PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

VÅGSNESVEIEN 83

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vågsnesveien 83, 4812 KONGSHAVN
ARENDAL kommune
gnr. 203, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 358 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20132-1839 **Referansenummer:** GV9255

Autorisert foretak: Roy Paulsen

TAKSTMANN
Roy Paulsen

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.

Rapportansvarlig



Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig med bi-leilighet i fra 1997.
Badene er i fra byggeår. De fungerer bra, men total renovering , må vurderes.
2 trapper ned til bryggen, er fornyet.
Her er stor garasje . Et stabbur/bod og en sjøbu. Brygge og badeplass.
Se rapportens punkter.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Betong takstein i fra byggeår. Taket er helt Her er et flatt mellombygg i mellom hoved bygg og bygg mot sør-vest.
Dette er tekket med membran.
Stål takrenne i fra byggeår.
Bindingsverk vegger med utvendig forblending av gule teglstein.
Plassbygd takverk i fra byggeår på hoved del. Ferdig takstol i fabrikk.
I fra byggeår på sør-vest bygget.
Malte vinduer i fra byggeår
Her er en ytterdør i hver etasje ,samt en dobbel terrasse dør og en enkel balkongdør.
Litt maling-slitt.
Her er en stor terrasse med skifer .
Deler av denne er bygd inn med skyve-glassdører.
Her er en del trapper på begge sider av huset.
Her er en del mangler på rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Under etasje har støpt gulv med isolasjon . Og vannbåren varme i 6 av 9 rom.
Hoved etasjen har støpt gulv og vannbåren varme i 13 rom
Dekke i mellom under etasje og 1. etasje er i betong. Hemsen har tre gulv.
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.
Element pipe med et ildsted.
Her ble hullboret i bod og kontrollert for fukt i innforet vegg.
Resultat ble 8,8 vektprosent. (tørt)
Her er en trapp opp til hemsen.
Og en trapp ned til under etasjen.
Heltre fyllingsdører i fra byggeår.
Her har vært mus på loftet.

VÅTROM Gå til side

Bad Hoved bo 2 etasje
Bad i fra byggeår. Bygd med flis på gulv og vegger. Vannbåren varme i gulv.
Her var tidligere et badekar, som nå er blitt et stort dusjkabinett.
Gulvet er tilnærmet flatt .
Ellers fungerer badet.

Vaskerom 2 etasje
Vaskerom med toalett Flis på gulv med oppkant flis. og malte vegger. Furupanel i taket.
Her er ikke sluk i gulvet. Vannbåren varme i gulv.

Bad 2-- Hybel 2 etasje
Bad med flis på gulv og oppkant. Og vannbåren varme.
Sluk inne i dusjen, med oppkant rundt.
Malte vegger .Badet har ikke avtrekks vifte.
Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

Bad under etasje
Fungerende bad i fra byggeår. Vannbåren varme i gulv.
Hulltaking kan ikke utføres på grunn av vegger i betong rundt.

KJØKKEN Gå til side

Hovedkjøkken: Innredning med malte/oljede profilerte fronter.
Benkeplate med eik og noe flis.
Utstyrsmessig; kjøleskap, fryseskap, gass-komfyr , oppvaskmaskin og Micro.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.
Leilighet nede: Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Kjøl/fryseskap og komfyr.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.
Bi-leilighet oppe: Innredning i lakket eik fronter og laminat benkeplate.
Her er kjøleskap og komfyr.
Her er ingen ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør i fra byggeår.
Avløpsrør av plast
Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.
Varmtvannstank på 300 liter i fra byggeår
Boligen har vannbåren varme i begge etasjer.
Elektrisk anlegg i fra byggeår, med smart måler, og automat sikringer.
På vaskerommet er en kontakt som har synlige ledninger. Denne må repareres.
Her er brannvarsler og pulver apparat i begge etasjer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn på fjell.
Drenering av type utførelse som ble brukt på byggeåret.
Grunnmur av betong
Kupert terreng. Boligen ligger på en topp med under etasjen delvis under bakken.
Vann og avløp av byggeår, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.
Her er 2 trapper i fra bolig og ned til bryggen.
Begge disse er fornyet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

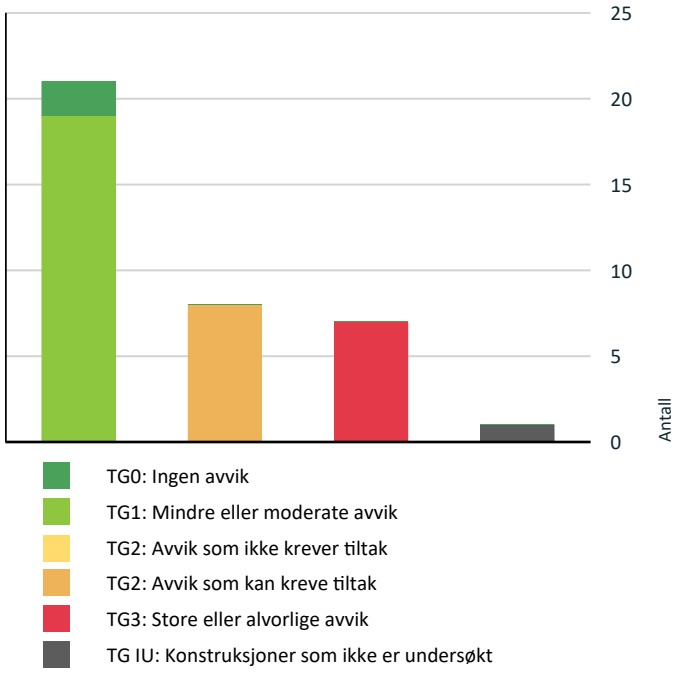
Vegg på hems er rettet opp. Og her er bygd et kjøkken i under etasje hvor her er tegnet bod.

Roy Paulsen
Jens Gjerløws vei 14
4841 ARENDAL

Norsk takst

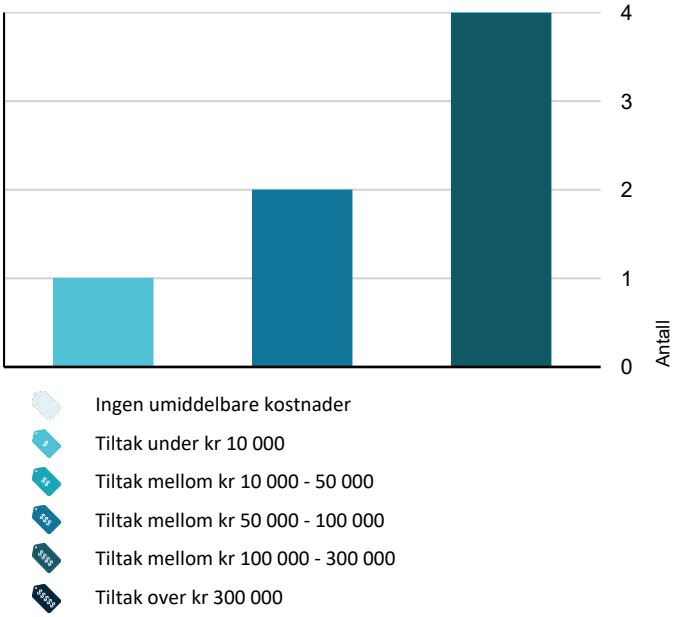
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Standard
Bra

Vedlikehold
OK

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betong takstein i fra byggeår. Taket er helt
Her er et flatt mellombygg i mellom hoved bygg og bygg mot sør-vest. Dette er tekket med membran. Her er 2 lag tekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Stål takrenne i fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk vegger med utvendig forblending av gule teglstein.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takverk i fra byggeår på hoved del. Ferdig takstol i fabrikk. I fra byggeår på sør-vest bygget.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hoved taket er igjen-bygget og kan ikke kontrolleres . Tak sør har luke opp.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sør-vest del



Sørvest del

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i fra byggeår . Ny malt i 2025.
Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom vindu og vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i fra byggeår. Vinduer mot syd trenger vedlikehold, Pakninger bør byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



En del pakninger er klare for utskifting.



TG 1 Dører

Her er en ytterdør i hver etasje ,samt en dobbel terrasse dør og en enkel balkongdør.
Litt maling-slitt. Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom dørkarm og vegg.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Her er en stor terrasse med skifer .
Deler av denne er bygd inn med skyve-glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Her mangler rekkverk på mesteparten. Her er noe smijernrekkverk. Men disse har kun 2 liggende rør og veldig store åpninger i mellom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk rundt det hele må vurderes. Og de store åpninger kan få netting montert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







Tilstandsrapport





Nye trapper mot Tromøysund. Her angler noe rekkverk, samt åpninger er for store

TG 3 Utvendige trapper

Her er en del trapper på begge sider av huset.
Her er en del mangler på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler rekkverk på trapp



Her mangler rekkverk



Her mangler diverse rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett, flis og betong gulv. malte vegger og trepanel og panel/himlingsplater i tak.
Under har 6 av 9 rom flis og vannbåren varme i gulv.
Oppe er her vannbåren varme i 13 rom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I mellom bygg (under flatt tak). Har her vært lekkasje , men det ble reparert straks.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Under etasje har støpt gulv med isolasjon . Og vannbåren varme i 6 av 9 rom
Dekke i mellom under etasje og 1. etasje er i betong. Her er vannbåren varme i 13 rom.
Hemsen har tre gulv.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Element pipe med et ildsted.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Her ble hullboret i bod og kontrollert for fukt i innfored vegg. Resultat ble 8,8 vektprosent. (tørt)



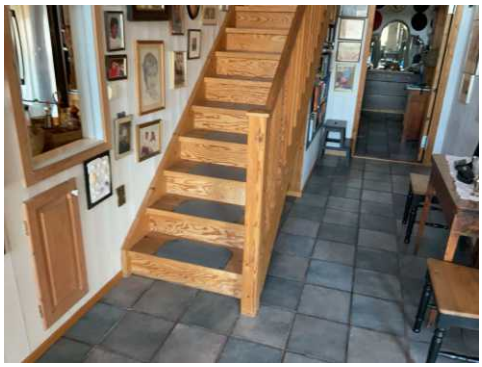
TG 2 Innvendige trapper

Her er en trapp opp til hemsen.
Og en trapp ned til under etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp opp til hemsen, mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører i fra byggeår.

Andre innvendige forhold

Her har vært mus på loftet.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Badet fungerer, men oppbygging etter våtroms normen var ikke på plass i 1997.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 9 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 3 Generell

Bad med flis på gulv og oppkant. Og vannbåren varme
Sluk inne i dusjen, med oppkant rundt.
Malte vegger. Badet har ikke avtrekks vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fungerer, men oppbygging etter våtroms normen var ikke på plass i 1997.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Fungerende vaskerom med toalett. Flis på gulv med oppkant flis. og malte vegger. Furupanel i taket.
Her er ikke sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Her må monteres sluk. Vaskerommet fungerer, men oppbygging etter våtroms normen var ikke på plass i 1997.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Sluk må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 8,4 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Fungerende bad i fra byggeår. Vannbåren varme i gulv.
Badstue er her, men her er ikke montert ovn.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet fungerer, men oppbygging etter våtroms normen var ikke på plass i 1997.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking kan ikke utføres på grunn av vegger i betong rundt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte/oljet profilerte fronter i flammebjørk. Benkeplate med eik og noe flis.
Utstyrsmessig; kjøleskap, fryseskap, gass-komfyr , oppvaskmaskin og Micro.



Hoved kjøkken



Hoved kjøkken



Hoved kjøkken

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Innredning i lakket eik fronter og laminat benkeplate.
Her er kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Her er noe slitasje på skapdører og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Litt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Kjøkken sør



Kjøkken sør



Kjøkken sør

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

TG 3 Avtrekk

Her er ingen ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøl/fryseskap og komfyr.









Litt slitt/fukt flekker i benkeplate.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kobber rør i fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 liter i fra byggeår



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i begge etasjer.
Nede er her vannbåren varme i 6 av 9 rom
Og oppe i 13 rom.





TG 1 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.

Elektrisk anlegg i fra byggeår, med smart måler, og automat sikringer. På vaskerommet er en kontakt som har synlige ledninger. Denne må repareres.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Her er brannvarsler og pulver apparat i begge etasjer

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av type utførelse som ble brukt på byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong

TG 0 Terrengforhold

Kupert terreng. Boligen ligger på en topp med under etasjen delvis under bakken.



Nede ved brygge



Sjøbod med brygge utligger bak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp av byggeår, tilkoblet offentlig anlegg via stikk ledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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 Andre tomteforhold

Her er 2 trapper i bolig og ned til bryggen.
Begge disse er fornyet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 trapper ned til bryggen er fornyet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk følger ikke dagens krav

Tilstandsrapport







Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard
Bra

Vedlikehold
Ok

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og ringmur.
Utvendig forblendet med gule teglstein.
Betong takstein på taket.
Stor port med port åpner.
Strøm innlagt
Fremstår som bra.

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



Bod/Stabbur



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Ukjent

Standard
OK

Vedlikehold
OK

Beskrivelse
Bod/stabbur.
Eldre, men bra bod/Stabbur.
Tømmer vegger og furugulv .
Torv på taket.

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

Naust og brygge



Anvendelse

Byggeår
0

Standard
Ok

Vedlikehold
Ok

Kommentar
Ukjent . Brygge bygd i 2010

Beskrivelse
Eldre enkel men fungerende konstruksjon.
Bindingsverk med malt kledning.
1 labank dør .
Den ene gavlen har en enkel løsning med del kun av presenning.
Her er tekket med asbest på taket.
Eldre, enkel , men fungerende. Noe råte må påregnes.
Og med gode uteplasser og brygge.
Egen bilvei ned til brygge.
Brygge støpt /betongbrygge bygd i 2010 Helstøpt og massiv. (ca 50tonn)

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

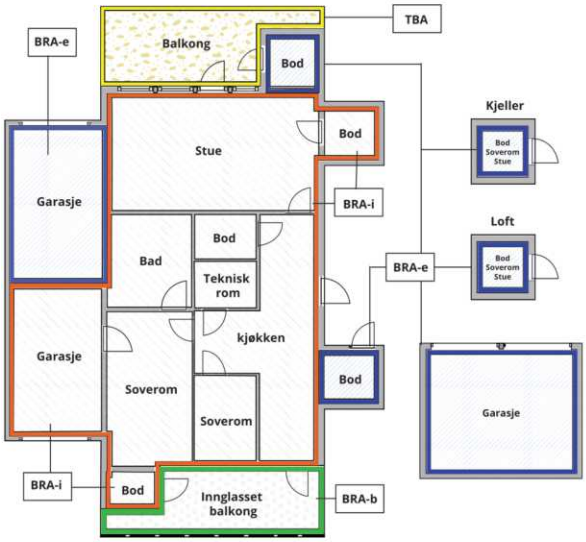
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	42		16	58		6	64
Etasje 1	192			192	62		192
Kjeller	124			124			124
SUM	**358**		**16**		**62**	**6**	**380**
SUM BRA	**374**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Loftstue, bod		
Etasje 1	Entré, hall, soverom, soverom 2, bad, bad 2, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, stue/kjøkken 2, spisestue		
Kjeller	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, bod 2, stue/kjøkken, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg på hems er rettet opp. Og her er bygd et kjøkken i under etasje hvor her er tegnet bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hemsen har kun rømning ned trapp. Her e vindu i bod/soverom og et takvindu.
Men disse tilfredsstiller ikke krav.

Garasje

Romfordeling

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

Bod/Stabbur

Romfordeling

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

Naust og brygge

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	311	47
Garasje	0	0
Bod/Stabbur	0	0
Naust og brygge	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	203	19		0	2711.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vågsnesveien 83

Hjemmelshaver
Høst Erling Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved sjøen på Vågsnes.

Adkomstvei

Kommunal vei, med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Kupert tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2025	
2	31.03.2025	
3	25.02.2026	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/GV9255

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

Vågsnesveien 83

SKOLER

Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	8 min 5.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	18 min 9.5 km

SPORT

Fabakkheia - Nærmiljøanl., Grusbane...	13 min
Lofstadåsen ballbinge	13 min
MOVA Krøgenes	7 min
MOVA Arendal Sentrum	18 min

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	11 min
ALTI Arena	18 min
Vitusapotek Tromøy	5 min
Apotek 1 Krøgenes	7 min
Arendal Vinmonopol	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lofstad Linje 102	9 min 0.8 km
Arendal stasjon Linje R50	14 min 8.5 km
Kristiansand Kjevik	1 t

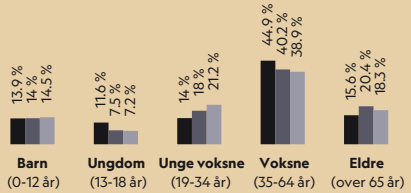
BARNEHAGER

Fabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 0.5 km
Kongshavn barnehage (1-5 år) 8 barn	3 min 1.9 km
Sandnes barnehage Jarl Aanby (0-5 å... 21 barn	5 min 2.6 km

DAGLIGVARE

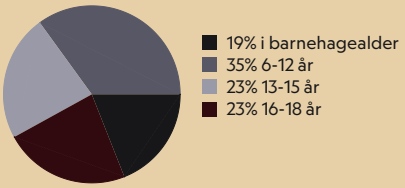
Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brekka-hefte-...	585	263
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Kongshavn	4 min
Coop Extra Tromøytunet	5 min

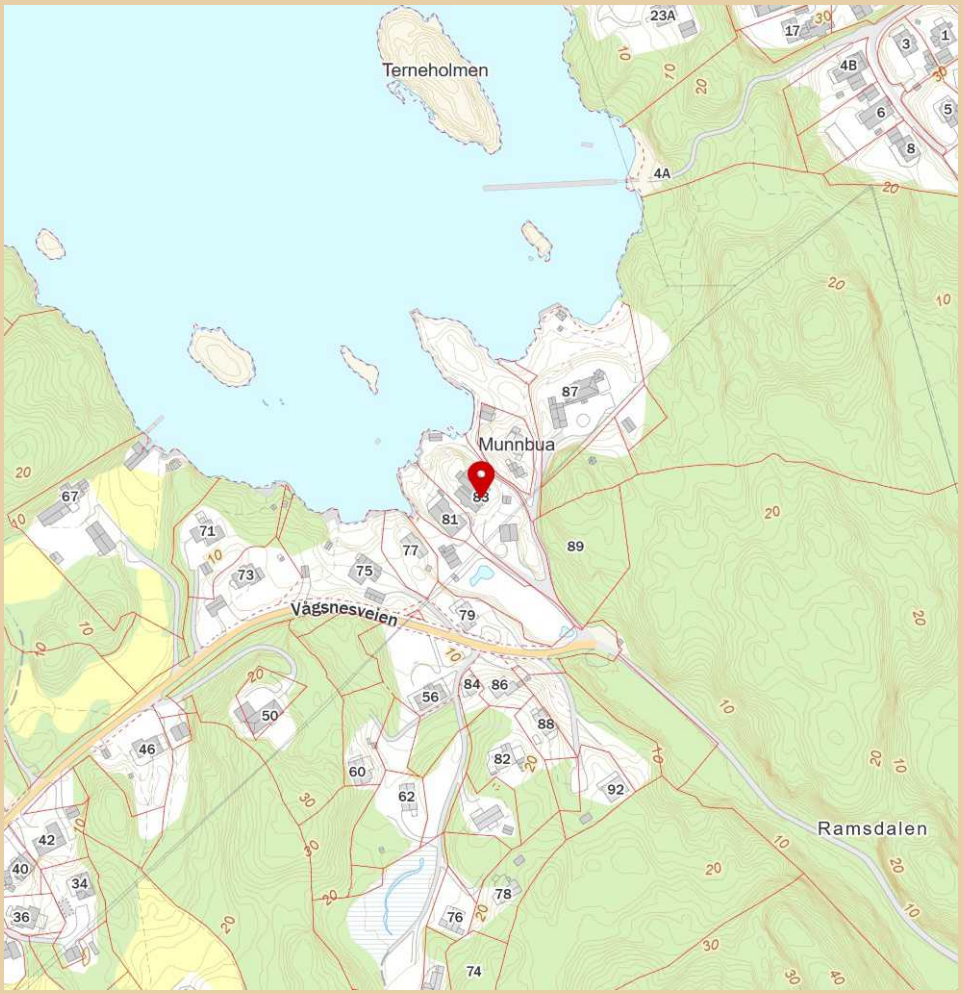
SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



89% enebolig
10% rekkehus
1% annet



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 2025

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.:	203		Bnr.:	19	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Vågsnesveien 83, 4812 Kongshavn					Dato:	31.03.2025, lgu	
Beregnet areal:		2711,2 n2							
Bygningstype:		Enebolig, naust båthus sjøbu							
Tatt i bruk:		15.04.1997							
	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
	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

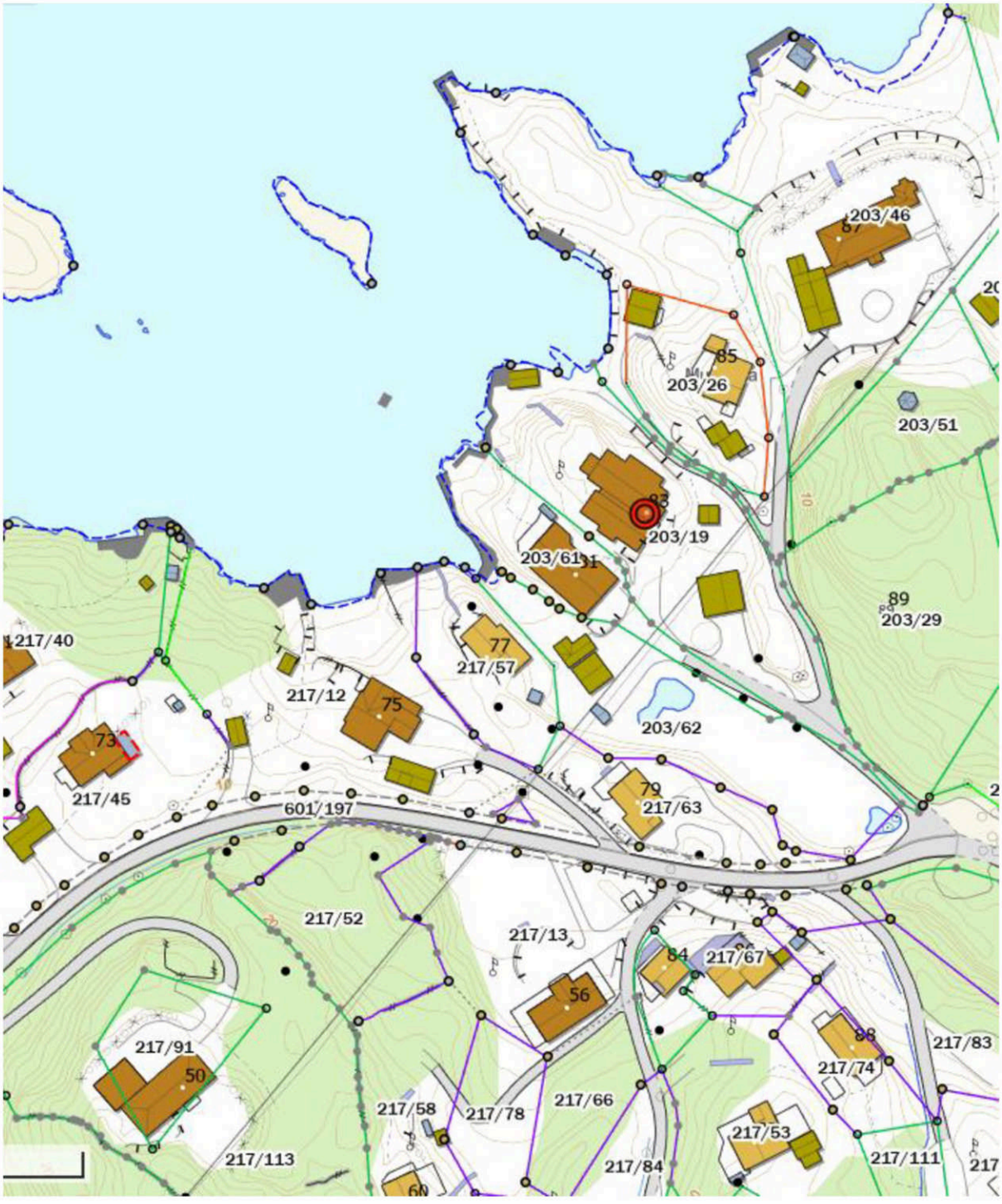
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 26 339,70
Herav eiendomsskatt pr år	kr 15 470,00

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

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

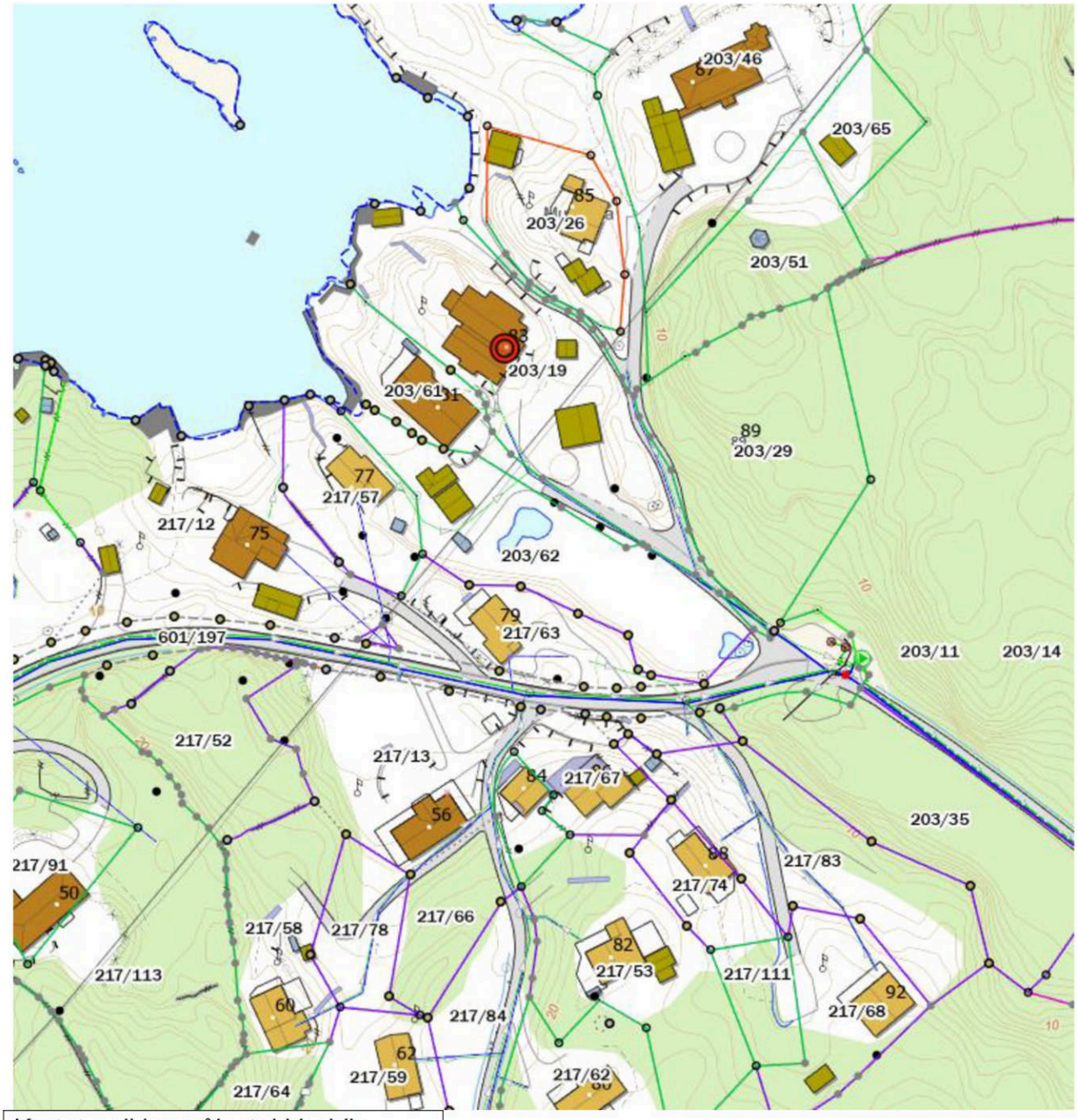
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



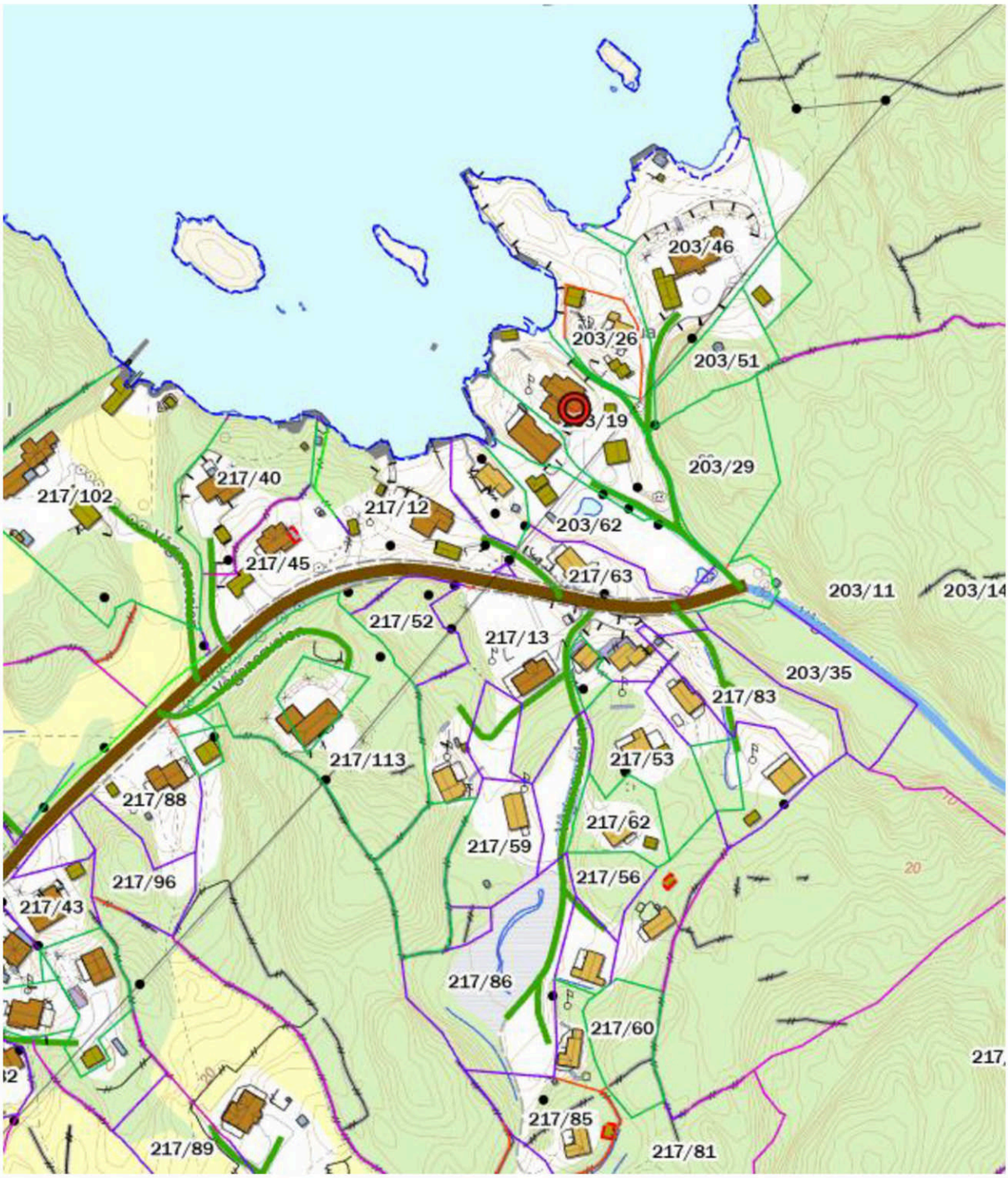
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Utskriftsdato: 26.03.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	203	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vågsnesveien 83, 4812 KONGSHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 755,95 kr
Sum	**4 755,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

ARENDAL KOMMUNE
Publikumsrettet saksbehandling og service

Wenche Høst
Vågsnesveien 83 A og B
4812 KONGSHAVN

Dato:	07.10.2014
Vår ref:	2014/7548 - 2
Deres ref:	
Arkivkode:	203/19
Saksbeh.:	Per Ove Dahle
Tlf.:	37013737

TILLATELSE TIL SAMMENFØYNING

Tiltakssted: **Vågsnesveien 83a,b** **Gnr/Bnr:** **203/19**

Tiltaket: **Sammenføyning av to boenheter**

Søker: Wenche Høst

Søknadsdokumenter:

Søknad om tillatelse til sammenføyning Mottatt 10.9.14

Nærmere om tiltaket:
Det søkes om sammenføyning av to boenheter i boligen.

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens §20-1g.
Boligen ble godkjent i 1995, og søkt som generasjonsbolig.

Den er registrert som tomannsbolig

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til sammenføyning som omsøkt den 22.8.14.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1700,-. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Per Ove Dahle
Overingeniør

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

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

SKANNET

04/03759 Høt

ARENDAL KOMMUNE
MELDING OM INSTALLASJON AV VANNMÅLER

(Meldings- og registreringsskjema for installasjon av vannmåler).

Leveres i utfylt stand til:

Arendal kommune, Kommunalteknikk
Driftstasjon Solborg
4848 Arendal

eller

Kommunalteknikk
Postboks 10
4801 Arendal
e-postadr.:
postmottak@arendal.kommune.no

203/19

017625/04

Fylles ut av rørlegger/firma:

Eiers navn: Wenche N. Høst			Tlf.nr. 370 38186
Postadresse: Vågsnes 4812 Kongshamn			
Gnr. 203	Bnr. 19	F.nr.	S.nr.

ANSVARLIG RØRLEGGER/FIRMA.

Ansvarsrett: ☐ Søker har sentral godkjenning. Godkjenningsnummer.....
☒ Søker har tidligere lokal godkjenning i kommunen./Evt.:Ny søknad er sendt

Firmaets navn/stempel: Halberg Rørleggerfirma Org.nr.: 968 382 365
Firmaets adresse: Sandsta 4812 Kongshamn Tlf.nr.: 37012555
E-postadresse: akontore@online.no

Arbeidene vil bli utført i henhold til Arendal kommunes VA-norm og Reglement for tilknytning til Arendal kommunes vann- og avløpsnett, jfr. reglementets pkt. 3 og 9.

Dato:..... Underskrift/signatur: Tommie Halberg

Kommentar : **VANNMÅLER SKAL MONTERES FØR FØRSTE AVGREINING PÅ EIENDOMMEN**

Fylles ut av kommunen:

Vannmåler utlevert, dato : 28/4 Montert dato: 28/4-04 Montert av: Halberg
Vannmåler type: Spx 3/4 Siffer: 5 Målernr.: 62148612
Plassering : Teknisk rom 1. etg
Kvittering for mottatt vannmåler: T Halberg

Kontrollert dato : 4/5-4 Stand: 00001 Dato: Stand:
Godkjent dato : 4/5-4 Ikke godkjent: ☐
Pålegg :
Endringer :
Kvittering for utført kontroll/kommunal rørlegger: David K. Andersen

NB ! Når kontroll er utført og installasjonen godkjent, oversendes skjemaet ferdig utfylt og kvittert til Kommunalteknikk for registrering i gebyrregisteret.

U:\Kommunalteknikk\Forvaltning\vannmålere\Melding om installasjon av vannmåler.doc

Q025Z / 43672823 Geomatikk
203/19 Ferdigat

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
ÅRENDAL

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
DRANGE & ÅANONSEN
KIRKE GT. 5
4800 ÅRENDAL

Bygghèrre (navn, adresse)
JAN HENRIK HØST
VÅGSNES
4812 KONGSHAVN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
VÅGSNES	203	19		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
26/5-94	NYBYGG	BOLIG

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
DEL	3/4-95 18/8-94	

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Utvendig pussing av blokkene (Scanjon)
- Utvendig belegning døren, vinduer
- lufting baderomsdør
- loftsetasjen var uinnredet
- kjelleretasjen hadde endel gjenstående arbeider.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

F 0 6 L J / 25202791 Geomatikk
203/19 203/61 Ferdig 010195 8828

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Dato Bjørkelkk 20/12-96	Gerd Smedstuen

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Ivar Jørgensen	4810 Eydehavn.
☐ andre		

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. dat.gjeld. myndighet.
3 / 7 19 95 , sak nr. 7



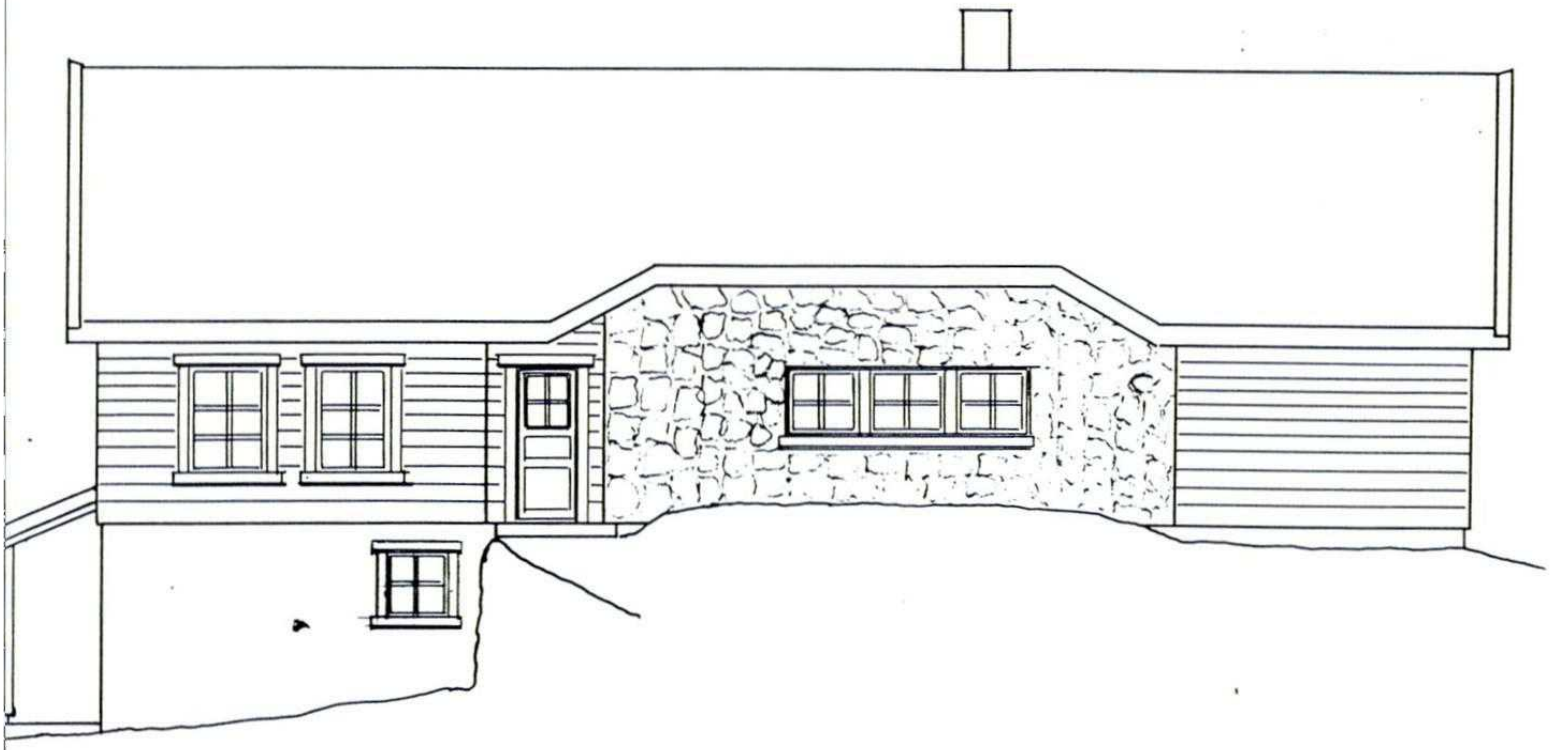
NORDVEST

F 0 6 L A / 25202782 Geomatikk
203/19 Tegnin 1995-06-07 8828784



SYDVEST

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194



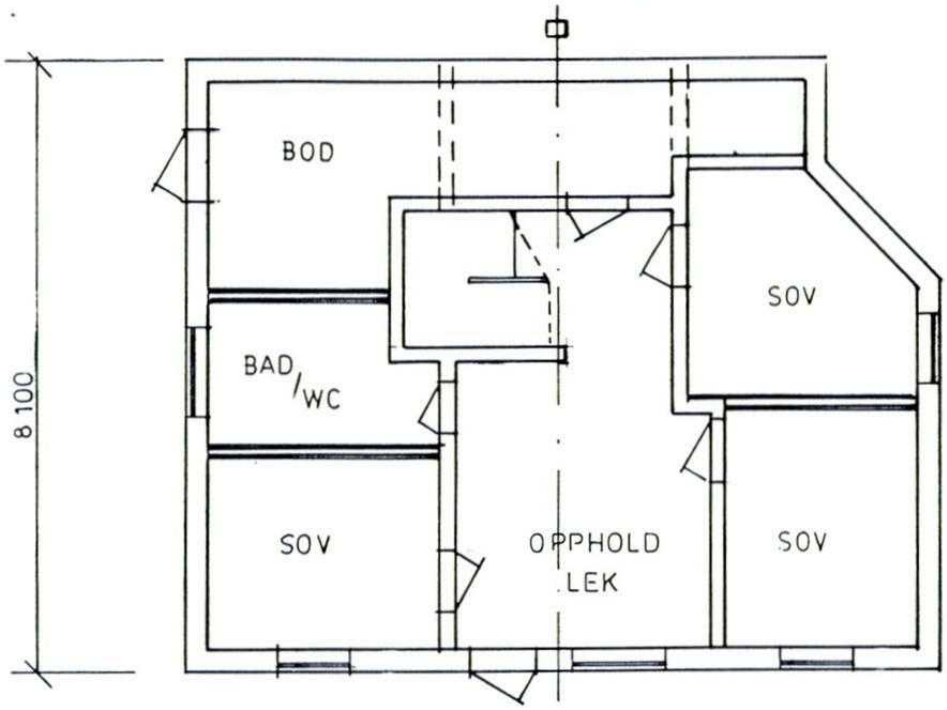
NORDØST



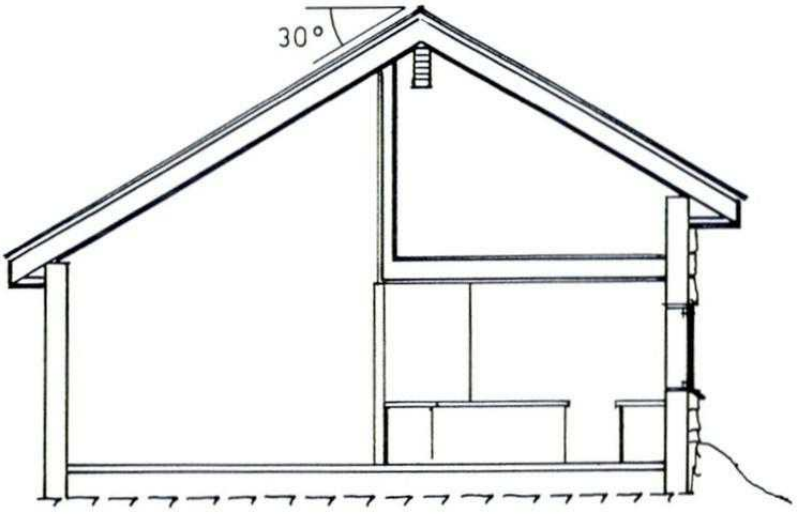
SYDØST

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
3 / 7 1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194



PLAN U. ETG.

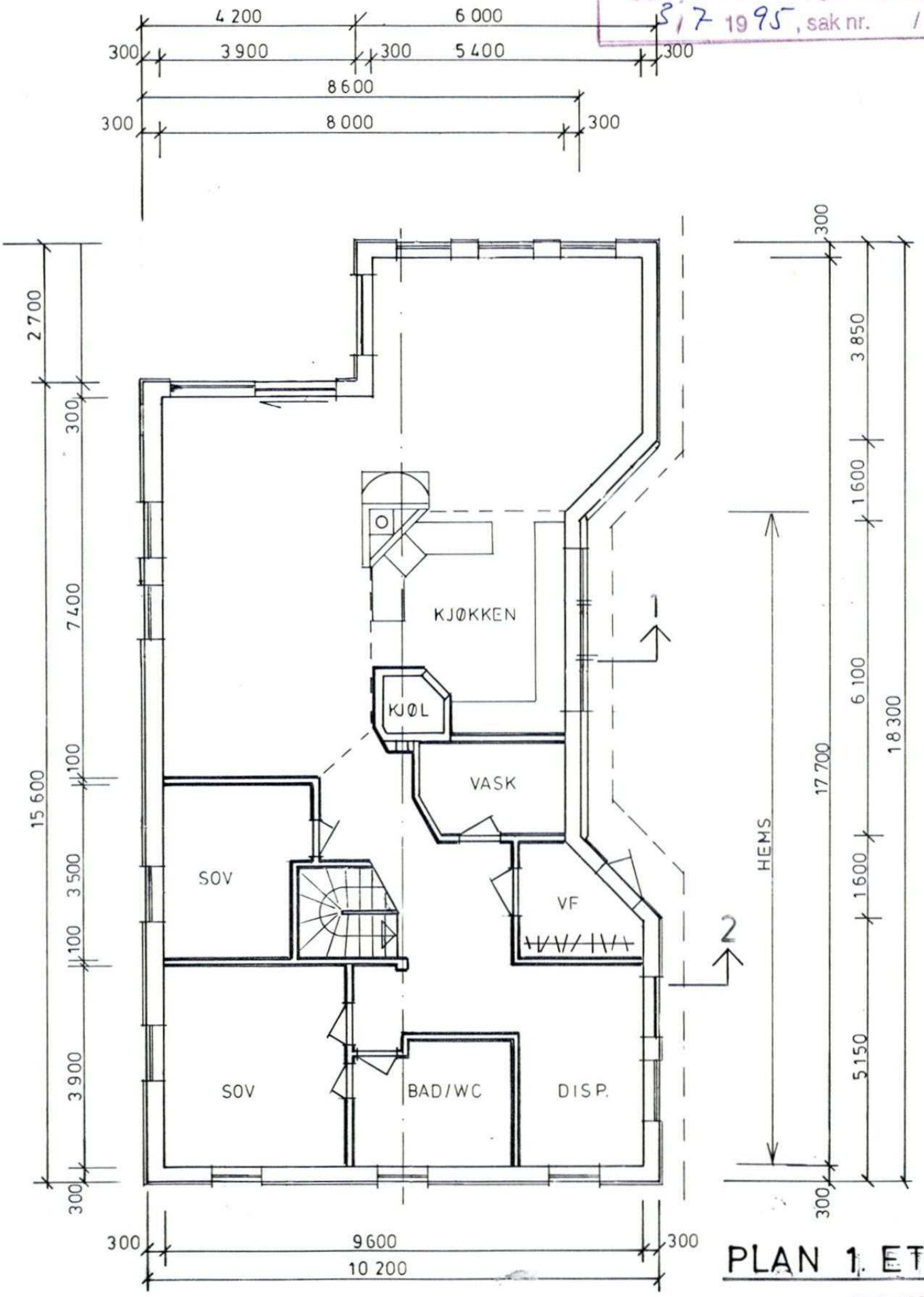


SNITT 1

ARENDAL DØGNMELDRÅD
Godkjent i h.t. delegert myndighet.
3/7-1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
8/7 1995, sak nr. /



PLAN 1. ETG.

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

NYE FASADER	A		29.05.95
REVIDERINGEN GJELDER	REV.	AV	DATO
JAN HENRIK HØST TROMØY	TEG.		06.05.95
	KON.		
	MÅL	1:100	
PLAN, SNITT OG FASADER	TEGNING NR.		A

BYGGETEKNIKK - AREALPLAN - PROSJEKTADMINISTRASJON

SIVILINGENIØR T. BORGERAAS

-7 JUNI 1995

Jnr. 9503519



NORD – VEST.

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa
TK-SENTERET LONGUM PARK, P.B. 1614 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Q 041/35500, FAX 041/24346, BANKGIRO: 2600.07.07920



STO - ØST.

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 95D35194

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa
TK-SENTERET LONGUM PARK, P.B. 1614 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Q 041/38500, FAX 041/24046, BANKGIRO: 2600.07.07823

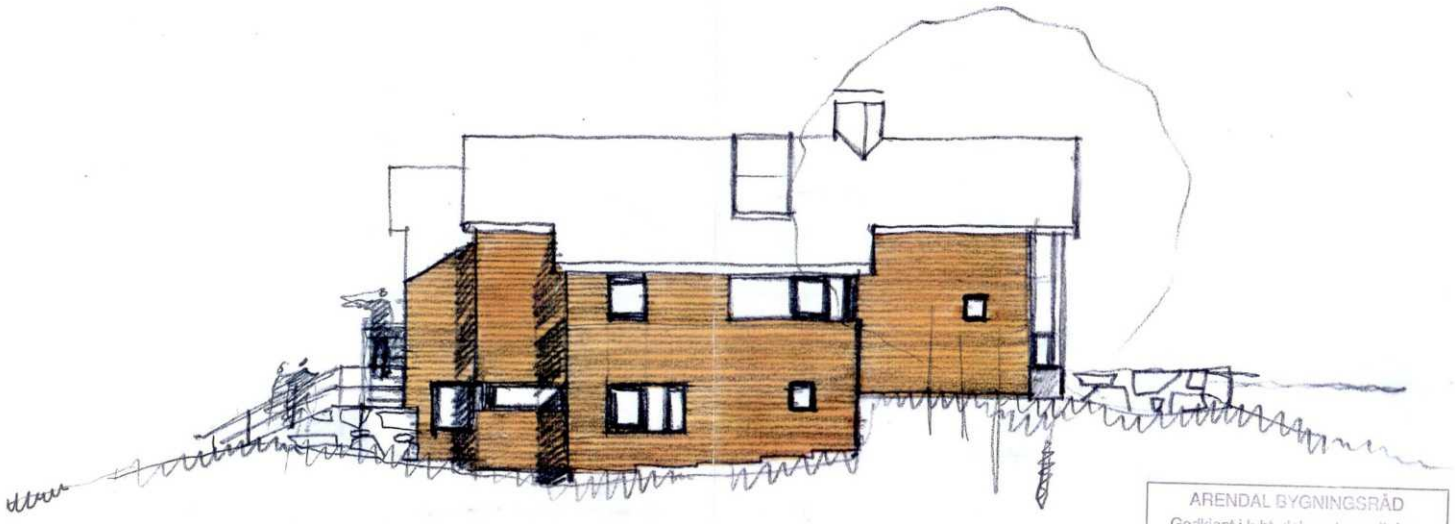


SYD - VEST

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa
TK-SENTERET LONGUM PARK, P.B. 1614 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Q 041/35500, FAX 041/24246, BANKGIRO: 2800.07.07969

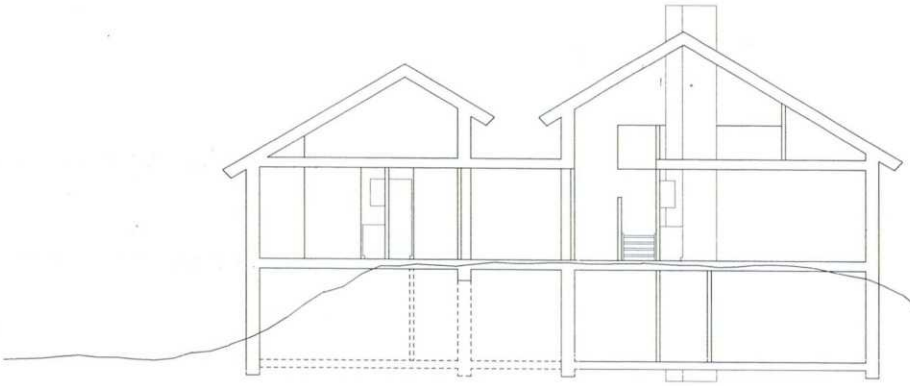


Nord-Øst.

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

-7 JUNI 1995
Jnr. 9503519 4

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa
TK-SENTERET LONDUM PARK, P.B. 1614 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Ø 041/35500, FAX 041/34548, BANKGIRO: 3600.07.07820



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

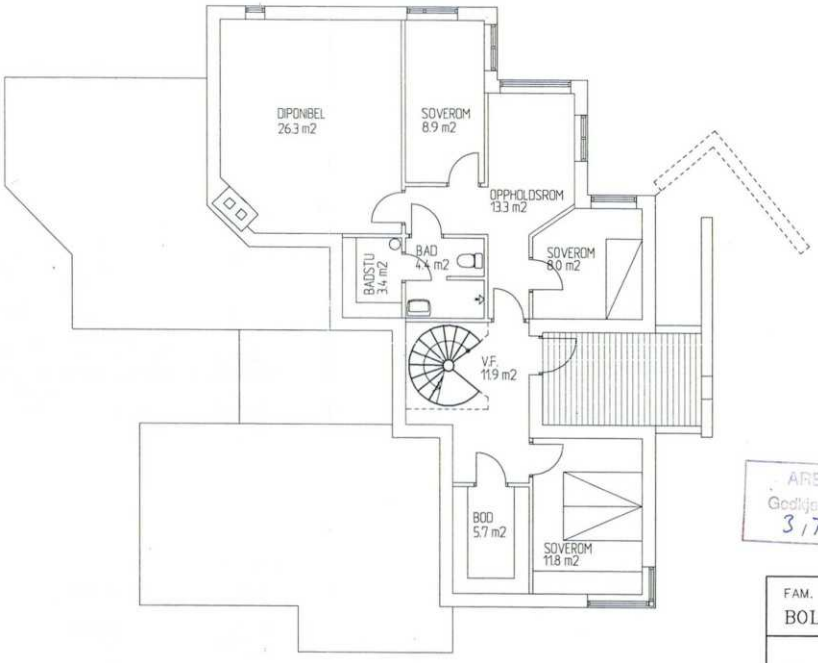
FAM. HØST -7 JUNI 1995
BOLIG Jnr. 950351/94

SNITT

DATO: 18.05.95	MÅL 1:100	TEGN. EHO

sivilarkitekt
einar myraker a/s
mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	05



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
3/7 1995, sak nr. /

FAM. HØST
BOLIG

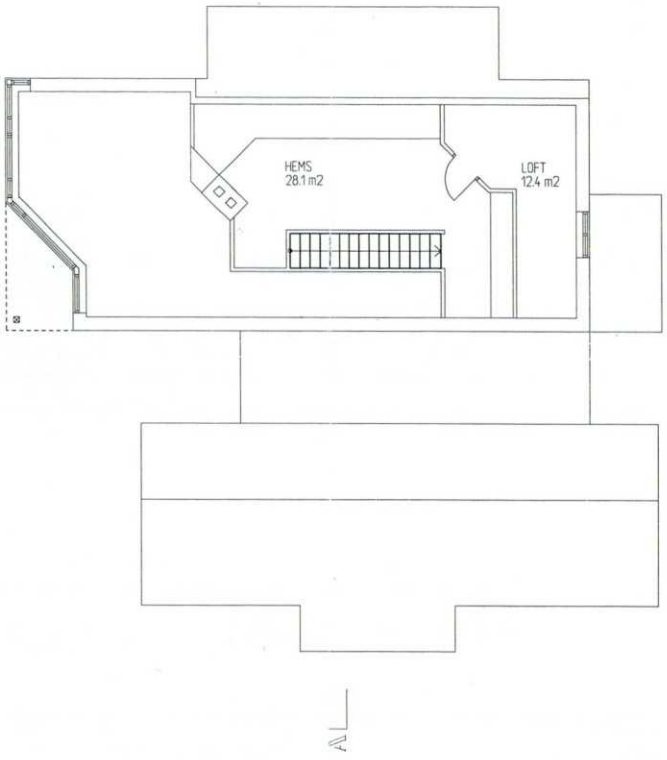
-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

PLAN UNDERETG.

DATO: 18.05.95	MÅL 1:100	TEGN. EHO

sivilarkitekt
einar myraker a/s
mnal nps
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	03



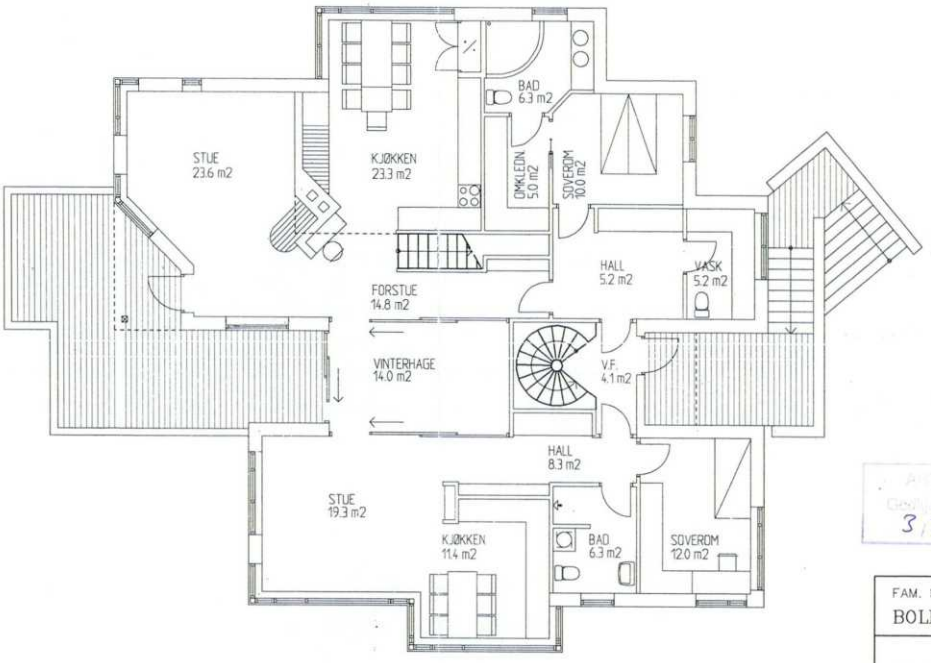
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.t. søknad av nevnte dato
3/7 1995, sak nr. /

FAM. HØST BOLIG	
PLAN HEMS	
DATO: 18.05.95	MÅL 1:100 TEGN. EHO

sivilarkitekt
olnar myraker a/s
mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	04

-7 JUNI 1995
Jnr. 95035194



ARKIVMERKE
Godkjent
3.7 1995, sak nr.

FAM. HØST
BOLIG

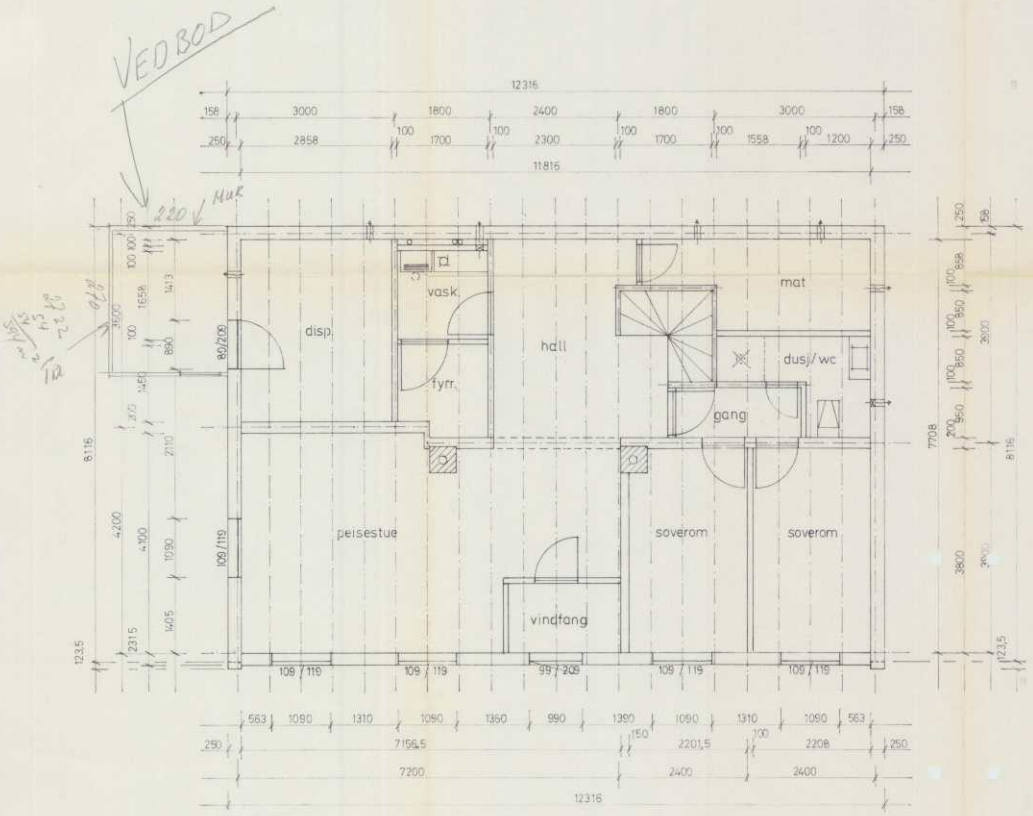
PLAN 1. ETG.

DATO: 18.05.95	MÅL 1:100	TEGN. EHO

sivilarkitekt einar myraker a/s mnal npa
TK-SENTERET, LONDOM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	02

-7 JUNI 1995
Jnr. 9503594



G 0 1 U 0 / 26878232
203/19 Tegnin 1987-11-25 9828172

GODKJENT I TROMØY BYGNINGSRÅD
DEN 28.1.91
BYGNINGSSJEFEN
For bygningssjefen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLANLØSNING - UNDERETG.
231280			1:50	

PLANLAGT BOLIG FOR
INGE HØST, LOFSTAD

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning: | TEGN. AV RAGNSTEIN HELGØY

Arendal kommune, Infrastruktur (Leveres i 2 eksemplarer)

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: 203 19
STEINAR HØST

VÅGSNES

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

ARENDAL KOMMUNE
VA
06 OKT. 2005
05/06704 Saksb. Het
03433/05 U.off.l.
Ark.kode 203/19

vedlegg

29.06.05
29.06.05
TANKRENSVASKIN

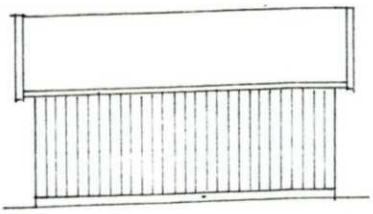
Ansvarlig foretak: ELVIND GAUSLA & SØNNER AS
Dato: Underskrift: 15.09.05

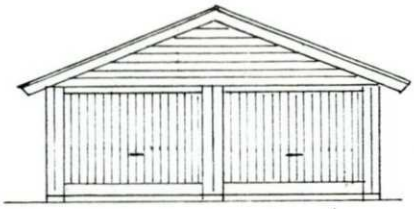
Utfylles av infrastruktur:

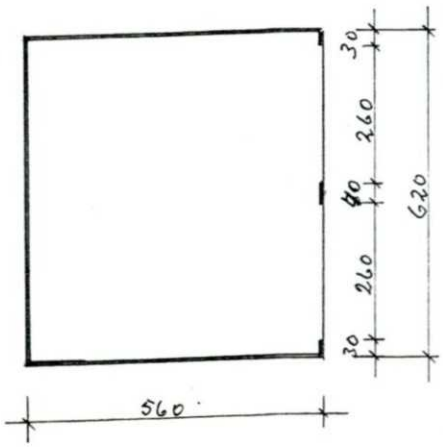
Dato: ---------- Underskrift: ----------
Dato: ---------- Underskrift: ----------
Dato: ---------- Underskrift: ----------

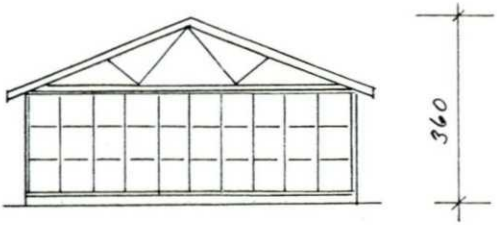
PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

Be om egen grunnmurstegning.









15 CM HØY SOKKEL

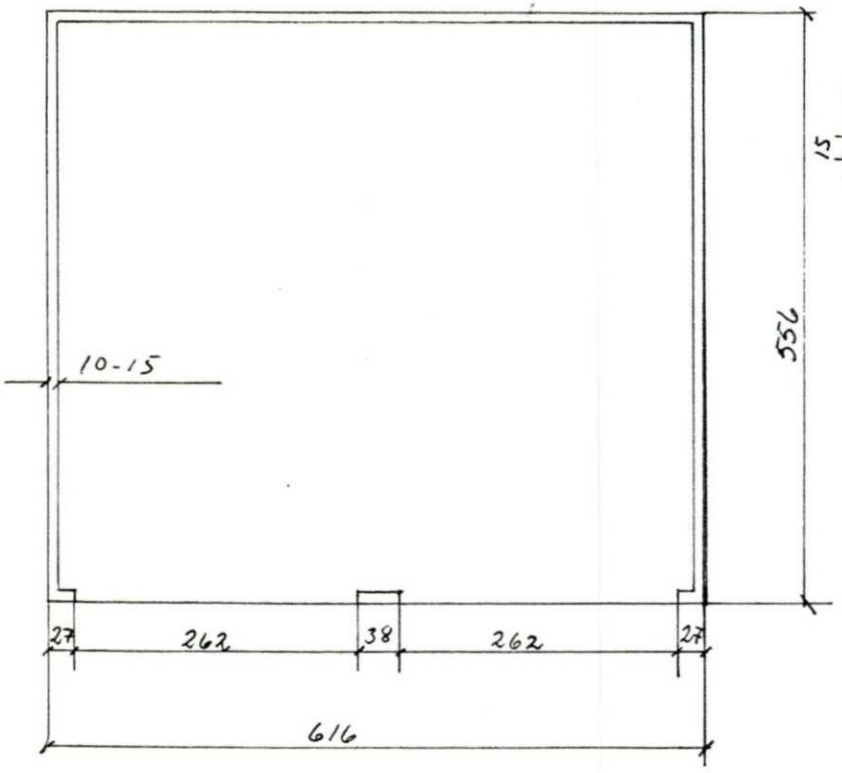
VENTILASJON:
4 CM UNDER PORTER OG 4 CM VED TAKUTSPRING.

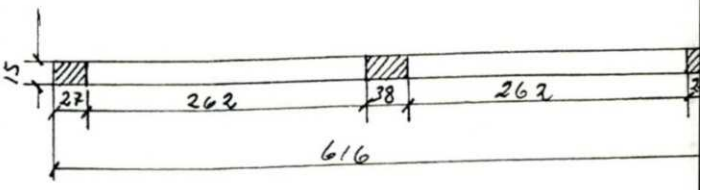
G01TY/26876230 Geomatikk
203/19 Tegnin 1980-06-30

TYP: R. 560 x 620

NERE IGLAND TREINDUSTRI. GRIMSTAD.

mål 1/100





Grunnmurstegning:Garasje type R.560 x 620.
Murens høyde over gulv,femme ved port 15cm

Firma Nere Igland Treindustri.
4890 Grimstad.
Grunnmurstegning type [illegible] 1:50

555

ANMELDELSE TIL: TRONDY KOMMUNE

AV

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

Under tegnede eier: INGE HØST

GRNR. 3 BRNR 19 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- ~~og kloakk~~avstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og ~~avstikkeren fra kloakken ønskes~~ lagt av ..... mm (") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av ..... mm (1 ") rør.

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

Vannet vil bli påsatt den 29-6-77.

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

Sammenkobling til hytte

o0GXZ bravida
8828172 203/19 Rør

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.

for ARNE OLAV LUND A/S ARENDAL den 29/6-77

Aut. rørleggermester

Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

..... kommuneingeniørkontor den .....

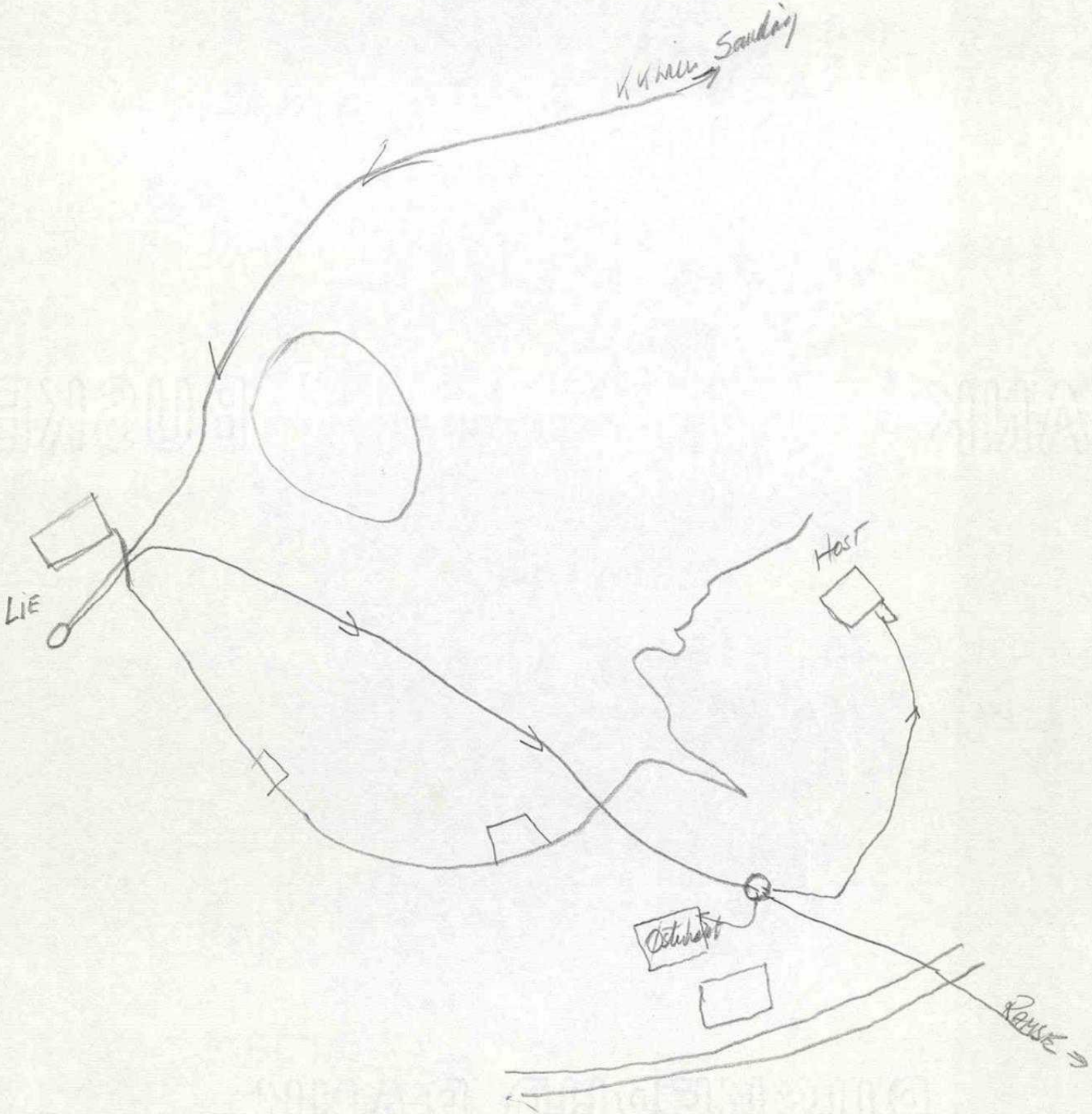
Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

Anmeldelse til Tromøy Kommune av
privat stikkledning fra offentlig vannverk

Undertegnede eier xx
INGE HØST

Hytte gr.nr. 3 bnr. 19

SITUASJONS-SKISSE



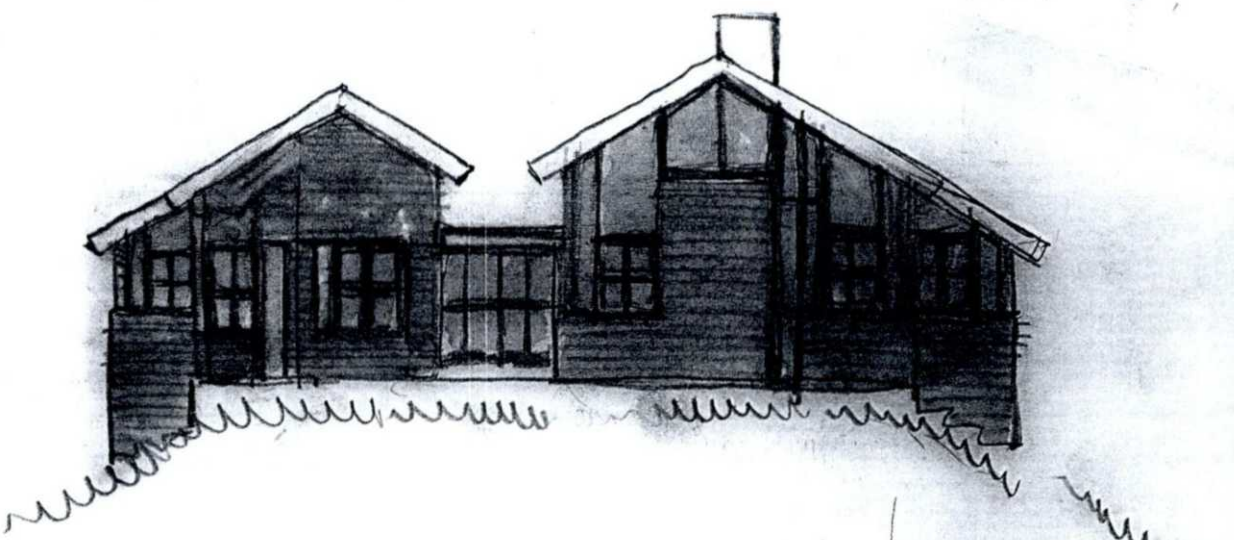


ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11 / 1 1996, sak nr. /

F 0 6 L H / 25202789 Geomatikk
203/19 Tegnin 1995-10-20 88287R4

- 4 DES. 1995
Jnr. 95069086

sivilarkitekt
elnar myraker

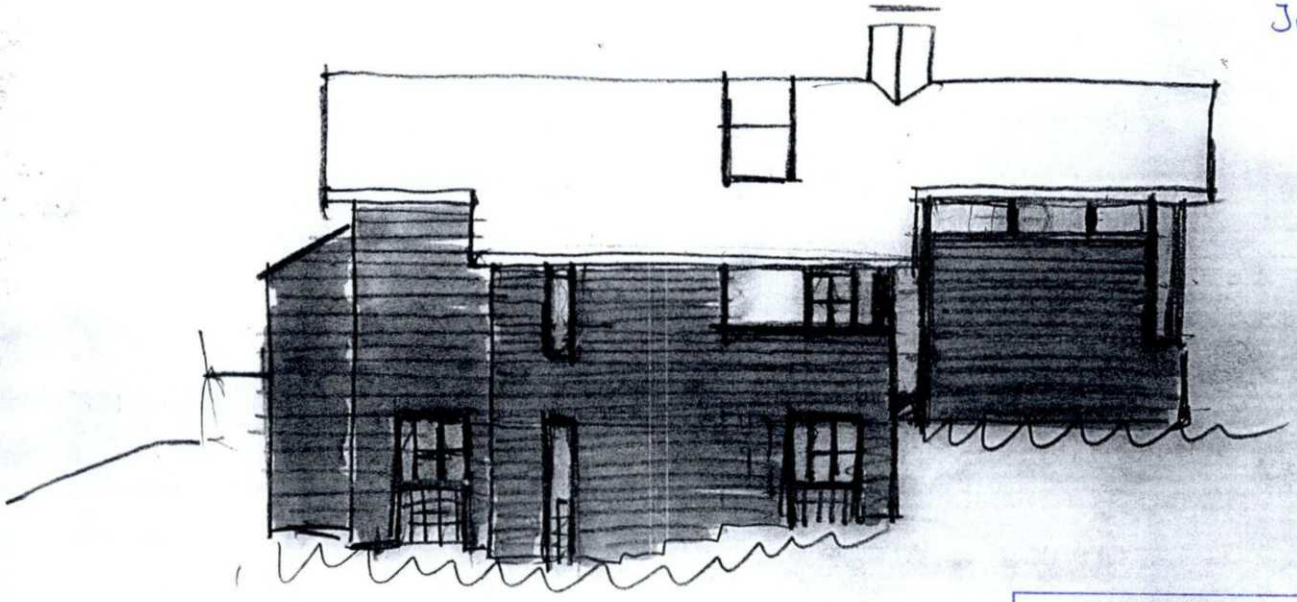


sivilarkitekt
einar myrvaker
mnal nps

- 4 DES. 1995

Jnr. 95069086

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11 / 1 19 96, sak nr. /



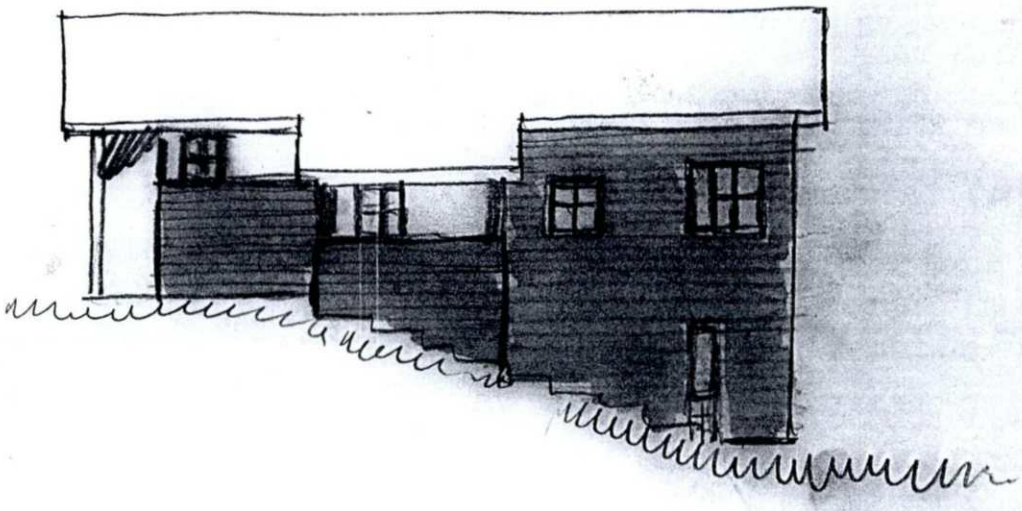
- 4 DES. 1995
Jnr. 9506908

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11/1 1996, sak nr. /

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa

TK-SENTERET LONGUM PARK, P.B. 1614 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Q 041/38800, FAX 041/34846, BANKGIRO: 8600.07.07988

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11/1 1996, sak nr. /

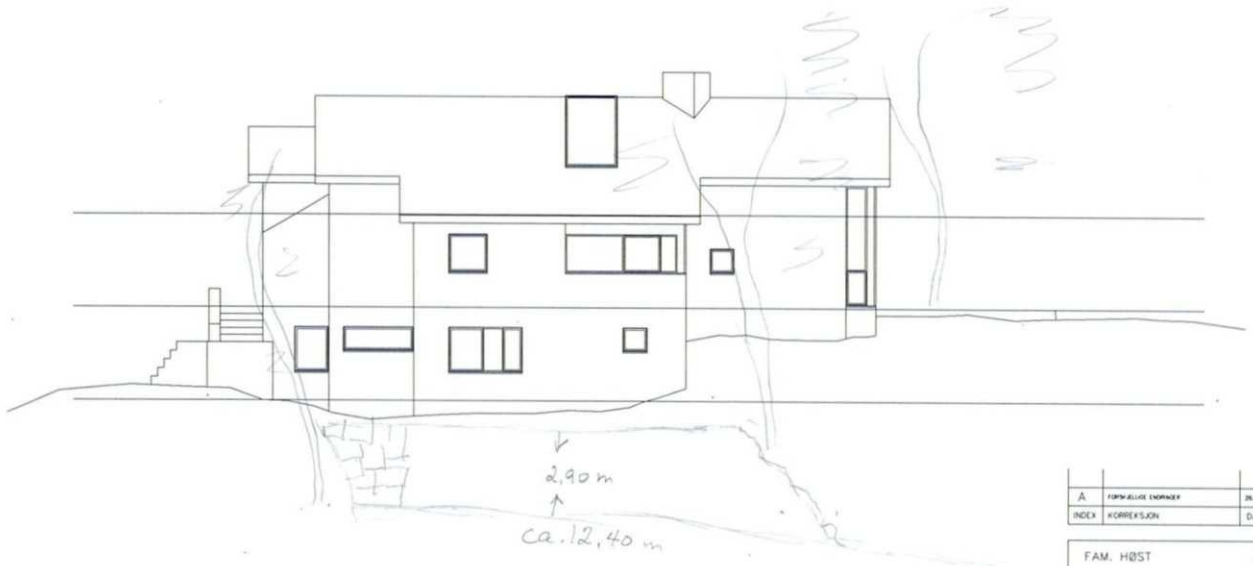


- 4 DES. 1995
Jnr. 95069086

sivilarkitekt
einar myraker
mnal npa

TK-SENTERET LONGUM PARK, P.B. 1814 MYRENE, 4801 ARENDAL
TLF. Q 041/36500, FAX 041/36548

Fasadetegning



INDEX	KORREKSJON	DATO	SIGN
A	FORSKJELLIGE ENDRINGER	26.06.95	HB

FAM. HØST
BOLIG

VILLA HØST

DATO: 18.05.95 | MÅL 1:100 | TEGN. EHO

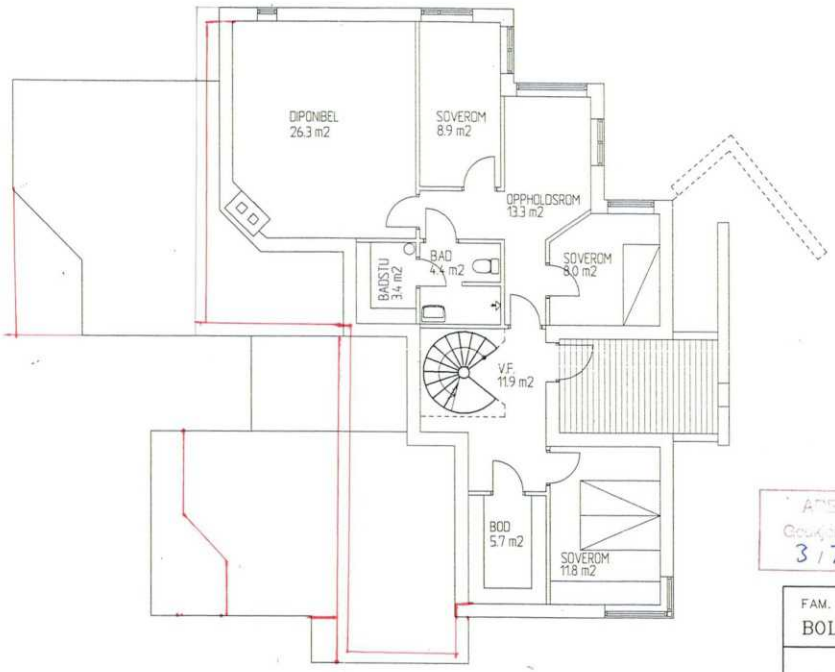
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1814 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024545

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	09

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11 / 1 19 96, sak nr. /

- 4 DES. 1995

Jnr. 95069086



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.t. søknaden og tegninger
3 / 7 1995, sak nr. /

FAM. HØST
BOLIG

-7 JUNI 1995
Jnr. 9503594

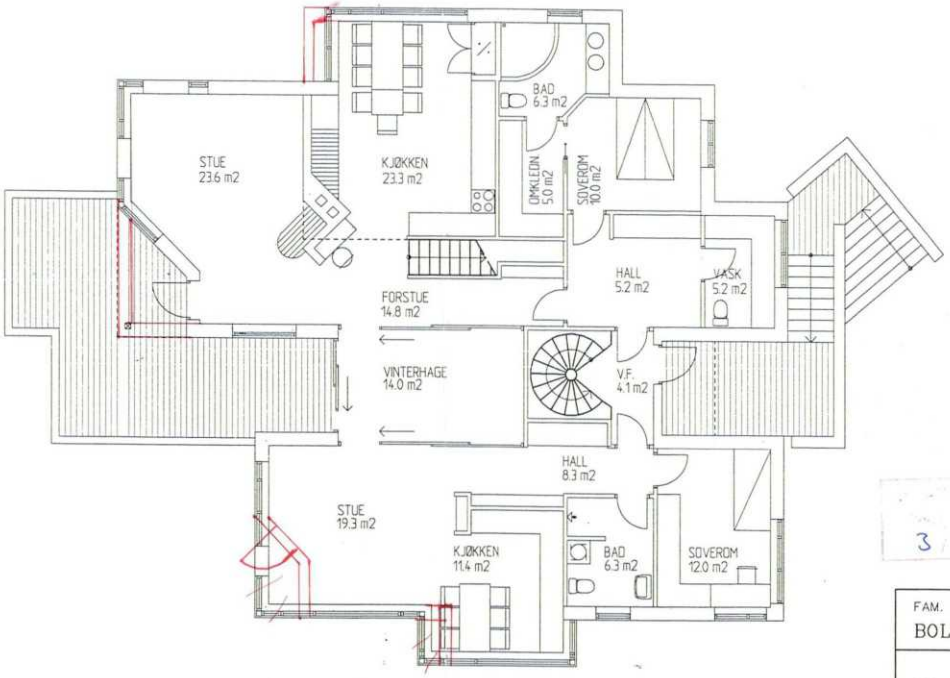
PLAN UNDERETG.

DATO: 18.05.95	MÅL 1:100	TEGN. EHO

sivilarkitekt
einar myraker a/s
mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024548

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	03

-4 DES. 1995
Jnr. 95069086



3.7.95

FAM. HØST
BOLIG

-7 JUNI 1995
Jnr. 9503594

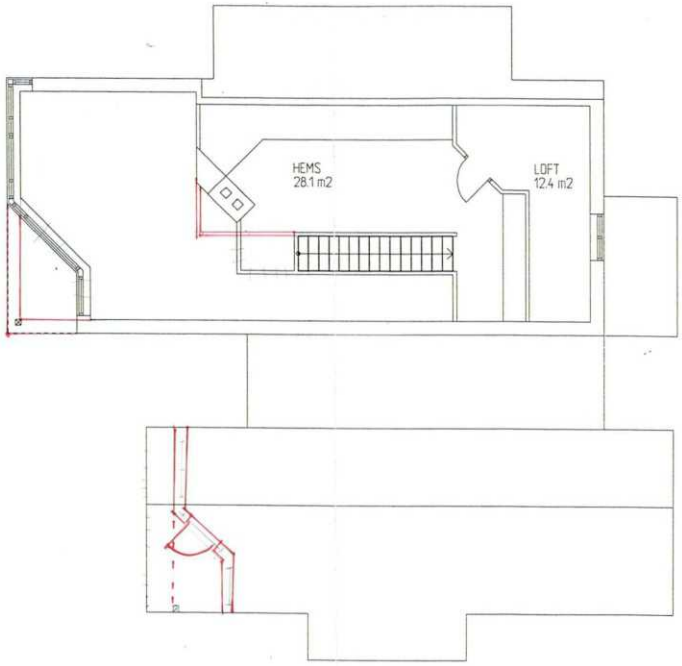
PLAN 1. ETG.

DATO: 18.05.95 | MÅL 1:100 | TEGN. EHO

sivilarkitekt
einar myraker a/s
mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	02

-4 DES. 1995
Jnr. 95069086



3.7.95

FAM. HØST
BOLIG

- 7 JUNI 1995
Jnr. 95035194

PLAN HEMS

DATO: 18.05.95	MÅL 1:100	TEGN. EHO

sivilarkitekt
einar myraker a/s
mnal npa
TK-SENTERET, LONGUM PARK POSTBOKS 1614 MYRENE
4800 ARENDAL TLF 37035500 TELEFAX 37024546

OPPDRAG NR.	TEGNING NR.
428	04

- 4 DES. 1995
Jnr. 95069086

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	203
Bruksnummer:	19

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.03.2025 kl. 14:19
Produsert av:	Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MONEBUHEIA
Etableringsdato:	04.06.1960
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 203 / 19	2 711,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		131142	HØST ERLING STEINAR		VÅGSNESVEIEN 83 4812 KONGSHAVN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6481779	491307		2 711,2 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020

Omnummerering

Omnummerert til: 4203 - 203/19
Omnummerert fra: 0906 - 203/19

Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 16.11.1998

Kart- og delingsforretning | P72/45

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 203/19	-947,9
Mottaker	0906 - 203/61	947,9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	16.11.1998				
Grensejustering	P72/46	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 203/5	-261,7	
		Mottaker	0906 - 203/19	261,7	
Sammenslåing av matrikkelenheter	12.01.1996				
Sammenslåing	P13/21	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 203/28	-670	
		Mottaker	0906 - 203/19	670	
Sammenslåing av matrikkelenheter	12.01.1996				
Sammenslåing	P64/73	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 203/56	-720,1	
		Mottaker	0906 - 203/19	720,1	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 203/19		
		Omnummerert fra:	0921 - 3/19		
	Var 921 - 3/19/0/0				
Skylddeling	04.06.1960				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0921 - 3/5	-1 600	
		Mottaker	0921 - 3/19	1 600	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Vågsnesveien	23221	83			Grunnkrets	2201	Brekka-Hefte-Vågsnes	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6481796	491295	Postnr.område:	4812	KONGSHAVN	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 828 784
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6481797 Øst: 491290
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	315	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	03.07.1995
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.08.1995
Bruksareal totalt:	315			Tatt i bruk:	15.04.1997
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	15				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	195	0	195	0	0	0	15	0
U01	0	87	0	87	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23221 Vågsnesveien 83	H0101	Bolig	315	9	Kjøkken	3	3	203/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HØST STEINAR		

Bygningsnr:	167 100 406	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481826 Øst: 491267	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	16	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	203/19

Bygningsnr:	167 100 422	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481796 Øst: 491309	Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	8	8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	203/19

Bygningsnr:	167 100 430	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	45	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481778 Øst: 491311	Bruksareal totalt:	45	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	203/19

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 828 172	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	50	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481804 Øst: 491284	Bruksareal totalt:	50			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	50	3	Kjøkken	1	1	203/19

Bygningsnr:	8 828 172			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	104	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	18.08.1994
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481804	Øst: 491284		Bruksareal totalt:	104			Bygging avlyst:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst			Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	60	0	60	0	0	0	0	0
U01	0	44	0	44	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	203/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HØST AUD-ELSE		LOFSTAD 4812 KONGSHAVN

Bygningsnr:	8 828 784			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.2014
	Nord: 6481802	Øst: 491291		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått			Alternativt areal:	0				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	203/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	250947	HØST WENCHE RAGNHILD		

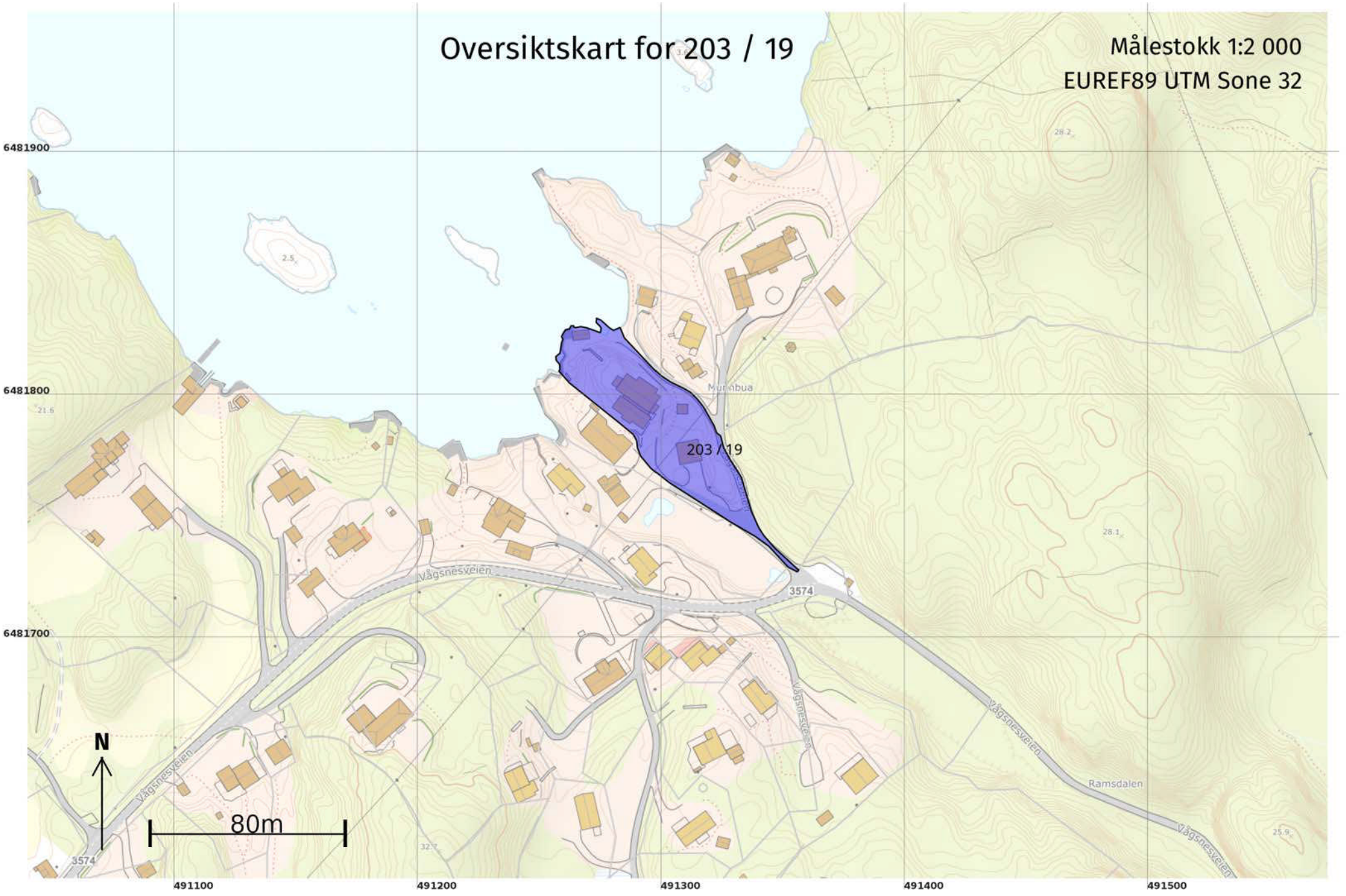
Bygningsnr:	300 203 983	Bebygd areal:	70	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6481794 Øst: 491288	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	07.10.2014
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

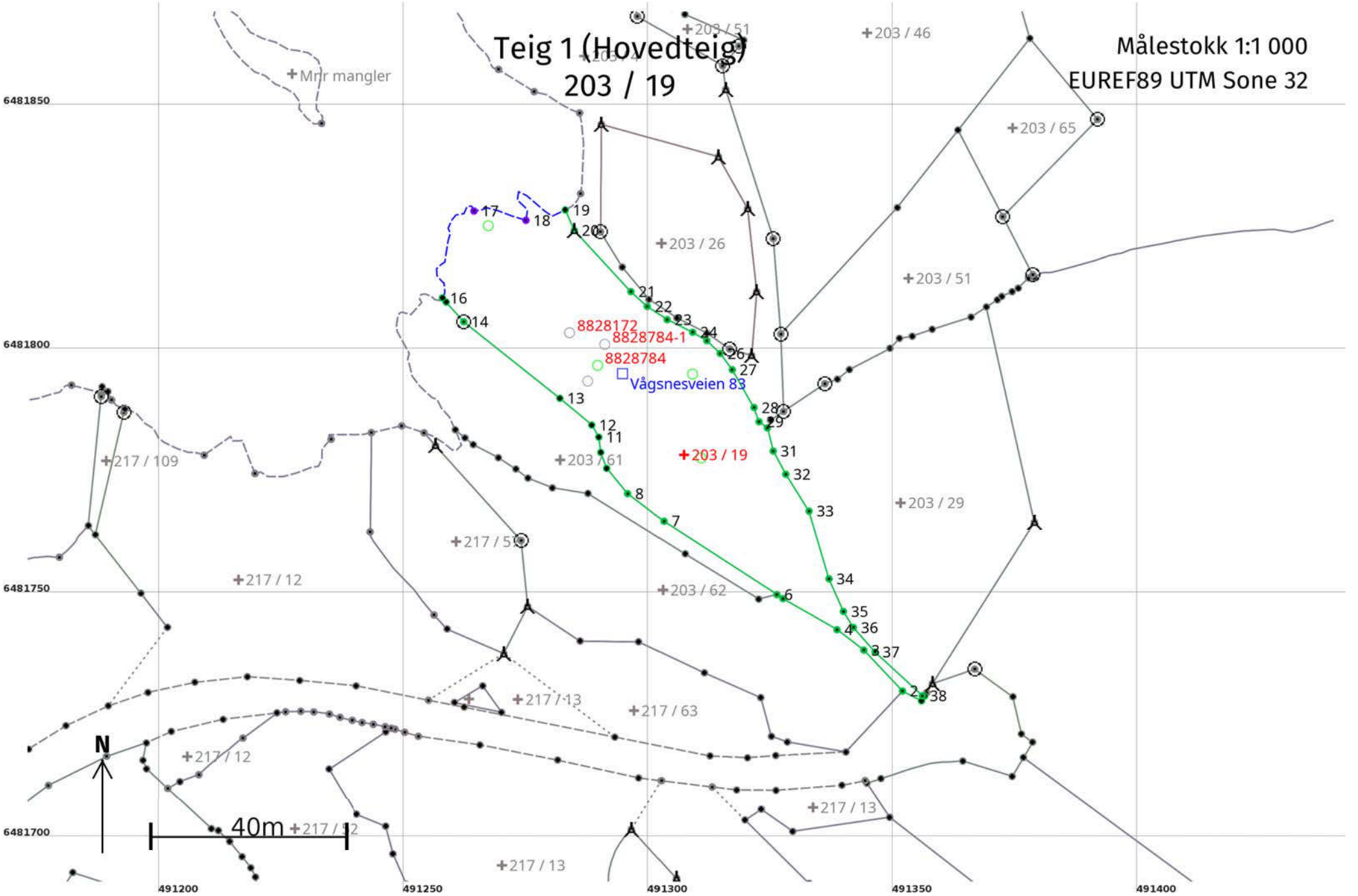
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
U01	0	30	0	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	95	3	Kjøkken	1	1	203/19


Oversiktskart for 203 / 19
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6481900
6481800
6481700
491100
491200
491300
491400
491500
203 / 19
Vågsnesveien
3574
Ramsdalen
N
80m


Teig 1 (Hovedteig)
203 / 19
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
8828172
8828784-1
8828784
Vågsnesveien 83
+203 / 19
+203 / 26
+203 / 46
+203 / 51
+203 / 61
+203 / 62
+203 / 65
+203 / 29
+217 / 109
+217 / 12
+217 / 13
+217 / 63
N
40m
6481850
6481800
6481750
6481700
491200
491250
491300
491350
491400

Areal og koordinater

Areal: 2 711,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6481779 **Øst:** 491307

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6481728,58	491355,82	4,37	Umerket	10 Terrengmålt	14	
2	6481730,59	491351,94	11,52	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
3	6481738,97	491344,04	6,91	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
4	6481743,16	491338,55	12,75	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
5	6481749,53	491327,50	1,49	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
6	6481750,35	491326,26	27,52	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
7	6481765,37	491303,20	9,29	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
8	6481771,03	491295,83	6,72	Veg midt	10 Terrengmålt	14	
9	6481776,21	491291,55	3,47	Umerket	10 Terrengmålt	14	
10	6481779,46	491290,34	3,15	Umerket	10 Terrengmålt	14	
11	6481782,59	491289,95	2,88	Umerket	10 Terrengmålt	14	
12	6481785,08	491288,50	8,50	Umerket	10 Terrengmålt	14	
13	6481790,54	491281,99	25,14	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481806,22	491262,34	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			5,40				
15	6481810,25	491258,74		Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
			1,15				
16	6481811,11	491257,97		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			24,53	Hjelpelinje vannkant		36	
17	6481828,91	491264,43		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			11,09	Hjelpelinje vannkant		36	
18	6481827,01	491275,04		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			18,10	Hjelpelinje vannkant		36	
19	6481829,13	491283,08		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			4,57				
20	6481824,95	491284,93		Bolt	10 Terrengmålt	14	
			17,07				
21	6481812,40	491296,50		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			4,51				
22	6481809,36	491299,83		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			4,83				
23	6481806,66	491303,83		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			5,82				
24	6481804,08	491309,05		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,36				
25	6481802,35	491311,93		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,78				
26	6481799,75	491314,67		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			4,17				
27	6481796,40	491317,15		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			8,91				
28	6481788,67	491321,59		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			3,08				
29	6481785,76	491322,61		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			2,13				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6481784,47	491324,31	4,88	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
31	6481779,74	491325,52	5,40	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
32	6481774,99	491328,08	8,93	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
33	6481767,43	491332,84	14,44	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
34	6481753,58	491336,92	7,30	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
35	6481746,90	491339,86	3,86	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
36	6481743,62	491341,90	6,72	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
37	6481738,57	491346,34	13,15	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
38	6481729,62	491355,98	0,47	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
39	6481729,57	491356,45	1,17	Umerket	10 Terrengmålt	14	

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	203	Bnr.:	19	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Vågsnesveien 83					Dato:	26.03.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) Kp faresone 320; flomfare *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan: Uregulert

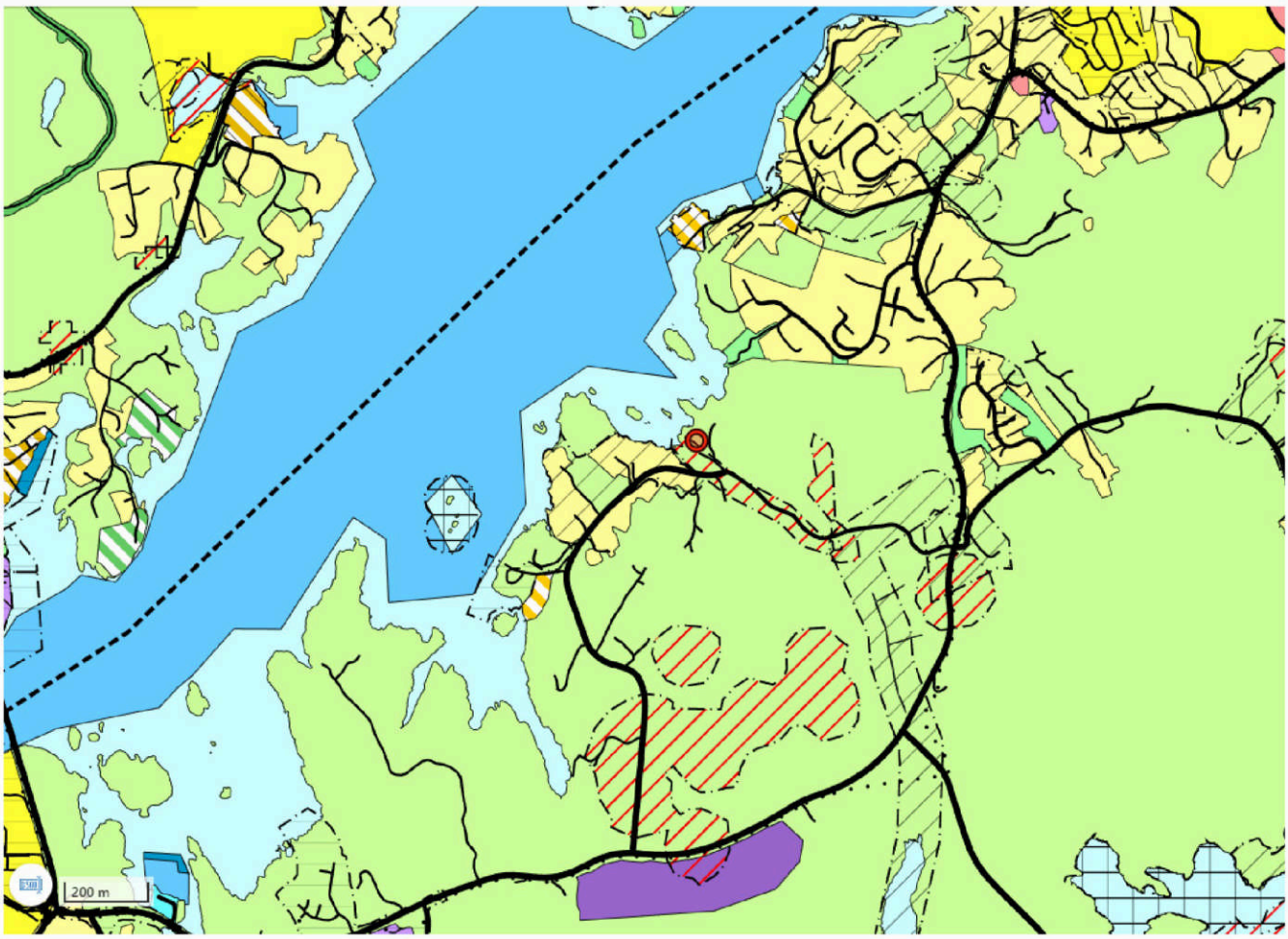
Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033	N



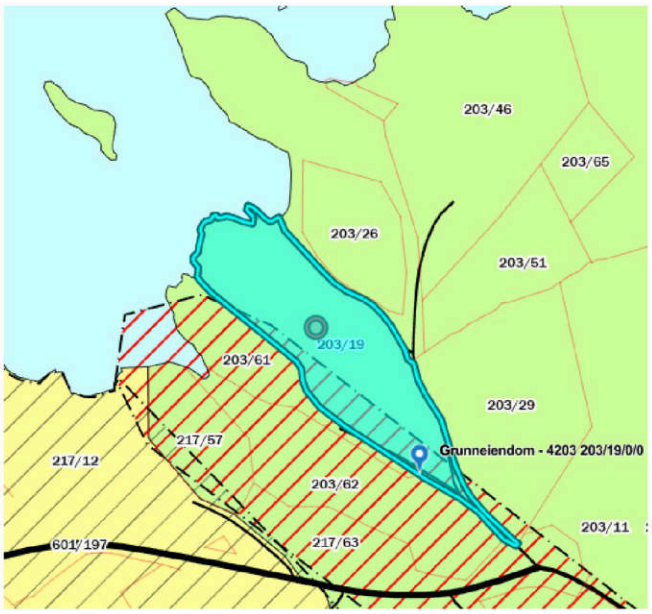
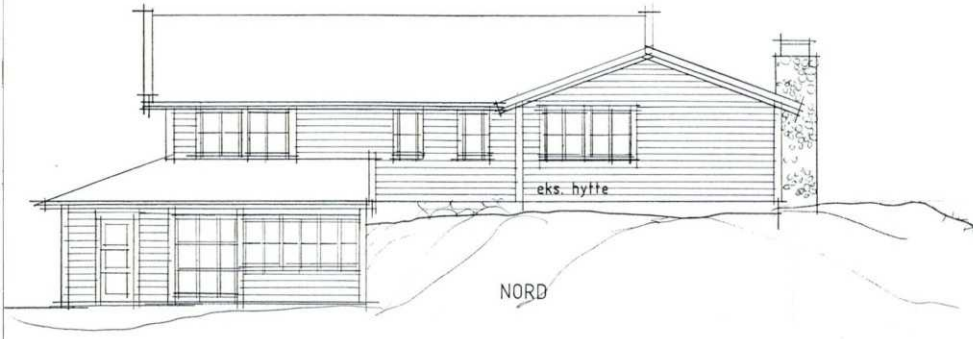
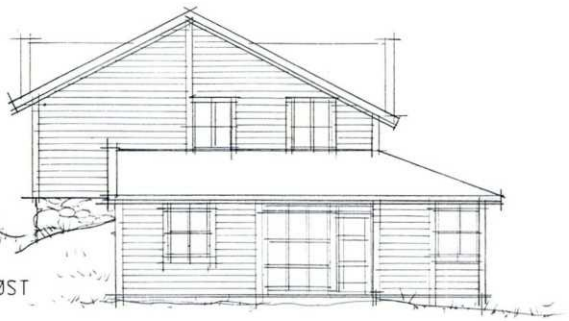


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

F 0 6 L 5 / 25202777 geomatikk
203/19 Tegnin 1994-06-01 8828172







19.5.1994

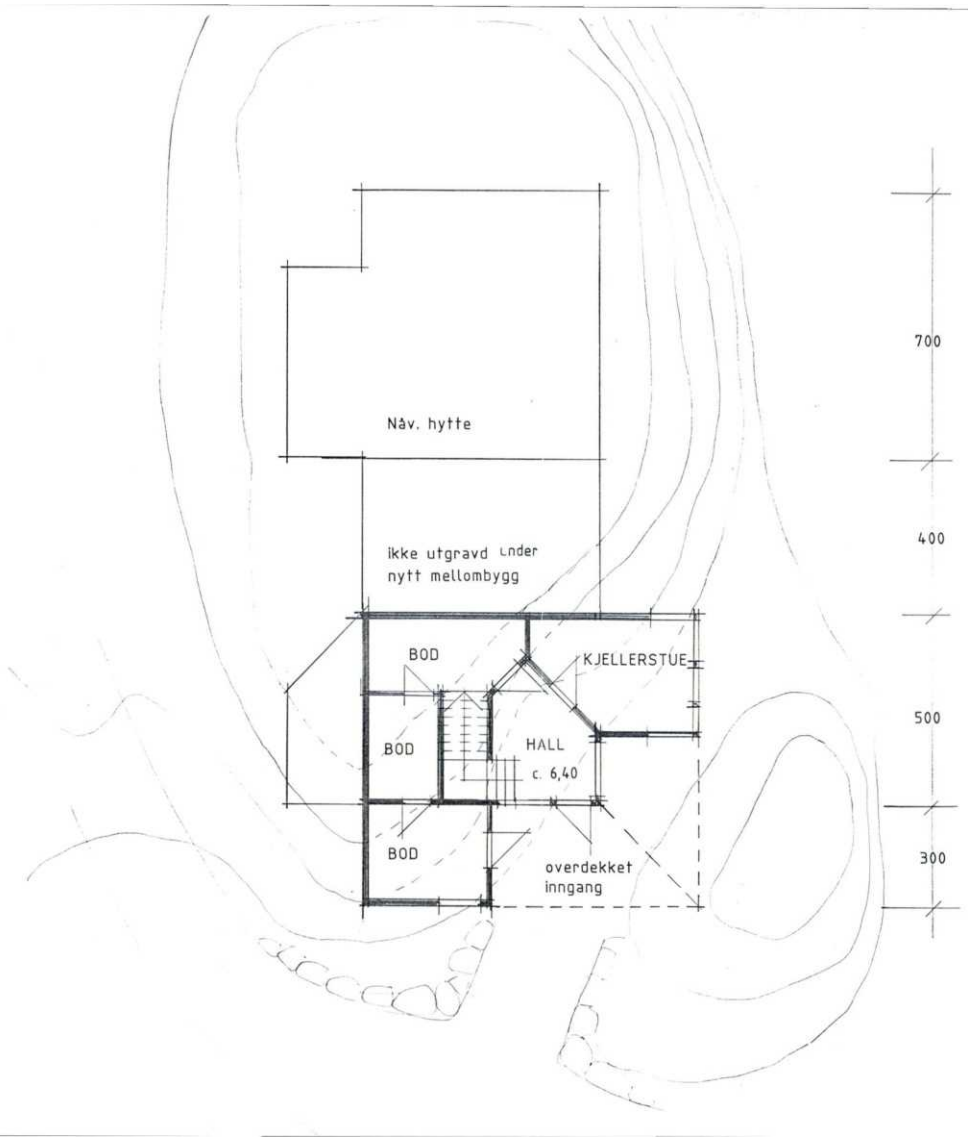
AUD ELSE HØST
GNR. 3 BNR. 19
TROMØY

Jnr. 2381/2

MÅLESTOKK 1/100

DRANGE & AANENSEN
ARKITEKTKONTOR A.S
SIVILARKITEKTER NPA - MNAL
KIRKEGT. 5 4800 ARENDAL
TELEFON 37 02 57 55
TELEFAX 37 02 67 30

985 - 10



19.5.1994

INDEX	KORRIGERT	DATO

AUD ELSE HØST
GNR. 3 BNR. 19
TROMØY

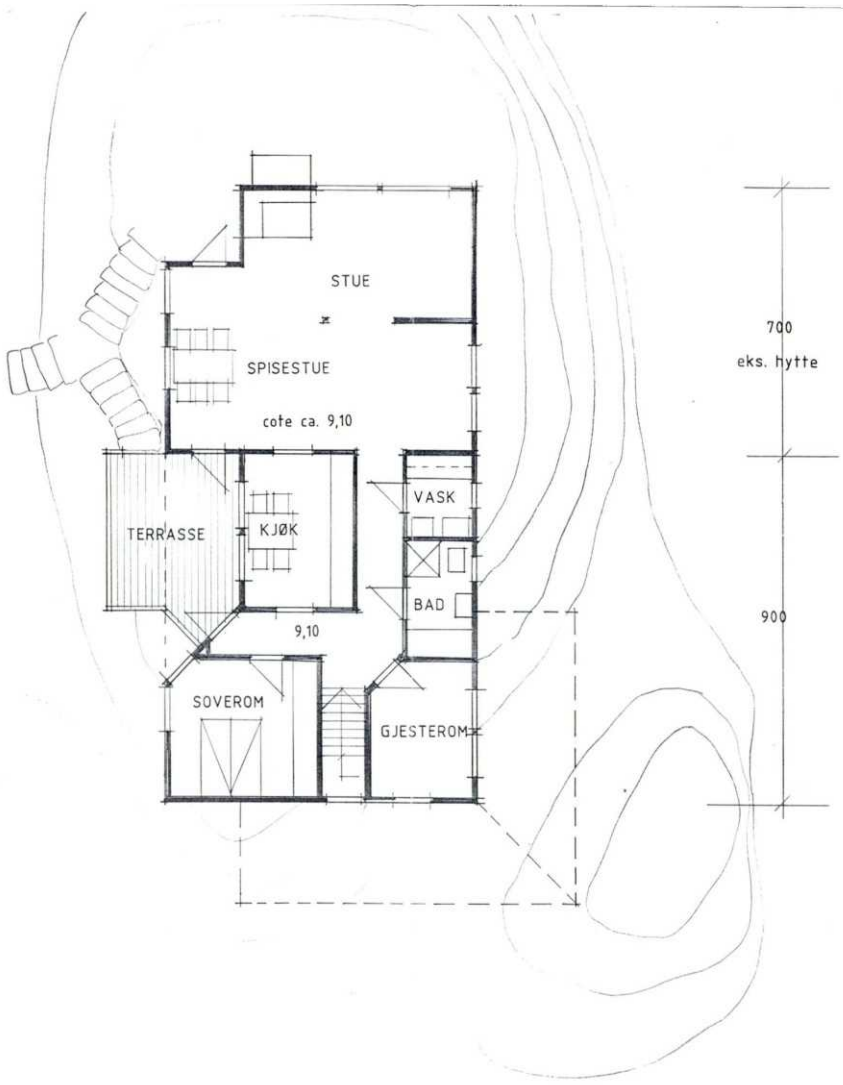
PLAN
U. ETASJE

Jnr. 238/2

MÅLESTOKK 1/100

DRANGE & AANENSEN
ARKITEKTKONTOR A.S
SIVILARKITEKTER NPA - MNAL
KIRKEGT. 5 4800 ARENDAL
TELEFON 37 02 57 55
TELEFAX 37 02 67 30

985 - 11



19.5.1994

INDEX	KORRIGERT	DATO

AUD ELSE HØST
GNR. 3 BNR. 19
TROMØY

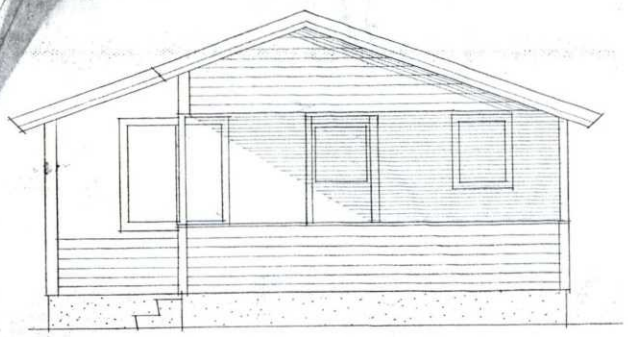
PLAN
HOVEDETASJE

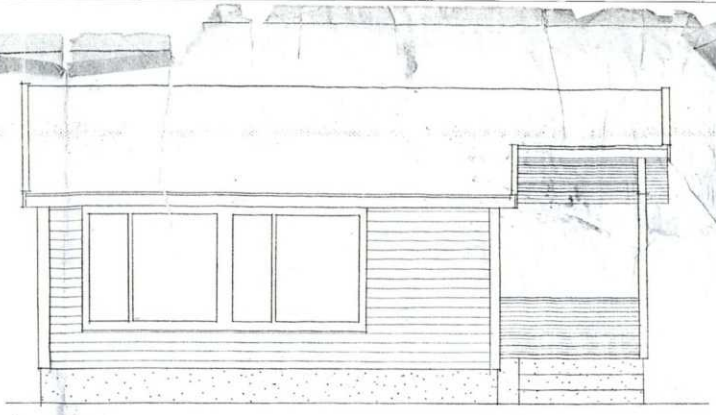
Jnr. 23812

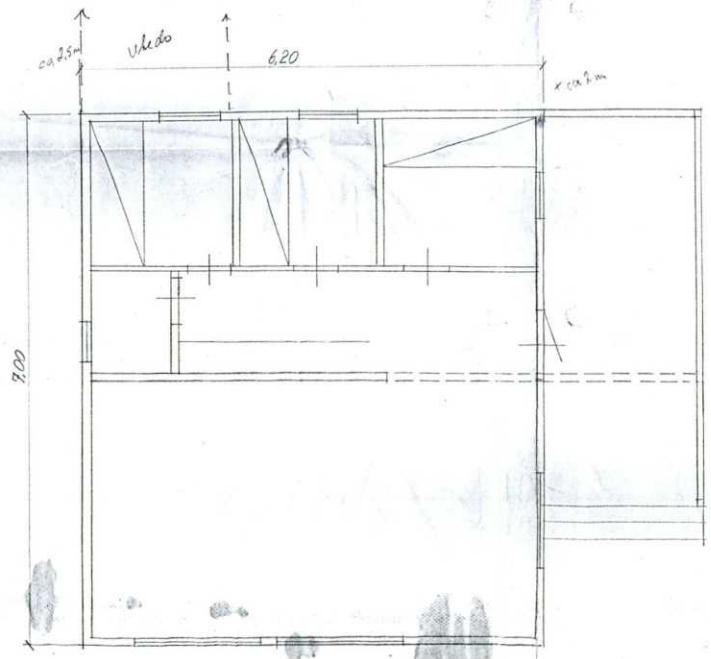
MÅLESTOKK 1/100

ORANGE & AANENSEN
ARKITEKTKONTOR A.S
SIVILARKITEKTER NPA - MNAL
KIRKEGT. 5 4800 ARENDAL
TELEFON 37 02 57 55
TELEFAX 37 02 67 30

985 - 12

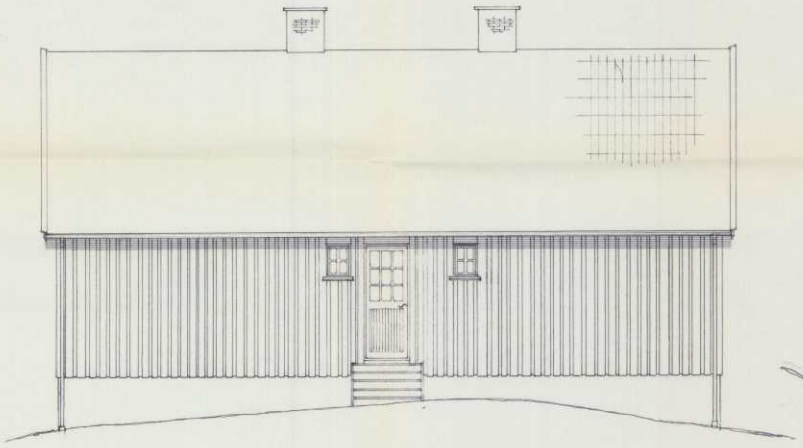




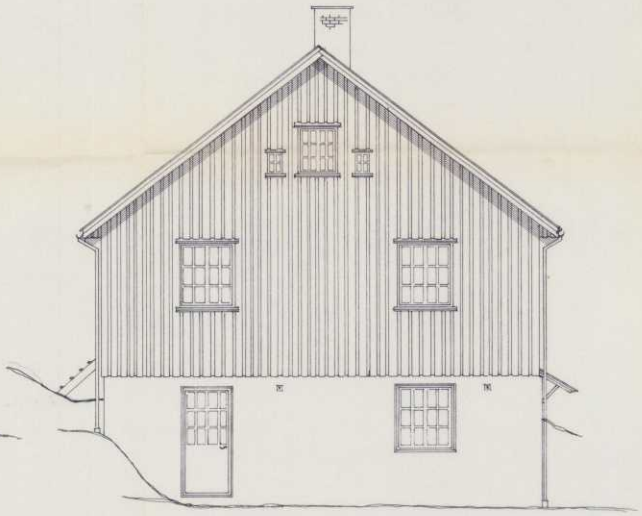


Verandan är nära samma byggnad.
Ommärkning utom förändringen +
tillägg som anbjudet, med "uteda".

Jnr. 23812



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

GODKJENT I TROMSØ BYGNINGSRÅD
DEN 28.1.81
BYGNINGSSJEFEN

For bygningssjefen

G 0 1 T R / 26876223
203/19 Tegnin 1980-12-22 8828172

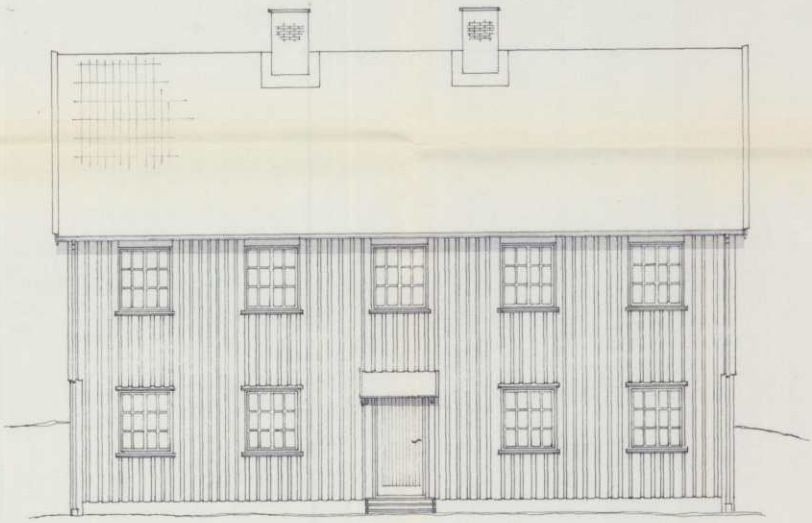
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
231280			1:50	FASADER

PLANLAGT BOLIG FOR
INGE HOST, LOFSTAD

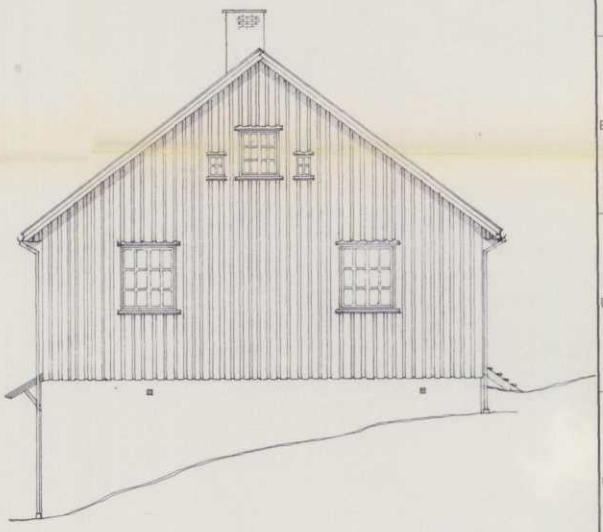
Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Tegnet av: [illegible]



FASADE MOT SYD

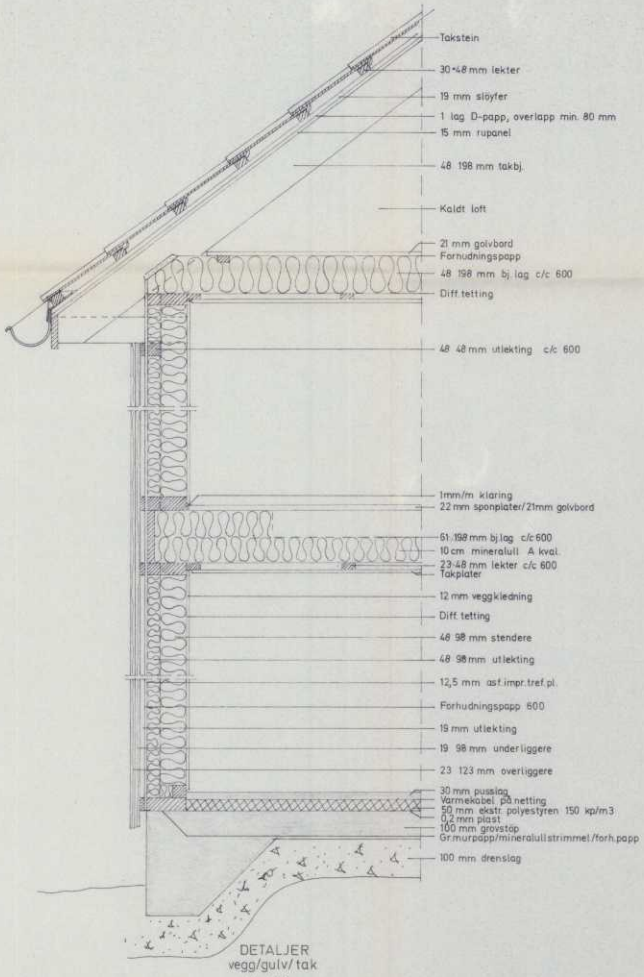


FASADE MOT ØST

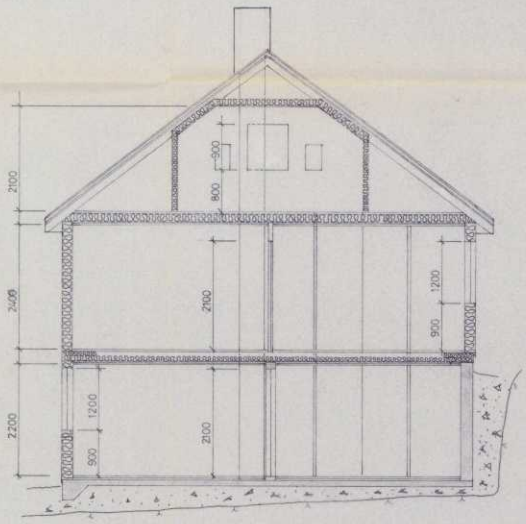
GODKJENT I TRONDY BYGNINGSRÅD
DEN 28.1.91
BYGNINGSSJEFEN

For bygningssjefen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER
231280			1:50	
PLANLAGT BOLIG FOR INGE HØST, LOFSTAD			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:	TEGNET AV:	



DETALJER
vegg/gulv/tak
M = 1:10



SNITT
M=1:50

GODKJENT I TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
DEN 28.08.81
BYGNINGSINSPEKTØREN
For byggetillatelsen

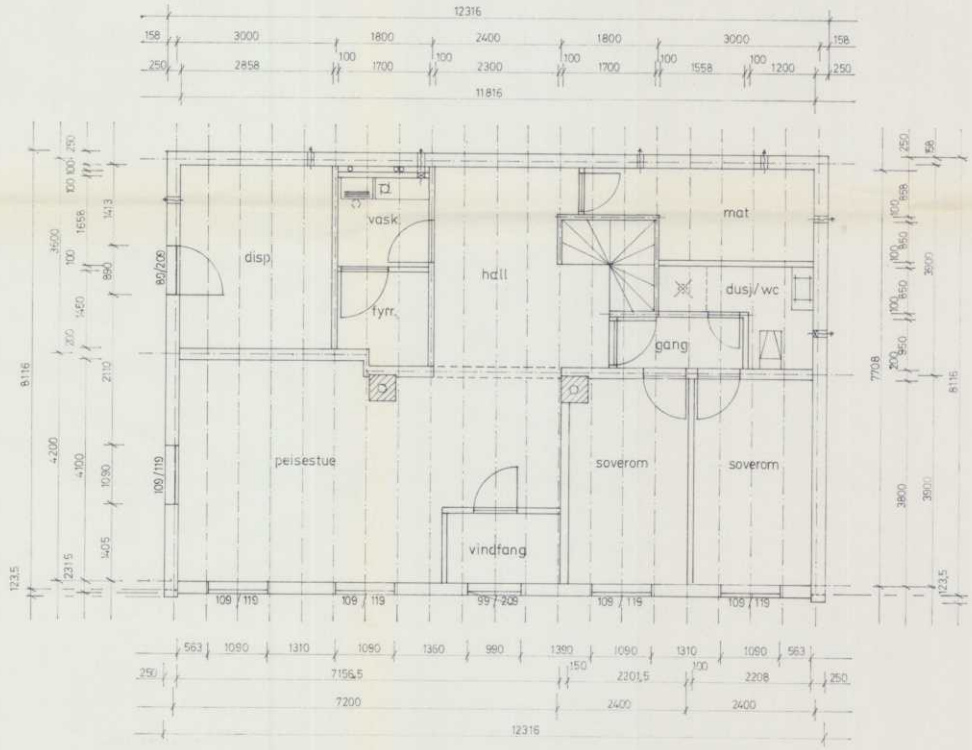
Delt	Korrek./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
231280			1:10 1:50	SNITT/ DETALJER

PLANLAGT BOLIG FOR
INGE HØST, LOFSTAD

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegnet av: [illegible]

Merknad: | Beregning:



GODKJENT I TROMSØ BYGNINGSRÅD
DEN 23.12.80
BYGNINGSSJEFEN

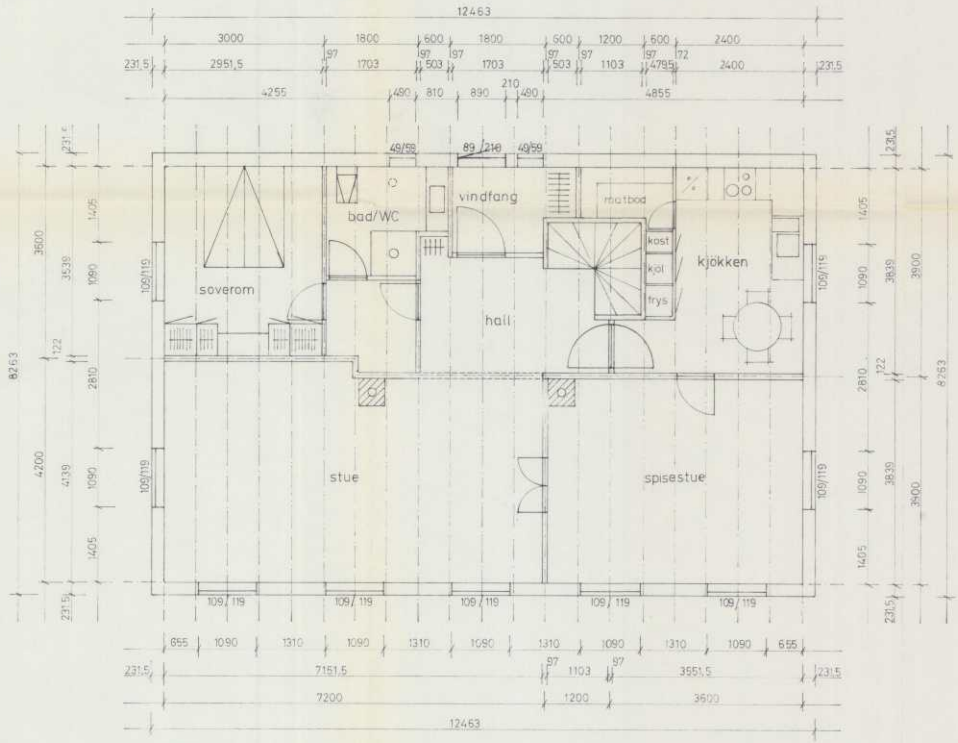
For bygningssjefen

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
231280			1:50	PLANLØSNING - UNDERETG.

PLANLAGT BOLIG FOR INGE HØST, LOFSTAD

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning: | TEGN. AV KRISTIAN MELBØ



GODKJENT I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN
DEN 28/10/91
BYGNINGSSJEFEN
For bygningssjefen

Delt	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	PLANLØSNING - HOVEDETG.
231280			1:50	
PLANLAGT BOLIG FOR INGE HØST, LOFSTAD			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:		TEGN: ROLF OTTO HELGEN	

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Lofstad			3/5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig	18.12.80	21.1.81	13/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Inge Høst		Lofstad, 4812 Kongshavn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"		"		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigbefaring foretatt 7.12.82.

Vegsjefen har ved brev av 15.11.82 tillatt avkjørsel ca. 100 m mot Alve fra RV 409. Avkjørselen må anlegges i.h.t. vegsjefens vilkår.

Det forutsettes at boligen er tilknyttet offentlig vann- og kloakknett. Tilkoplingen skal være utført av autorisert rørlegger og godkjent av kommuneingeniør.

Fullstendig byggemelding er mottatt 22.12.80.

G 0 1 T P / 26876221 Geomatikk
203/19 Ferdig 1980-12-22 8828172

Sted og dato		Stempel
Tromøy ingeniørkontor	10.12.82	Roar Sten Nielsen, ing.
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250042
Vår referanse: 3713034/26056410
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 49

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2019	36	24.7.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	203	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes myc 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 09.00 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2019/36
Uthentet 2025-03-27 10:44

Dagbok nr. 2019 IV 60 — 25. juli 1960.

Nedenes Sorenskriverembede

Nr. 41 a.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-56.

Til innhefting i panteboka.

St.mrk.kr. 15,-.

Skjøte.

Undertegnede Kristian Höst

født 28.11.74 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Inge Höst

født 4.7.22 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom Parsell av min eiendom

g.nr. 3 *br.nr.* 5 *av skyld mk.* 2.02 *i* Tromöy *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

~~*for en kjøpesum stor kr.*~~ som gave. Parsellens verdi Kr. 1500.-

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen har fått navnet " Monguheia ". Den har ~~enn ikke~~ fått bruksnummer 19.

Etter mindelig overeskomst er giver og eier av parsellen "Monbuheia" enige om, at eier skal holde pasellen forsvarlig innhegnet til en hver tid.

Lofstad den 23. juli 1960

Kr. Høst
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kr. Høst
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Henrik Høst Gudrun Høst

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1] *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Dagbok nr. 2020/1960: Se ptb. B 26.
Dagbok nr. 2021/1960: Se ptb. B 26.

Skatteetaten

Dato
26.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 203 Bnr 19 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vågsnesveien 83, 4812 KONGSHAVN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 893 171
Som sekundærbolig:	kr 3 572 683

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250042
Vår referanse: 3713036/26056420
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 47

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9995	36	29.12.1998	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	203	5	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 09.00 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

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

Kommune: Arendal

J nr: 206/97

Målebrev nr: P 72/46

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

Eiendom	Gnr: 203	Bnr: 19	Festenr:
	Bruksnavn/adresse: "Monbuheia"		
Areal (m^2)	2712.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23 juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	29.09.97
Rekvirent	Aud-Else Høst
Bestyrer	Einar Krafft Myhren
Forretning	Grensejustering der 203/5 avgir 261,7m2 til 203/19 i forbindelse med fradeling av 203/61 fra bnr.19 og 203/62 fra bnr.5. Avtale om grensejustering er underskrevet av Aud-Else Høst, Wenche R. Høst og Jan H. Høst. Grense ut i sjø fra pkt. 1A følger vassdragslovens bestemmelser, og fra pkt. 50 går den i retn. 349,3gon. Grense for bnr.19 er vist med grønn strek, og viser parsellen etter sammenføyning med bnr.28 og 56 samt fradeling av bnr.61. I h.h.t. grensegangssak nr. 15/1993 for Aust-Agder jordskifterett er der en allmenningsrett over en del av bnr.19. Allmenningsretten er vist med rød strek.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bjorbekk	16.11.98	Thorstein Snøløs	Einar Krafft Myhren

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

GAB

Registreringsstempel:

Doknr. 9995 Tinglyst 29.12.1998 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

29. DES. 1998
NEDRE SORENSKRIVEREMBETE
Dagbok nr 9995

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vedl/Ovenst

Gnr	Bnr	Festenr
203	19	

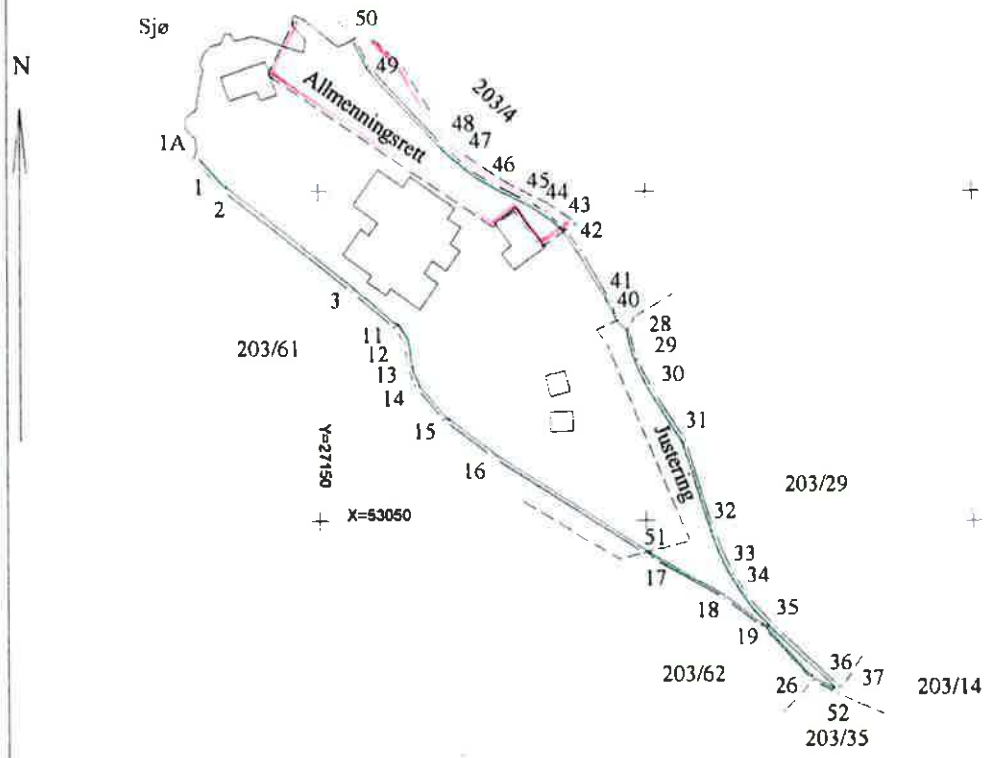
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 53073 Y 27180 Z

Kartblad	X	Landsnett
BS012-1-58		

Målestokk	Areal
1:1000	2712.7 M²

År	Målebrev nr
206/97	P 72/46



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
50	Grensepunkt (gen.)	53123.38	27155.77	4.58	
49	Bolt (gen.)	53119.21	27157.66	17.08	
48	Grensepkt. midt vei	53106.76	27169.35	4.51	
47	Grensepkt. midt vei	53103.75	27172.71	4.82	
46	Grensepkt. midt vei	53101.09	27176.73	5.83	
45	Grensepkt. midt vei	53098.56	27181.98	3.37	
44	Grensepkt. midt vei	53096.95	27184.88	3.77	
43	Grensepkt. midt vei	53094.28	27187.64	4.17	
42	Grensepkt. midt vei	53090.95	27190.15	8.91	
41	Grensepkt. midt vei	53083.26	27194.66	3.09	
40	Grensepkt. midt vei	53080.35	27195.71	2.13	
28	Grensepkt. i vegkant	53079.08	27197.42	4.89	
29	Grensepkt. i vegkant	53074.36	27198.68	5.40	
30	Grensepkt. i vegkant	53069.63	27201.28	8.94	
31	Grensepkt. i vegkant	53062.11	27206.11	14.44	
32	Grensepkt. i vegkant	53048.30	27210.32	7.30	
33	Grensepkt. i vegkant	53041.64	27213.32	3.86	
34	Grensepkt. i vegkant	53038.38	27215.39	6.73	
35	Grensepkt. i vegkant	53033.37	27219.88	13.16	
36	Grensepkt. i vegkant	53024.50	27229.60	0.47	
37	Grensepunkt (gen.)	53024.46	27230.07	1.18	
52	Grensepunkt (gen.)	53023.46	27229.45	4.37	
26	Grensepkt. midt vei	53025.44	27225.55	11.52	
19	Grensepkt. midt vei	53033.75	27217.57	6.91	
18	Grensepkt. midt vei	53037.89	27212.04	12.76	
17	Grensepkt. midt vei	53044.16	27200.93	1.49	
51	Grensepkt. midt vei	53044.97	27199.68	27.53	
16	Grensepkt. midt vei	53059.78	27176.48	9.29	
15	Grensepkt. midt vei	53065.38	27169.06	6.72	
14	Grensepunkt (gen.)	53070.52	27164.73	3.47	
13	Grensepunkt (gen.)	53073.76	27163.49	3.16	
12	Grensepunkt (gen.)	53076.89	27163.06	2.87	
11	Grensepunkt (gen.)	53079.36	27161.60	8.50	
3	Gr.pkt. i an. detalj	53084.77	27155.04	25.14	
2	Gkj.grmrk. i fjell	53100.27	27135.24	5.41	
1	Gr.pkt. i an. detalj	53104.27	27131.60	1.15	
1A	Grensepunkt (gen.)	53105.12	27130.83		

Vesle Eiendom

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250042
Vår referanse: 3713037/26056425
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 46

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
605389	200	5.12.2006	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	203	19	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 09.00 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/605389/200
Uthentet 2025-03-27 10:41

agder energi nett

Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Agder Energi Nett AS
Serviceboks 634
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr: 2060

TINGLYST
DAGBOKNR: 605389
- 5 DES. 2006
STATENS KARTVERK

AVTALE
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Mellom Agder Energi Nett AS

og Wenche Ragnhild Høst

som eier og hjemmelsinnehaver av gnr. 203 og bnr. 19

i Arendal kommune (nedenfor kalt grunneieren)

er det inngått slik avtale om rettighetserverv vedr: 24 kV høyspenningsluftledning

Tromøy Øst - Krogelus St

Ledningen med mastepunkt er vist på kart.

Lengde på trasèen over eiendommen er ca. 30 m

Linja skal ha ryddebelte med bredde 12 m

Avstand fra ytterste ledning til nærmeste bygningsdel er min. 6 m

"Standardavtale mellom Agder Energi Nett AS og grunneier datert nov. 2004 " gjøres gjeldende. Grunneier har mottatt ett eksemplar av denne standardavtalen som – med et par mindre endringer avtalt mellom Agder Energi Nett AS og Agder-Telemark skogeierforening – er lik en sentralt inngått avtale mellom Norges skogeierforbund, Energibedriftenes landsforbund og Norges bondelag i desember 2003.

Særskilte bestemmelser:

Ved breddeutvidelse gjøres standardavtalen gjeldende for hele traceen og denne avtalen erstatter tidligere rettighetsdokument.

Doknr: 605389 Tinglyst: 05.12.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erstatningen er ved minnelig overenkomst en gang for alle fastsatt til kr 1.000,-

agder energi nett

Dok.nr:AEN-05:0096, Versjon 1.1

Denne avtale er utstedt i 2 –to – eksemplarer. Hver av partene beholder ett eksemplar.

sted: Tvedestrand dato: 21/11-06 sted: Stavanger dato: 24/11-06

WENCHE RAGNHILD HOST — Grunneier

Olav A. Stormedal — Agder Energi Nett AS

Underskrift med blokkbokstaver:

Grunneier

Signatur

2 5 0 9 4 7 [redacted]
Personnr:

Foretaksnr.

Grunneier — Agder Energi Nett AS

Underskrift med blokkbokstaver:

Grunneier

Signatur

Personnr:

Foretaksnr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250042
Vår referanse: 3713035/26056415
Bestilling: C3 2025-03-27 (6) 48

Dato
27.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9292	36	30.12.1994	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	203	1	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 09.00 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

Doknr 9292 Tinglyst 30.12.1994 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forkynningsdatoen
settes til: 5/10 1994

TINGLYST
30 DES 1994
NEDENES
SORENSKRIVERKONTOR
DAGBOKNR 9292

R E T T S B O K

for

AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

År 1994 den 19. april ble jordskifterett holdt i huset til Petter R. Pripp, Tromøy i Arendal kommune.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Olav D. Nygård.

Jordskiftemeddommere:
1. Magne Furre, Nevisdal, 4880 Rykene
2. Kjell Helgesen, Nedenes, 4875 Nedenes

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr: 15/1993.

Saken gjelder: Petter R. pripp har den 16. august 1993 krevd rettsutgreiing og grensegang vedr. almennings-brygga på Lofstad.

Ing. Torstein Andersen ved jordskiftekontoret skal foreta de aktuelle målinger og fulgte derfor forhandlingene.

Parter/naboer oppgitt i kravet:
1. Salve Chr. Lofstad, eier av 203/1 i Arendal kommune.
2. Petter R. Pripp, eier av 203/2 i Arendal kommune
3. Elisabeth G. Hubbard v/Knut Hagbert Pedersen, eier av 203/4 i Arendal kommune.
4. Aud Else Høst, eier av 203/5 i Arendal kommune.
5. Anders Torskeberg, eier av 203/10 i Arendal kommune.
6. Arne Larsen, eier av 203/26 i Arendal kommune.

Tilstede: Salve Chr. Lofstad, Petter R. Pripp, Knut H. Pedersen for Elisabeth G. Hubbard (far), Ansders Torskeberg, Jan Henrik Høst på vegne av Aud Else Høst, Wenche Høst Olsen på vegne av Arne Larsen.

Det ble opplyst at Aud Else Høst satt i uskiftet bo.

Rettsformannen orienterte kort om §§ 2h og 88 i jordskifte-

loven og om §§ 106 - 108 i domstolsloven. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugild.

Begge meddommerne hadde gjort tjeneste i jordskifteretten tidligere og således avgitt forsikring.

På forespørsel framkom ingen merknader til rettens sammensetning eller til innkallingen til dette møtet og retten sa seg lovlig satt.

Rettsformannen la fram:

1. Krav om rettsutgreiing og grensegang dat. 16/8 - 93.
2. Innkalling av parter og meddommere dat. 15/3 - 1994 påheftet postverkets kvittering av s.d.
3. Vurdering vedr. almenningsbryggas grenser med skisse dat. 9. okt. 1990.
4. Brev fra statsarkivet til Salve Chr. Lofstad av 27/9 - 1990.
5. Brev fra statsarkivet til Petter R. Pripp av 4/8 - 1976.
6. Kopi av side i gammel utskiftningsprotokoll.

De framlagte dokumenter ble gjennomgått. Dokument nr. 3, 4 og 5 ble lest opp.

Partene fikk ordet.
Petter R. Pripp mente at det meste allerede var fremkommet om almenningen ved gjennomgang av dokumentene. Han ønsket grensene for almenningen boltet og innmålt. Området er lite og det er bratt fjell på begge sider. Stedet er eneste adgang til sjøen for bnr. 2. Det er ikke avklart hvem som har rettigheter til almenningen og heller ikke hva rettighetene består i. Det primære er imidlertid å få fastsatt og merket grensene.

Salve Chr. Lofstad fortalte at brygga og rettighetene oppsto på grunn av at enkelte bruk ikke hadde adgang til sjøen. Arealet er beskrivet allerede i en skylddeling fra 1827 (dok. nr. 5) "frie adgang til strandeplads i Monnebæen" Båten var lenge eneste transportmulighet til fastlandet. Det ble levert landbruksvarer til brygga fra gårder på Lofstad og Alve, muligens også av andre. Det ble foretatt lasting og lossing av varer.
Før krigen var det oppsatt flere staller like opptil almenningsarealet.
Jordskifteretten fikk i utlån jordskifteprotokollen fra 1874.
Framlagt ble:

7. Kart over jordskifte på Lofstad fra 1874.

Wenche Høst Olsen for Arne Larsen var i utgangspunktet interessert i å oversikt over hvem som hadde rettigheter til arealet. Det ble også stilt spørsmål om bruk og vedlikehold av en gammel bygdevei.
Framlagt ble:

8. Fullmakt fra Arne E. Larsen til Wenche Høst Olsen av 18. april 1994.

De øvrige parter hadde korte innlegg. Bl. a. fremkom at bryggeplassen ble flyttet fra almenningsbrygga til et område litt lenger ute på bnr. 4. Dette på grunn av dybdeforholdene.
Framlagt ble:

9. Fullmakt fra Aud Else Høst til Jan Henrik Høst av 18. april 1994.

Jordskifteretten og partene foretok befaring. Vedrørende bygningen i det sørøstre hjørne ble fortalt at denne lå på almenningens grunn, men at vedkommende i sin tid hadde fått tillatelse til å plassere den der.

Jordskifteretten fastslo at grensene for almenningen og dermed også deler av naboeiendommene manglet grensemerker og fattet slikt vedtak:

Grensegangen fremmes.

Det ble fra jordskifteretten forsøkt å få partene forlikt om grenseforløpet, men dette lykkes ikke. Representanten for bnr. 26 følte at hun da ville gått for langt i forhold til sin fullmakt og slik som hjemmelshaver hadde gitt uttrykk for. Skylddelingsdokumentet for eiendommen var ikke tilstede.

Saken ble etter dette utsatt til tirsdag 24. mai. Det vil denne dagen bli avholdt hovedforhandling. Nærmere innkalling vil bli sendt senere.

Dette møtet koster:

Jordskiftemeddommer Furre	Kr. 882,80
Jordskiftemedommer Helgesen	" 864,50
Arbeidsgiveravgift	" 186,00
Tilsammen	Kr. 1933,30

Retten hevet.

Lofstad, 19. april 1994.

Magne Furre	Olav D. Nygård	Kjell Helgesen
(s)	(s)	(s)

Rett kopi: Olav D. Nygård

Den 15. juni 1994 ble jordskifteretten igjen satt i huset til Petter R. Pripp i sak 15/1993.

Rettens sammensetning er som i møtet den 19. april.

Tilstede: Salve Chr. Lofstad, Wenche Høst sammen med adv. Pål Christensen, Petter R. Pripp, Arne E. Larsen samt Arve Torskeberg for Anders Torskeberg.

Innkalt, men ikke møtt: Knut H. Pedersen.

Partene er innkalt ved brev av 16. mai d.å. Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen og dagens møte er hoved-forhandling i saken.

Jordskiftedommeren la fram:

10. Brev fra Aust-Agder jordskifterett til partene av 25. april 1994.
11. Brev fra Arne E. Larsen til Aust-Agder jordskifte-rett av 6. mai 1994.
    Bilag 1. Skjøte på gnr. 3, bnr. 26.
    Bilag 2. Sklylddeling av 19. sept. 1962.
12. Prosesskrift fra adv. Christensen.
    Bilag 1. Kopi av udbytningsforretning av 1827.
    Bilag 2. Grensebeskrivelse inntatt i utskiftnings-forretning fra 1874.
13. Oversendelsesbrev til partene av 10. mai 1994.
14. Innkalling til dagens møte.
15. Svar på prosesskrift fra Petter R. Pripp.
16. Oversendelsesbrev av 2. juni 1994.

I tillegg har jordskifteretten hatt tilgang til utskiftnings-protokoll med kart fra 1874.

Arve Torskeberg la fram:

17. Fullmakt fra Anders Torskeberg til Arve Torskeberg av 15. juni 1994.

Dokumentene ble lest opp.

Det fremgår av dok. 12 og 15 at det også er reist spørsmålet om almenningsrettens eksistens og innhold. Saken ble på forige rettsmøte fremmet som grensegangsak. Jordskifteretten må, som en følge av de spørsmål partene har tatt opp, avgjøre områdets rettslige status før eventuelle grenser kan fastsettes.

Rettsformannen oppfordret partene til å forklare seg om saken og gjorde de kjent med ansvaret ved uriktig forklaring.

Partene fikk ordet etter tur og forklarte seg. Forklaringene og de skriftlige påstandene blir senere tatt inn i rettsboka.

Retten og partene foretok befaring. Det ble gitt suplerende opplysninger på stedet, foretatt målebandsmålinger og spørsmål fra rettens medlemmer ble besvart.

Det synes ikke å være grunnlag for forlik.

Partene erklærte at de ikke hadde mer å tilføye. Det ble utarbeidet nye/endrede påstander og saken ble tatt opp til doms.

Eieren av gnr. 203, bnr. 1, Salve Chr. Lofstad ønsket avmerket og innmålt et båtfeste som han hadde muntlig avtale om på eiendommen til Høst. Sammen med Wenche Høst ble dette punktet merket med rød spraymaling og vil bli innmålt i forbindelse med avslutningen av saken.

Det ble avholdt domskonferanse den 25. juli 1994. Ingen av partene var innkalt.

Fremlagt ble:

20. Omkostningsoppgave fra adv. Christensen.
21. Bemerkninger til omkostningsoppgaven fra Petter R. Pripp.

D O M.

Tvisten som skal avgjøres i denne dom er kort fortalt å fastsette den rettslige status samt eventuelle grenser for et mindre område ved Monebua under gnr. 203 Lofstad på Tromøy. Arealet er iflg utskiftning fra 1874 ca. 0,5 dekar.

Rekvirentens prosesskrift drøfter/kommenterer prosesskrivet fra Aud Else Høst v/adv. Christensen. Det er derfor naturlig å omtale Aud Else Høst`s syn først.

Adv. Christensen for Aud Else Høst viser til sitt prosesskriv (dok. nr. 12 med bilag). Områdets rettslige status kan ikke sammenlignes med en almenning i tradisjonell forstand. Hvis det er gamle rettigheter igjen på arealet, er det kun begrensede bruksrettigheter. Eierne til området er bnr. 4, 5 samt 26.
Han mener prinsipalt at de behov som rettighetene skulle betjene i dag er uaktuelle og dermed er rettigheten bortfalt. Videre at da den alminnelige brygge for "rutebåten" ble flyttet fra området anses rettighetshaverne å ha oppgitt retten på avtalemessig grunnlag. Bruk av området til fritidsaktiviteter faller utenfor rettighetens formål.

Grunneierdisposisjoner som er foretatt viser klart at bnr. 4 og 5 er grunneierne i området. Her vises til dok. nr. 4 samt skylddelingen av bnr. 26 i 1962, vedlegg 2 til dok. nr. 11. Ved nevnte skylddeling anså eieren av bnr. 4 seg berettiget til å disponere over grunnen. Ingen protesterte på skylddelingen som ble foretatt av kjente folk i strøket.
Det skal også være foretatt andre grunneierdisposisjoner, bl. a. har grunneier påtalt ulovlig bruk av området (lagring av tømmer like etter krigen).

De gamle stallene var dels utenfor, dels innenfor "almennings-området". Grunneierne ga tillatelse til oppføring av disse. Hvis rettigheter fortsatt består blir det aktuelt å ta stilling til grensespørsmålet.
Disse er angitt på kart i utskiftningsforretningen i 1874. De opprinnelige grensene er derfor klare.
Imidlertid er det sannsynlig at endret bruk av området også må få konsekvenser for grensefastsettelsen.
Den opprinnelige brygge er forfalt. Tre av de tidligere stallene har fått annen anvendelse, henholdsvis som hytte på bnr. 19 samt garasje og gjestehytte på bnr. 26.
Videre er veisystemet utvidet og området rundt den opprinnelige båtbu er forandret.
Vedlegg 2 til dok. 12 anviser bygdeveien som grense mellom bnr. 4 og 5 i området.

Dersom rettigheter fortsatt ligger på området må disse ta utgangspunkt i de opprinnelige rettigheter. Disse gir f. eks. ikke anledning til å benytte strandlinjen til permanent båtfeste eller bryggerett og heller ikke rett til å benytte landområdet til båtopplag eller annen lagerplass. Det er kun tale om ferdselsrett og ikke stasjonær bruk av området. Veien er vedlikeholt av Høst og Larsen.

På vegne av Aud Else Høst legges ned slik revidert

påstand, dok. nr. 18.

Prinsipalt:

Retten til almenningsbrygge på eiendommen gnr. 203, bnr. 5 for eiendommer under gnr. 203, alle i Arendal, som fastsatt i utskiftningsforretning avsluttet 9. mai 1874 er bortfalt.

Subsidiært:

1. Gnr. 203, bnr. 5 i Arendal er grunneier innenfor almenningsområdet fram til midtlinjen i eksisterende vei.

2. Vestgrensen for almenningen begynner i sydøstre hjørne av eksisterende garasje og følger veggen først i nordvestlig

retning og deretter sydvestlig retning til almenningsgrense fastsatt i 1874. Grensen følger deretter sistnevnte grense fram til østvegg på eksisterende båtbu og derfra i nordøstlig retning til ytterspiss av eksisterende molo.

3. Retten til almenningsbrygge på eiendommen gnr. 203, bnr. 5, for eiendommer under gnr. 203, alle i Arendal, som fastsatt i utskiftningsforretning avsluttet 9. mai 1874 gir ikke rett til å benytte strandlinjen på bnr. 5 til permanent båtfeste eller brygge og ikke rett til båtopplag eller til lagring av gjenstander på bnr. 5 innenfor rettighetens fysiske grenser.

I begge tilfelle:
Petter Pripp tilpliktes å erstatte Aud Else Høst hennes saksomkostninger for jordskifteretten.

Lofstad, den 15. juni 1994.

Pål Christensen (s)
Advokat

Petter R. Pripp, Salve Chr. Lofstad, Knut H. Pedersen og Anders Torskeberg`s syn fremkommer i dok. nr. 15 med suplering under hovedforhandlingen. Det tas utgangspunkt i en delingsforretning av 1827 der "frie adgang til Strandeplads ved Monnebæen" omtales. Behovet som denne skulle dekke er ikke nærmere nevnt, men adkomst til sjøen var nok det helt sentrale. Denne er det like stort behov for i dag for vi som har eiendommer på Lofstad uten annen strandtilknytning. Retten til adkomst kan ikke være bortfalt eller redusert. Samfunnsutviklingen har imidlertid ført til at den reelle bruken nå er noe annerledes.

Flytting av bryggen for rutebåten kan ikke ha betydning for almenningens eksistens. Flyttingen var nødvendig ut fra dybdeforholdene på stedet.

Undertegnede legger til grunn de betraktninger vedrørende grensene for området som er inntatt i dok. nr. 3.

Endringene i bruken av de gamle stallene kan ikke ha betydning for almenningens grenser. Det samme gjelder endring/utbedring av veisystem og/eller bryggearbeider på naboeiendommen. Eieren av bnr. 5 har foretatt oppfylling i strandområdet på almenningsgrunn uten at rettighetshaverne ble forespurt. Endringene på den opprinnelige bryggen er derfor ikke primært et resultat av slitasje.

For forholdet vedrørende grensen mellom bnr. 4 og bnr. 5 bør det komme frem at ved uttrykket "Almindingsbryggen" menes hele almenningsområdet.

Almenningsområdet har vært i jevnlig bruk av flere med rettigheter der. Hovedinteressen i dag for rettighetshaverne er å ha mulighet for bryggeplass/båtplass.

Det legges ned slik

påstand (dok.nr. 15)

1. Retten til almenningsbrygge som fastsatt i utskiftnings-forretningen avsluttet 9. mai 1874 er ikke bortfalt.

2. Jeg ser at det ikke skulle være noe i veien for at området boltes i henhold til gammelt jordskiftekart for gården Lofstad og det oppmålingsarbeidet som allerede er utført av Kaare Flaten.

Petter R. Pripp (s)
Salve Chr. Lofstad (s)
Knut H. Pedersen (s)
Anders Torskeberg (s)

Arne Larsen sitt syn.
Larsen er eier av eiendommen gnr. 203, bnr. 26. Denne ble fradelt bnr. 4 i 1962. I skjøte og skylddeling er ikke nevnt noe om at det skal være almenningsretter på eiendommen. Sigurd Vågsnes var skylddelingsformann, han nevnte heller ikke noe om dette.
Har alltid oppfattet avgrensningen inntatt i skylddelingen for riktig, og har ikke visst eller hatt grunn til å tro at andre hadde rettigheter på min eiendom. Sørvestre grense for bnr. 26 går langs veikanten, og det er lagt tilrette for parkering på tomtens grunn. Noe av dette hevdes nå å være almenningsgrunn.
Det legges ned slik

Påstand, (dok. nr. 19).

Jeg viser til skjøte og oppmålingspapirer over gnr. 203/26, og holder fast ved at disse er riktige og at det er min

rettmessige eiendom. Grensen følger veien.

Tromøy, 15/6 - 1994.

Arne E. Larsen
(s)

Jordskifterettens merknader.

Jordskifteretten finner det hensiktsmessig å spalte problemstillingen opp i tre deler.

A. "Almenningsområdets" rettslige status.
B. Grenser for det samme området.
C. Hvilke rettigheter ligger eventuelt til området idag.

A. "Almenningsområdets" rettslige status.

Jordskifteretten tar utgangspunkt i vedlegg 1 til dok. nr. 12. I denne omtales i en utbyttingsforretning fra 1827 .....af Christen Kiddelsens forrige Eiendom, dog at besidderne paa Gaarden, som forhen, nyde frie adgang til Strandeplads ved Monnebæen."
Det fremgår av dette at rettighetene (den frie adgang til strandplass) er oppstått før 1827.

I utskiftningen på Lofstad avsluttet 9/5 - 1874 ble det aktuelle område betegnet "Almindingsplads paa begge Sider av Bygdeveien med Brygge." Det ble oppgitt å være ca. 0,5 dekar og holdt utenom utskiftningen, jfr. dok. nr. 6. Arealet ble oppmålt, inntegnet på kartet og oppført som område nr. 139 i skiftedokumentene.

Som det fremgår er det en "fyldigere" beskrivelse i utskiftningen og avgrensningen av området er konkret.

Det er ikke fremlagt eldre dokumenter som kan belyse forholdene ut over dette.

Jordskifteretten kan ut fra det foreliggende ikke se at det aktuelle området noen gang er blitt fradelt den (eller de) opprinnelige eiendom(mer). Området har ikke eget bruksnummer og ble heller ikke berørt av utskiftningen. Dette er en meget sterk indikasjon på at eiendomsretten til grunnen fortsatt ligger til eiendommene i strøket, i dag gnr. 203, bnr. 4, 5 og 26, og at "besidderne på Gaarden" har bruksrett til arealet. Jordskifteretten er for øvrig enig med adv. Christensen i at området ikke er å anse som en almenning i tradisjonell

forstand. Bruk av ordet "almenning" er trolig mer en betegnelse for et felles bruksområde. For øvrig nevnes at jordskifteretten i denne dom ikke tar stilling til hvilke eiendommer eller bruk som måtte ha bruksrett til området.

Adv. Christensen kan ikke få medhold i sitt prinsipale syn om at rettigheten er bortfalt. Jordskifteretten ser dette slik at den helt sentrale del av bruksretten er tilgangen til stranden/sjøen. Denne er en aktuell rettighet også i dag for de eiendommer som ikke har annen strand/sjøtilknytning. At den reelle nytte for gårdene har endret seg fra å være bortimot en forutsetning for å kunne livberge seg til mer ferie/fritidsnytte, kan ikke være avgjørende. Det har heller ikke vært en slik bruk fra eierne av bnr. 4 og 5 eller mangel på bruk fra de bruksberettigede at rettighetene kan være bortfalt sjenerelt, men jordskifteretten vil senere drøfte om bruksretten kan være bortfalt for en begrenset del, (den delen av bruksretten som i 1962 ble liggende på bnr. 26.)

Jordskifteretten er førøvrig enig med Petter R. Pripp m/fl. om at flyttingen av brygge for rutebåten ikke kan ha innvirkning på gårdenes bruksrettigheter. En antar at i den tidsperioden rutebåten la til - både før og etter brygga ble flyttet - ble veien til brygga benyttet av de som naturlig sognet til, uavhengig av om de hadde en spesiell bruksrettighet. Trolig var det i denne perioden en større trafikk i området som falt bort når rutebåtens virksomhet opphørte.

B. Grenser for "almenningsområdet".
Jordskifteretten vil først behandle områdets sørlige grense. I østre hjørne av denne ligger en bygning som på skissen i dok. nr. 3 samt i påstand fra adv. Christensen er betegnet garasje. Denne bygningen fremstår i dag som en hytte. Etter forslag fra rettsformannen samtykket partene i at det ble foretatt en grenseregulering rundt denne slik at selve grunnen for bygningen ble tatt ut av "almenningsområdet".
Jordskifteretten legger dette til grunn og kan også videre følge punkt 2 i adv. Christensens subsidiære påstand.
Når det gjelder rettighetene til sjøgrunnen, tilflot m.m, vil dette bli omtalt under punkt C.

Det er en realitet at den nordre avgrensning for "almenningen" slik den er beskrevet under jordskiftet i 1874 og inntegnet på kartet, også omfattet areal som i dag ligger til bnr. 26. Bruket ble fradelt bnr. 4 i 1962 og brukets sørlige avgrensning følger nærmeste veikant, jfr. vedlegg 2 til dok. 11. Grensestrekningen langs veien ble kontrollmålt med målebånd.

Spørsmålet er om forholdene har vært slik at de rettigheter som de bruksberettigede hadde på denne delen er falt bort ved frihevd, jfr. Lov om hevd § 10.

Etter det som er fremkommet har ikke de bruksberettigede benyttet denne delen av "almenningsområdet" i perioden fra bnr. 26 oppsto og fram til i dag. En bruksrett faller imidlertid ikke automatisk bort selv om den ikke er i bruk. Frihevd forutsetter også at den som får fordelen av rettighetsbortfallet, i dette tilfellet eieren av bnr. 26, ikke kjente eller burde ha kjent til rettighetens eksistens. Han har ikke kunnet få kjennskap til dette gjennom sine eiendomsdokumenter, og jordskifteretten finner det sannsynlig at de bruksberettigedes bruk av "almenningsområdet" ikke har vært av en slik karakter at vedkommende eier burde få berettiget mistanke om at det hvilte bruksretter også på deler på hans eiendom.

Jordskifteretten finner at eieren av bnr. 26 har vært i aktsom god tro i full hevdstid. Han har i tillegg også utøvd en egen aktivitet på området ved å legge forholdene til rette for biloppstilling til egen hytte, uten at det er fremkommet at dette er påtalt av de bruksberettigede.

En legger også til at det begrensede areal som dette dreier seg om for det bruksberettigede ikke reduserer det nyttbare areal for de bruksberettigede i vesentlig grad. Totalarealet blir riktignok litt mindre, men det nyttbare arealet inkludert hele strandsonen er ubeskåret.

Nordre avgrensning for "almenningsområdet" er etter dette sammenfallende med den søndre grense for bnr. 26 så langt i nordlig retning som "almenningsområdet" strekker seg, jfr. jordskiftekart og skisse i dok. 3. Dette punktet vil bli merket i marka sammen med diverse andre grensepunkt. Fra nevnte punkt går grensen i nordvestlig retning til sjøen i samsvar med jordskiftekart og nevnte skisse.

For øvrig nevnes at de aktuelle parter er enige om at eiendomsgrensen mellom bnr. 4 og bnr. 5 går midt i veien ned til stranden.

C. Hvilke rettigheter ligger til området idag.
Jordskifteretten må også i dette spørsmålet ta utgangspunkt i de to nevnte dokumenter fra 1827 og 1874. Retten har allerede vært inne på at dagens bruk er annerledes enn den opprinnelige. Dette følger av den utvikling samfunnet gjennomgår og fører til at noen typer bruksretter både kan og må tilpasses. Bl.a. gjelder dette veiretter og sjøtilknyttede retter som nettopp synes å være de grunnleggende bruksretter i denne saken.

De nevnte dokumenter nevner både veirett og brygge. Henført til dagens aktuelle bruksmåter som særlig synes å knytte seg til fritidssektoren, finner jordskifteretten at de bruksberettigede må kunne benytte både sjøareal og strandareal på en måte som faller naturlig i slik sammenheng. Dette inkluderer etter jordskifterettens mening ikke bare båtfeste, men også utbedring av eksisterende brygge/etablering av brygge som skal kunne dekke et naturlig nøkternt behov for de bruksberettigede. Rettighetene må av den enkelte utøves under hensyn til at det er flere rettighetshavere til området.

Eierne av bnr. 4 og 5 er grunneiere også til sjøområdet, men rettighetshaverne har naturlig tilflotsrett.

De bruksberettigedes rett i området går ikke så langt at de kan etablere bryggeprosjekter e.l. for utleie. Dette ligger til grunneierne som i tilfelle må utarbeide planer for utvidet bruk av området i samarbeid med de bruksberettigede.

Domslutning.

1. De bruksberettigedes rettigheter til "almenningsområdet" er ikke bortfalt.

2. De bruksberettigede kan benytte området i samsvar med en naturlig bruk ut fra dagens forhold.

3. Grensene for "almenningsområdet" går som på jordskiftekartet fra 1874 med unntak av omforent grenseregulering rundt hytte i sørøstre hjørne samt frihevdet grunn på del av bnr. 26.

Dommen er enstemmig.

Kjennelse.

Adv. Christensen krever på vegne av Aud Else Høst saks-omkostningene, tilsammen Kr. 9500,-, dekket av motparten.

De har ikke vunnet fram med sin prinsipale påstand. Tvistemåls-lovens § 172 1.ledd kommer ikke til anvendelse. Kostnadene til juridisk bistand må derfor bli å dekke etter Tvm. § 174, 1. ledd.

Slutning.

Sakskostnader tilkjennes ikke.

Domsgrensa vil bli boltet og innmålt så snart en får anledning til det. Saken vil deretter bli sluttet. Retten vil ta stilling til fordeling av kostnadene på avslutningsmøtet.

Dommen stilles ikke til forhånds påanke.

Arendal 25. juli 1994.

Magne Furre (s) Olav D. Nygård (s) Kjell Helgesen (s)

Den 28. sept. 1994 ble jordskifteretten satt for å avslutte sak 15/1993.

Ingen av partene var innkalt.

Da det ikke framgår klart av dommen, vil jordskifteretten med dette presisere at rettighetene til "almenningen" omfatter 1 - en - båtplass pr. bruk.

Grensen for "almenningsretten" er boltet og innmålt.

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Koordinatsystem: Statens kartverk akse II.

Gradinndeling: 400 g.

Grensen tar utgangspunkt ved bolt nr. 1 i bukta og går over grensepunktene 1 - 12. Grensepunktene 3, 4, 5, 6 og 12 er umerket.
Mellom gp. 1 - 2 grenser 203/4 inntil på nordøstre kant.
Mellom gp. 2 - 7 grenser 203/26 inntil på nordøstre kant.
Mellom gp. 7 - 8 grenser først 203/4 inntil på sørøstre kant deretter 206/5.
Mellom gp. 8 - 12 grenser 203/5 (203/19) inntil.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	53123.33	27158.43			JSV bolt i stein
			6.33	148.5	
2	53118.96	27163.01			JSV bolt i fjell
			8.50	164.3	
3	53111.77	27167.53			Um. pkt. i veikant
			8.59	155.5	
4	53105.20	27173.06			Um. pkt. i veikant
			6.80	137.3	
5	53101.44	27178.72			Um. pkt. i veikant
			6.89	129.4	
6	53098.37	27184.90			Um. pkt. i veikant
			5.64	138.0	
7	53095.20	27189.56			JSV bolt i fjell
			6.56	262.5	
8	53091.55	27184.11			Hyttekjørne
			6.85	359.2	
9	53097.04	27180.01			Hyttehjørne
			4.08	259.4	
10	53094.61	27176.74			JSV bolt i fjell
			41.58	337.7	
11	53117.83	27142.24			JSV bolt i stein
			9.07	29.2	
12	53125.96	27146.25			Um. pkt. i molo

Koordinater for båtfeste for gnr. 203, bnr. 1.

53121.80 27141.38

Retning fra pkt. 11 v/buvegg til båtfeste: 386,5 g.
Avstand " " " " " " 4,01 meter.

Kostnader.

Saken koster:

Gebyr: (Kr. 1900 + Kr. 3325)	=	Kr. 5225,00
Rettsmøte den 19. april 1994		Kr. 1933,30
Hovedforhandling 15. juni 1994		Kr. 1921,10
Domskonferanse/avslutningsmøte		Kr. 718,40
Grensebolter		Kr. 150,00
Tilsammen		Kr. 9947,80

Etter jordskiftelovens § 76 skal kostnadene deles etter nytten. Retten finner at samtlige parter har hatt nytte av å få avklart rettighetsforhold, grenser m.m. Det er videre foretatt grense-regulering i tilknytning til en bygning og merket og innmålt et båtfeste. Under hensyn til dette fordeler retten kostnadene slik:

Eier av 203/1	Salve Chr. Lofstad skal betale	Kr. 1900,-
	har betalt:	Kr. 0,-
	Skylder:	Kr. 1900,-
Eier av 203/2	Petter R. Pripp skal betale	Kr. 1700,-
	har betalt	Kr. 1900,-
	Tilgode	Kr. 200,-
Eier av 203/4	Elisabeth G. Hubbard skal betale	Kr. 1700,-
	har betalt	Kr. 0,-
	Skylder	Kr. 1700,-
eier av 203/5	Aud Else Høst skal betale	Kr. 2147,80
	har betalt	Kr. 0,-
	Skylder	Kr. 2147,80
Eier av 203/10	Anders Torskeberg skal betale	Kr. 1700,-
	har betalt	Kr. 0,-
	Skylder	Kr. 1700,-
Eier av 203/26	Arne E. Larsen skal betale	Kr. 800,-
	har betalt	Kr. 0,-
	Skylder	Kr. 800,-

Skyldig beløp forfaller til betaling **15 - femten - dager etter forkynningsdatoen**. Innbetalingsblanketter følger vedlagt. Tilgodebeløp blir sendt over postgiro.

Forskjellige bestemmelser.

Den tinglyste utskrift av rettsboka skal oppbevares hos eieren av gnr. 203, bnr. 1 til felles bruk for de interesserte parter. Saken blir å tinglyse på gnr. 203, bnr. 1, 2, 4, 5, 10, 19 og 26.

16

Forkynning.

Forkynning skjer ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka i rekommandert brev.

Saken trer i kraft 2 - to - måneder etter forkynningsdatoen.

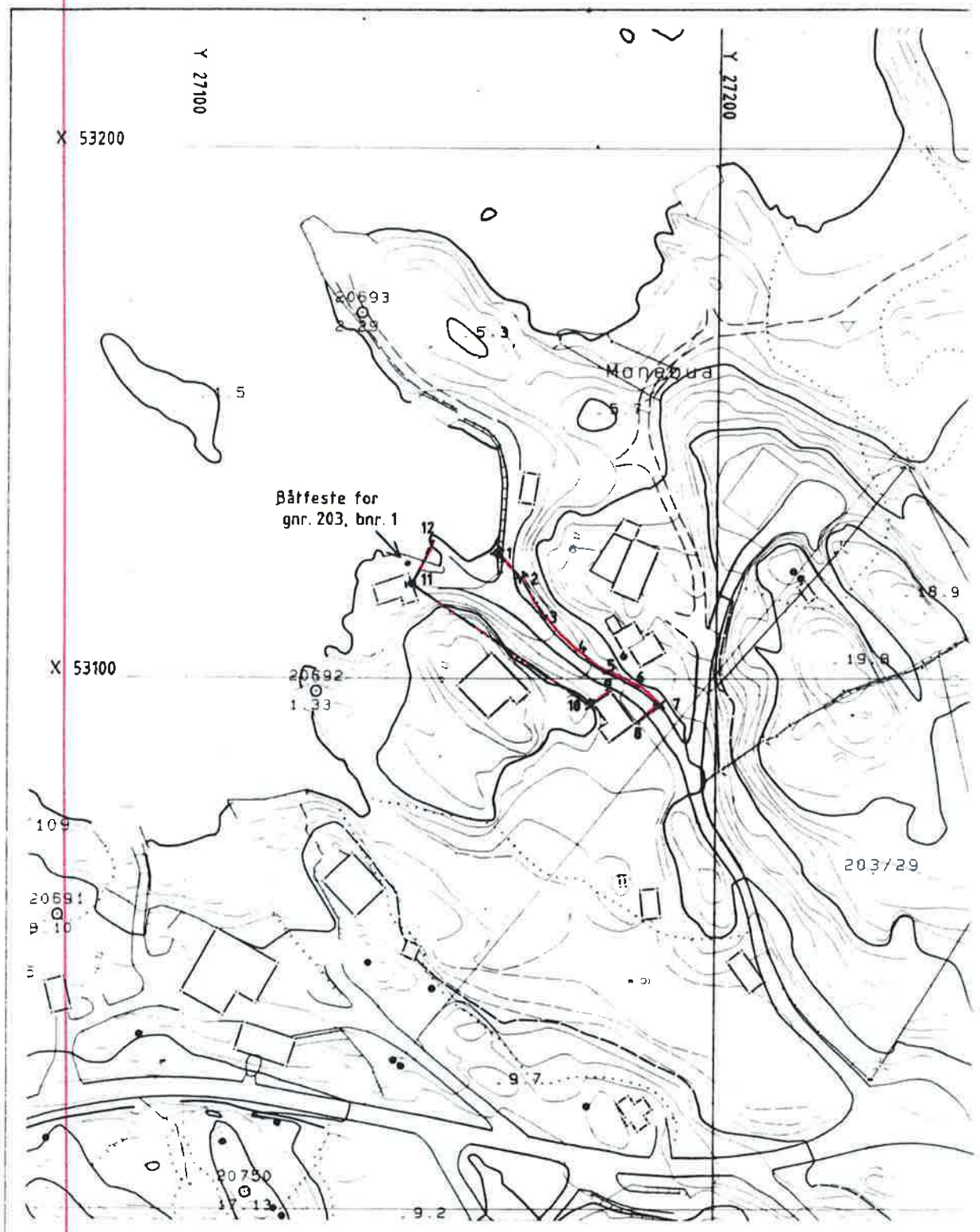
For øvrig vises til jordskiftelovens regler for bruk av rettsmidler, jfr. særtrykk av kap. 7, Rettsmiddel, som oversendes partene sammen med kopien av rettsboka.

Saken sluttet og retten hevet.

Arendal 28. sept. 1994.

Kjell Helgesen	Olav D. Nygård	Magne Furre
(s)	(s)	(s)

Rett kopi: Olav D. Nygård


Y 27100
Y 27200
X 53200
X 53100
20693
20692
20691
20750
Monsbua
Båtfeste for
gnr. 203, bnr. 1
203/29
TEGNFORKLARING
JSV BOLT I STEIN
JSV BOLT I FJELL
KORS I STEIN
KORS I FJELL
NEDSATT STEIN
JSV JORDMERKE
UMERKET PUNKT
AUST-AGDER JORDSKIFTERETT
SAK NR. 15/1993
SLUTTET: 28.09.1994
LOFSTAD TROMØY
GNR: 203
ARENDAL KOMMUNE
BLAD NR. 1 AV 1
MÅLESTOKK 1: 1000

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:
Vågsnesveien 83, 4812 Kongshavn
Gnr. 203, Bnr. 19, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250042

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.
