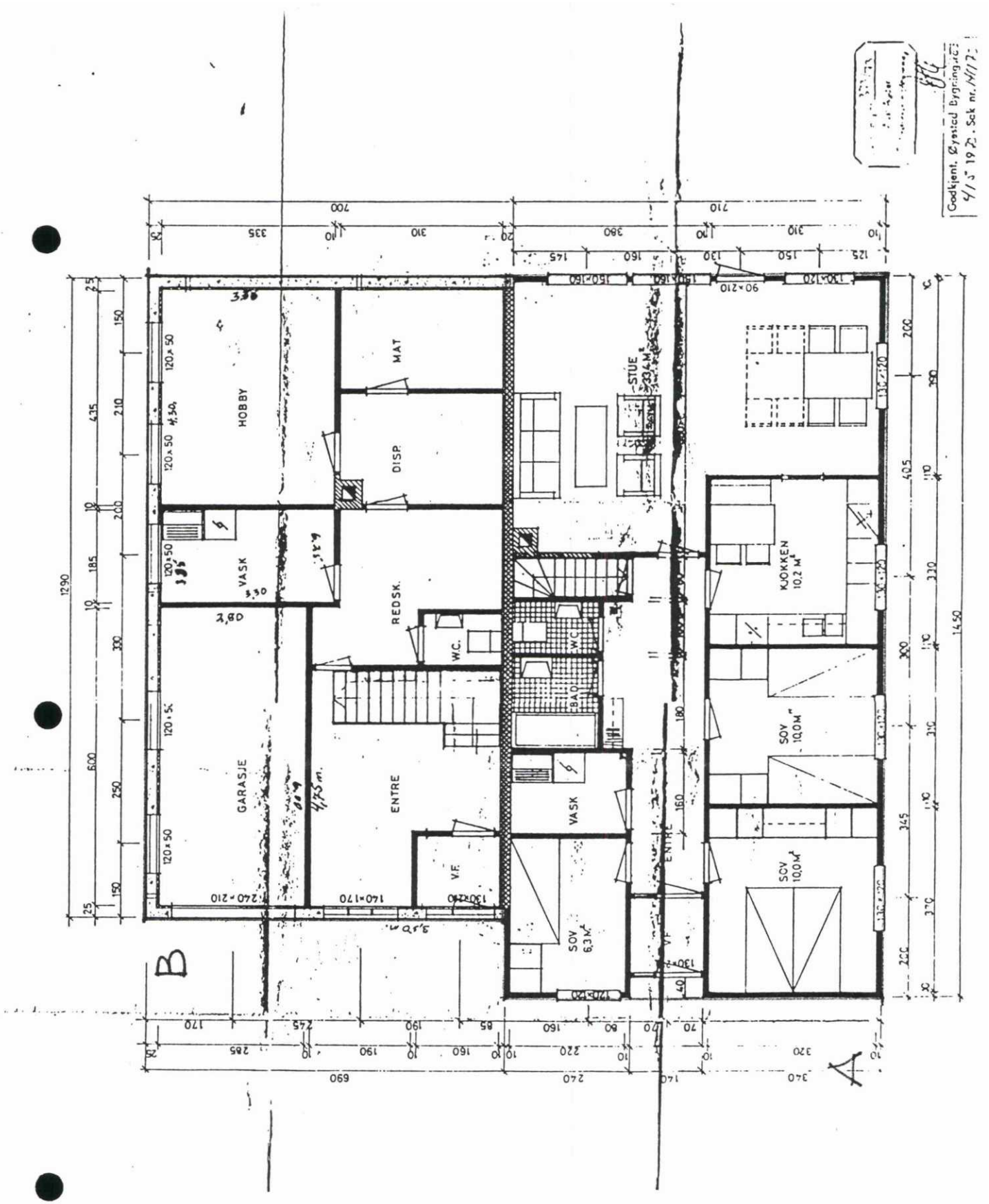
Gnr. 436 · Bnr 403, Nygårdsveien 18

Oddvar Sørensen

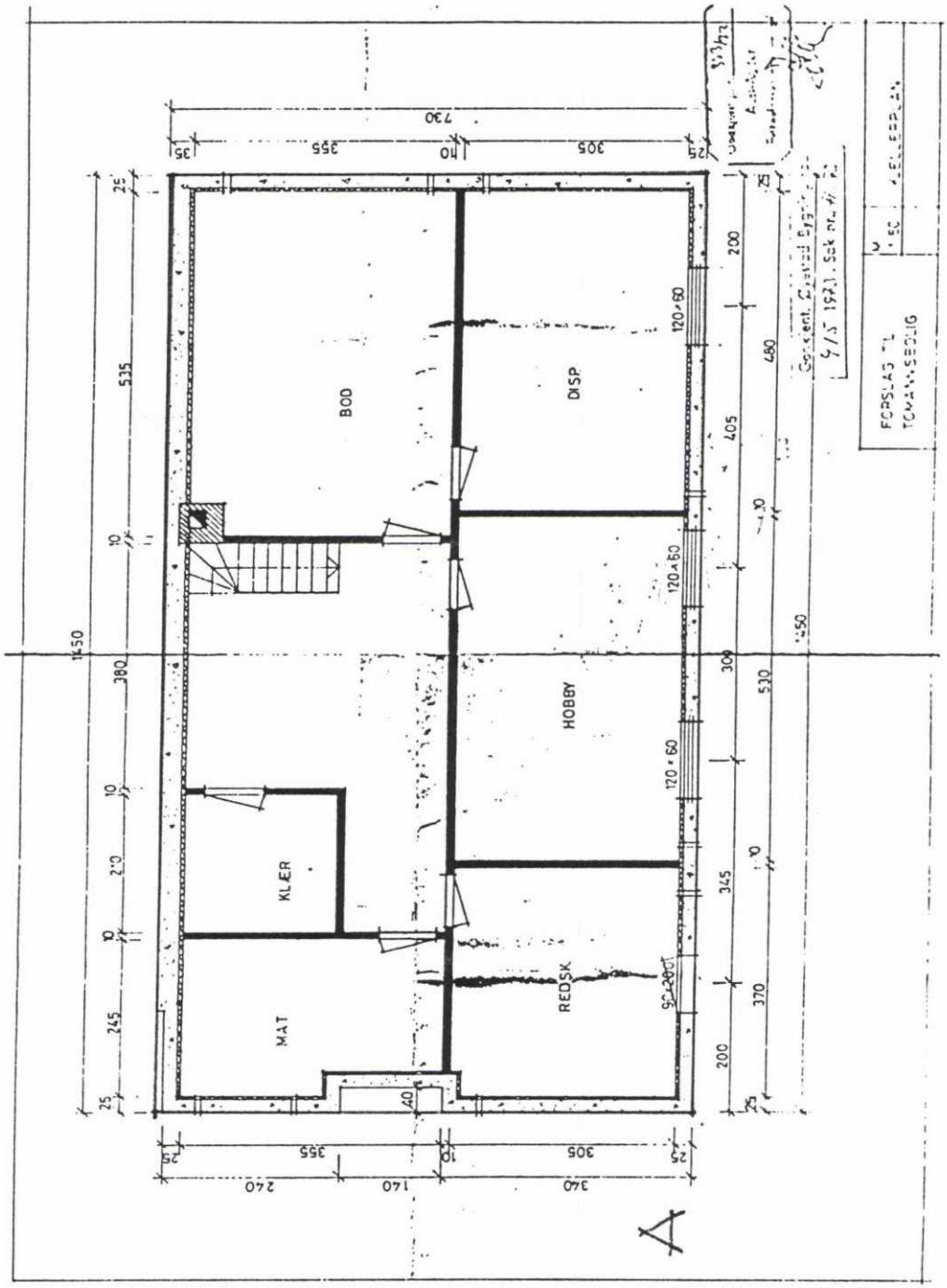
Anders Venaas

ARENDAL KOMMUNE, 22.01.93 R.7

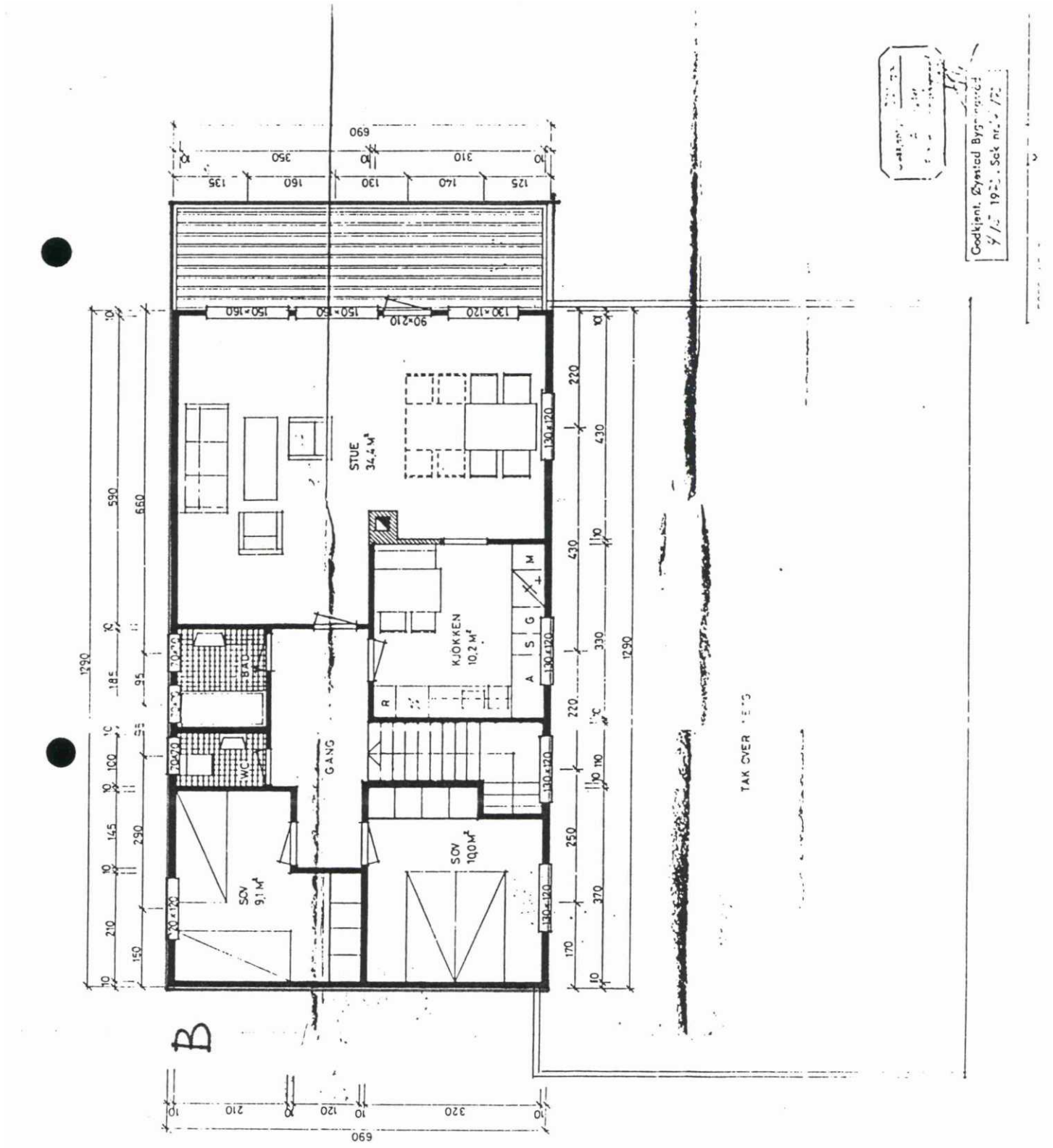
N



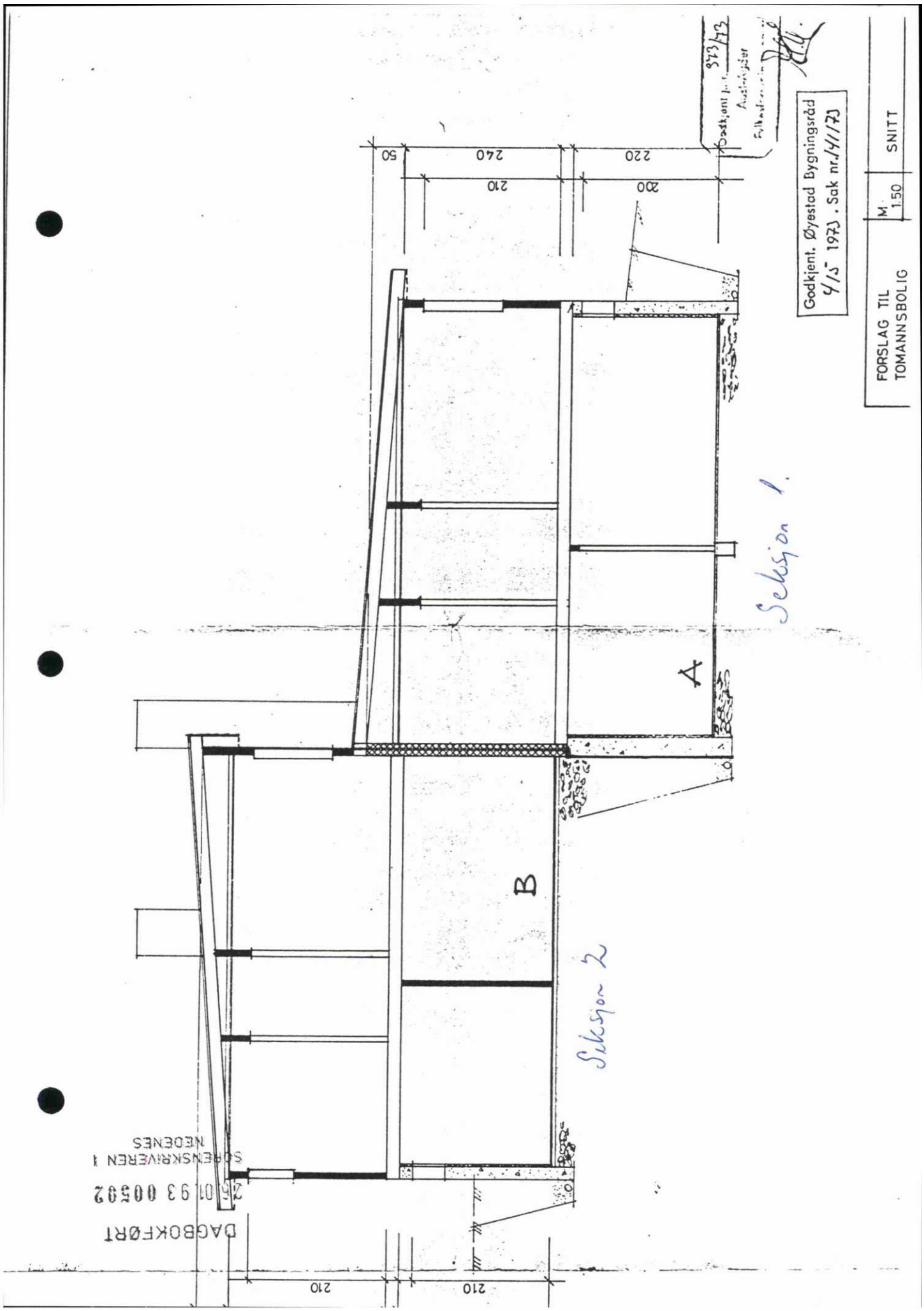

SØRENSKRIVEREN I
NEDENES
26.01.93 00502
DAGBOKFØRT

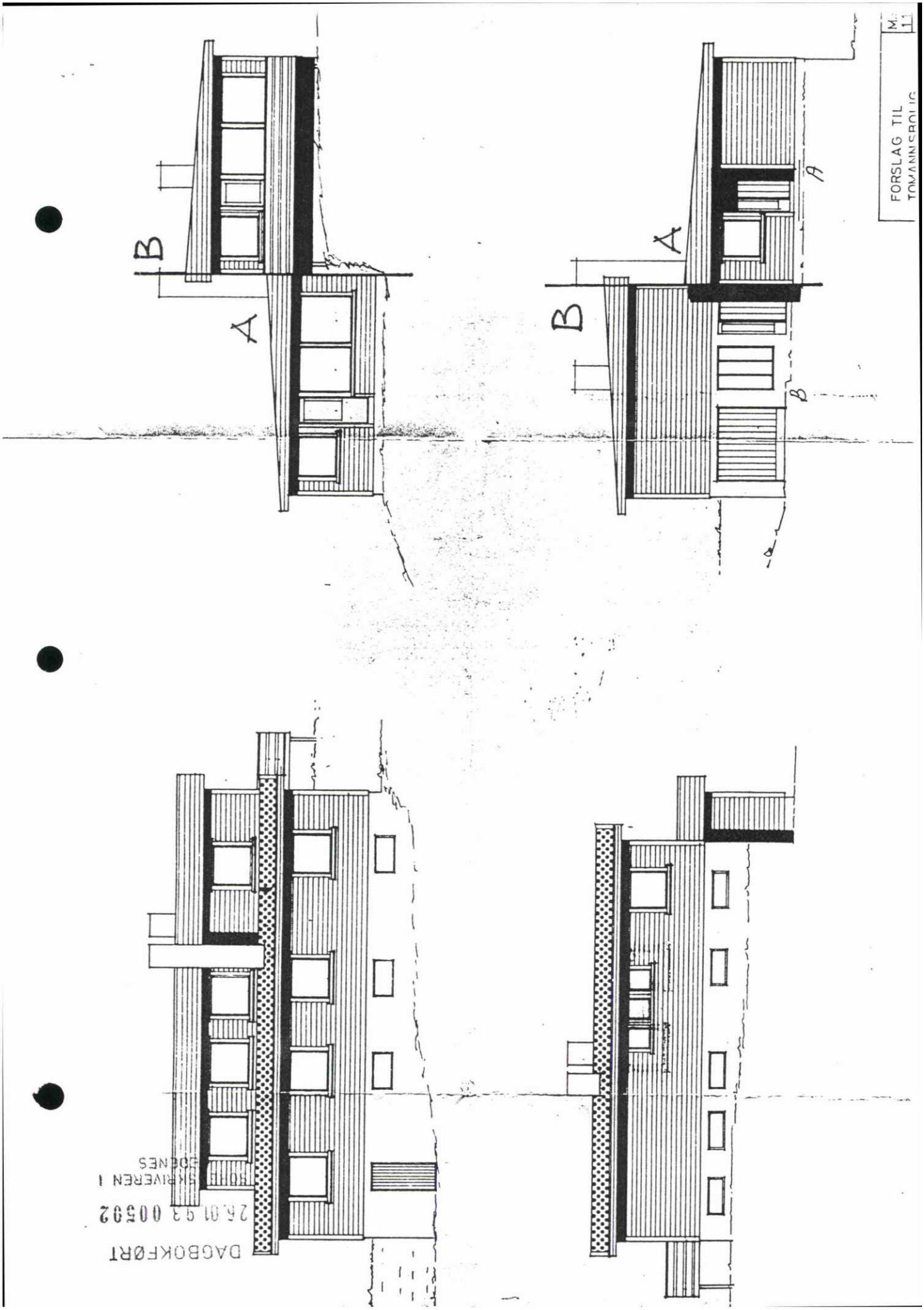



SØRENSKRIVEREN I
REDENES
26.01.93 00502
DAGBOKFØRT




SØRENSKRIVEREN I
NEDENES
26.01.93 00502
DAGBOKFØRT


FORSLAG TIL TOMANNSBOLIG
SNITT
M 1:50
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
4/5 1973. Sak nr. 4//73
50
240
220
210
200
A
B
Seksjon 1.
Seksjon 2
210
210
DAGBOKFØRT
SØRENSKRIVEREN I NEDENES


FORSLAG TIL
B
A
A
B
B
A
DAGBOKFØRT
26.01 93 00392

Arendal kommune
Byggesak (S)

Liv Anita Melaas

Arnt B. Andersens vei 18 A
4824 BJORBEKK

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Inghild Salte Stafseng | BYGG-26/00927<br>oppgis ved alle henvendelser | | 22.06.2026 |

**Vedtak - 436/403 - Arnt B. Andersens vei 18A - Bruksendring garasje til soverom**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 436 / 403 / 0 / 0
Tiltakshaver: Liv Anita Melaas

---

**VEDTAK:**

**Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som omsøkt.**

**Gebyr**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 050. Faktura ettersendes tiltakshaver.

---

**Tiltaket gjelder**
Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel uten ansvarsrett. Det søkes om å endre bruk fra garasje til soverom. Garasjerommet er integrert i boligen. Garasjeport erstattes av vegg og vinduer.

**Nabovarsling**
Tiltaket er ikke nabovarslet.

# Kommunens vurdering

## Nabovarsling

Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Naboer trengs ikke varsles om innvendige, fysiske arbeider eller når byggearbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen finner for dette tilfellet at vilkårene for unnlatt varsling må anses oppfylt.

**Naturmangfoldloven**
I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i henhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Kommunen har foretatt søk i Naturbase og i Artsdatabanken. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller sjeldne arter i området. Saken gjelder innvendig bruksendring. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

**Arealplanstatus og juridisk grunnlag**
Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «*Asdal, gnr 436, bnr 85, Bausplass* 1610r2 vedtatt 29.07.1967. Den er regulert til boliger / pros. eneboliger. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser.

Tiltaket kommer ikke i strid med reguleringsbestemmelsene. Tiltaket ser følgelig ut til å være i tråd med plangrunnlaget.

**Annet/Privatrettslige forhold**
Vedtaket gjelder kun forholdet til plan- og bygningslovgivningen, og innebærer ikke noen avgjørelse av hvorvidt tiltaket vil være i strid med private rettigheter.

Ved søknad uten ansvarsrett står tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav. Kommunen skal ikke vurdere dette. Dette står forklart i plan- og bygningslovens §21-4:

*Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.*

Når tiltaket er utført og vurdert av ansvarshavende, i dette tilfelle tiltakshaver, til å oppfylle alle krav, skal det søkes om ferdigattest jf. SAK10 §8-1. Her skal det bekreftes at tiltaket er gjort i henhold til gjeldende krav og regler.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Frank Olav Gauslå
Avdelingsleder

Inghild Salte Stafseng
Arkitekt

*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

Eirik Skaaland Kristiansen
Rykeneveien 378
4824 BJORBEKK

Dato: 01.09.2021
Vår ref: 21/14079-4
Deres ref:
Saksbeh.: Magnus Hjelmfoss

# Vedtaksbrev - 436/403 - Arnt B. Andersens vei 18 A - Fjerne fjell og opparbeide parkeringsplass - Eirik Kristiansen

Tiltakssted: Arnt B. Andersens vei 18 A

**Tiltakshaver:** Eirik Skaaland Kristiansen, Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 BJORBEKK

**Søker:** Eirik Skaaland Kristiansen, Arnt B. Andersens vei 18A, 4824 BJORBEKK

**Tiltakstype/-art:** Sprenge fjell

| Saksdokumenter: | Datert: | Mottatt: |
|---|---|---|
| Søknad om tillatelse til tiltak (uten ansvarsrett) | 28.07.2021 | 28.07.2021 |
| Situasjonskart | - | 28.07.2021 |
| Bilder | - | 28.07.2021 |
| Gjenpart av nabovarsel | 09.08.2021 | 19.08.2021 |
| Kvittering for nabovarsel | 09.08.2021 | 19.08.2021 |

## VEDTAK:

**Kommunen gir tillatelse for sprenging av fjell for opparbeidelse av parkeringsplass**

**Gebyr:**

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 9 300,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

7.992
266#1369:a39e82c3-fc44-4271-8877-1334ca113807:3

# 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:**
Arnt B. Andersens vei 18 A, 4824 Bjorbekk
Gnr. 436, Bnr. 403, Arendal kommune.

**Oppdragsnummer:**
307260067


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Arendal

**Saksbehandler:** Bjørn Hjørnevik

**Telefon / Mobil:** 46 88 42 00 / 468 05 022

**E-post:** bjorn.hjornevik@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.

---