PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

NESHEIA 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

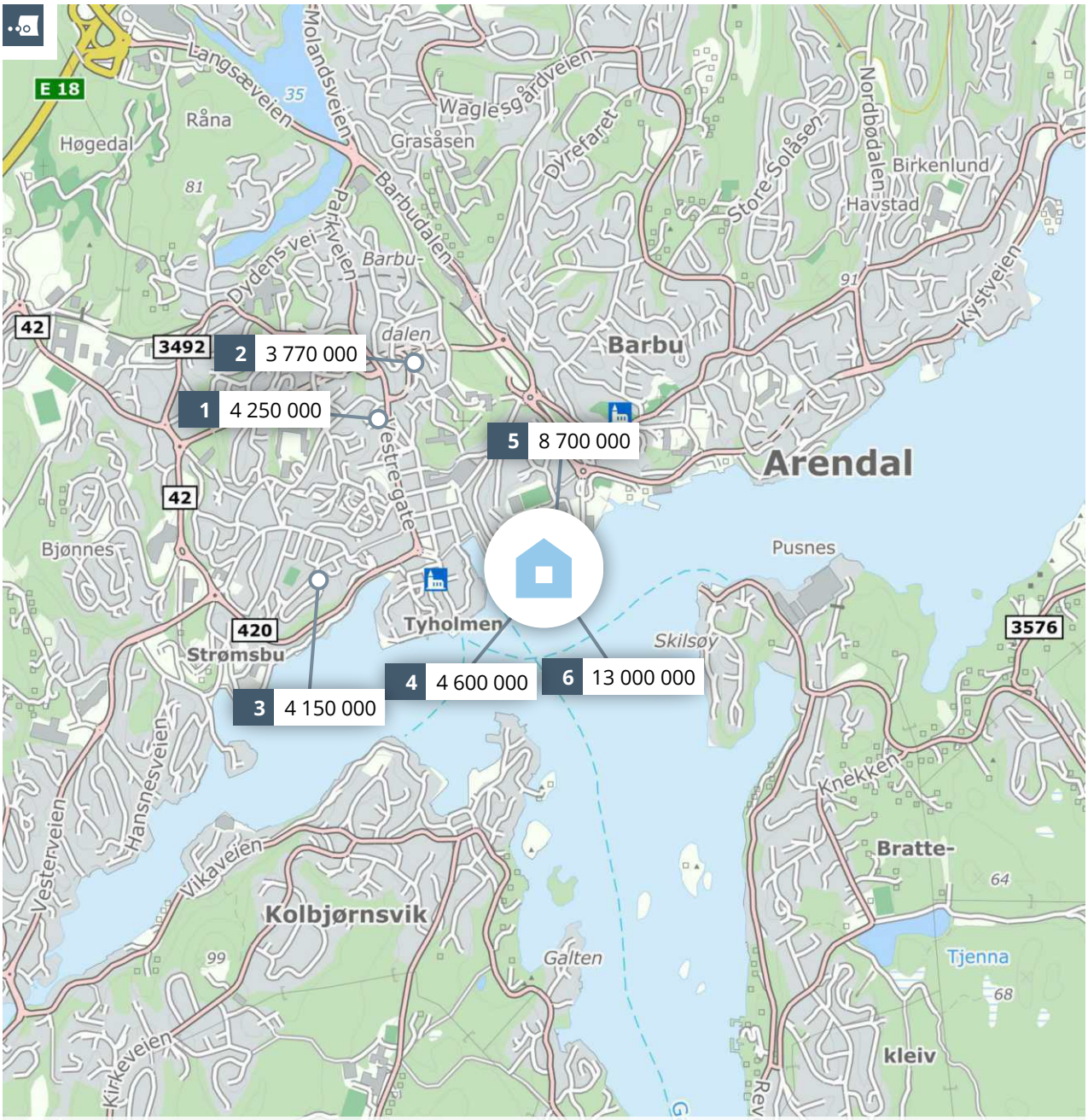
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NESHEIA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 08.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Frøyshol Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nesheia 13, 4841 ARENDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 501 BNR 470 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS SKYTEBANEN

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	37 128
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt					177 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lillebakken 3				08.07.2025	4 290 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**24 286**
	175 m²	1920	401 m²	3 sov						
2	Fløyveien 1 A				11.10.2024	3 890 000	**3 770 000**	0	3 770 000	**33 363**
	113 m²	1905	364 m²	3 sov						
3	Skibberheia 1				25.06.2025	3 550 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**32 677**
	127 m²	1884	143 m²	4 sov						
4	Batteribakken 2				11.11.2024	4 790 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**22 222**
	207 m²	1946	294 m²	3 sov						
5	Nesheia 9				04.04.2025	9 600 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**36 100**
	241 m²	1950	579 m²	5 sov						
6	Nesheia 11				04.07.2025	14 290 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**60 748**
	214 m²	1850	860 m²	5 sov						

Enebolig beliggende høyt og solrik med vakker sjøutsikt.
Svært sentralt og populært boligområde.
Tilhørende parkering til 2 biler.

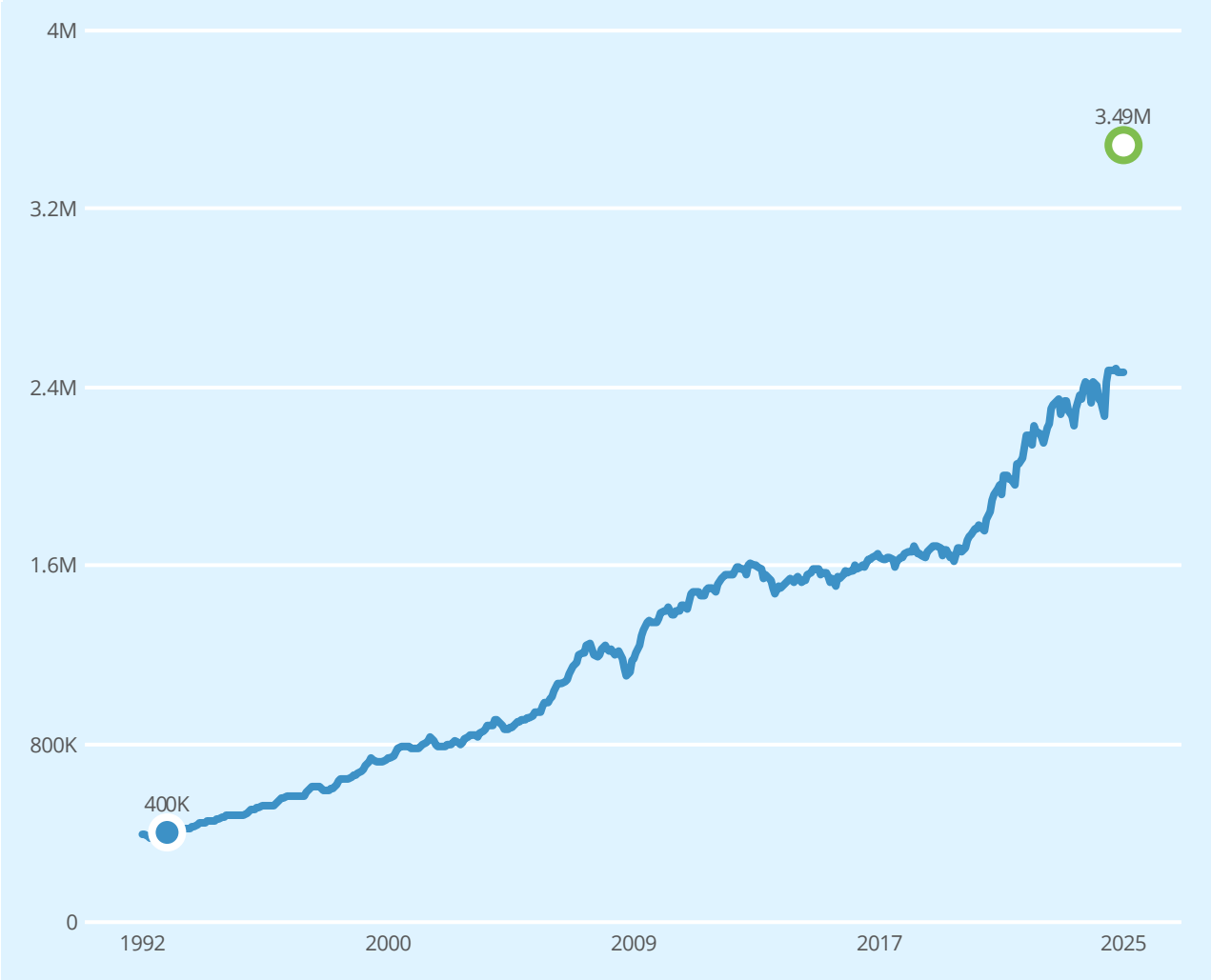
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.1993		05.07.1993	-	400 000	-	400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 4841 ARENDAL nå

6
eneboliger til salgs

6.4M
6.2M
6 043 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Eneboliger solgt i 4841 ARENDAL siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

5 494 000 Prisantydning i snitt
5 108 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 7.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 128 Nesheia 13 Totalpris 3 490 000
32 043 ARENDAL kommune i snitt siste 6 mnd
30 082 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250117

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Eskelund	Ellen Marit Eskelund

Gateadresse
Nesheia 13

Poststed	Postnr
ARENDAL	4841

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Inger Berggren

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1669882

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kran til badet 2017. Installert ny utekran og vannmåler i 2014. Ny varmtvannsbereder i 2006.
Arbeid utført av	Leif & Per Ånonsen as, autorisert rørleggerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av rør og sluk utført september 2023.
Arbeid utført av	Spyle og rørkontroll AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært fukt i krypkjeller og er identifisert fukt med fuktskade i det ene rommet i kjeller som har vært benyttet som soverom. Det har blitt utført ny drenering i 2009 av Grunnarbeid AS. Dette ble gjort ifm. tilkobling av nytt vann og kloakkanlegg fra kommunen. Kloakkrørene på Nesheia ble byttet sommeren 2010.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med sprengningsarbeidet til Pollen P-hus ble det i etterkant oppdaget en sprekk i veggen mot sør. Denne ble utbedret i perioden 2012 til 2014. Det har vært flere sprekker i deler av fasaden (under terrassen) som har vært utbedret, men vi tror at fuktskaden i kjelleren (det ene soverommet) kommer som en følge av fukt utenfra gjennom utett fasade i overgang gulv/vegg. Det kan være flere slike punkter som vi ikke har oversikt over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, se beskrivelse ovenfor om sprekker i fasaden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det har vært råteskader som følge av fukt. Det har også vært mus i kjøkkenskapet og i krypkjeller. Det har vært sett rotter i nabolaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har blitt installert varmekabler (eller folie, litt usikker) i gangen og i det innerste rommet (kontoret) i kjelleren i 2014. Dokumenter ligger lagret i egen perm og kan oversendes.
Arbeid utført av	Havstad Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250117

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er bygget ny veranda i 2013 og taket er byttet i 2015.
Arbeid utført av	J. Bulas byggtjenester, Nesbakken 5, 4820 Froland

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I kjelleren har det blitt montert varmekabler, ref. sak om elektrisk anlegg og det har blitt lagt isopor i gulvet på det ene rommet, slik at dette har blitt benyttet som soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner til skaderapport etter sprengningsarbeid av Pollen P-hus, som omtalt under temaet om sprekker i fasade.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Parkeringsplassen eies i fellesskap av Nesheia 13 og Nesheia 11. Denne har eget gårds- og bruksnummer, 507/2260. Det er en muntlig avtale mellom gode naboer om at begge eierne kan benytte trappen ned fra parkeringsplassen og gangveien langs husveggen til nr. 13. Det er oppmerket med nr. 11 og nr. 13 på parkeringsplassen og her har man vist sunn fornuft og godt naboskap for gjensidig nytte og bruk.

Document reference: 307250117

Tilleggskommentar

Eiendommen selges som et dødsbo, og vi har ikke vært ansvarlige for det som er utført på eiendommen. Det vil derfor være både arbeid og tilstand som vi ikke har full oversikt over. Vi har fått tilgang på permer med dokumentasjon av utført arbeid, og bringer dette gjerne videre til takstmann, megler eller neste kjøper.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Eskelund	4ce52e7870ed065bf79c8 3fe897a5632a210e49e	08.07.2025 19:56:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Marit Holm Eskelund	f495fe5691d02511a03ade 71ba7e5ce5a3a16cd8	08.07.2025 19:59:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250117

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport - NS 3600

Nesheia 13

4841 Arendal

Gnr: **501** Bnr: **470**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *893434*
Opprettet: *29.06.2025*
Utskrift: *09.07.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
19 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Kjøkken - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

TG 2
14 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er mulig

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskiller
Innvendige trapper
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset
Radon
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
1 stk

Bad - 1. etasje
Samlet vurdering: **225 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 **225 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 50 tallet beliggende på en solrik og sentral tomt med utsikt. Det er over tid utført vedlikehold/ oppgradering utvendig og innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig må dreneringen holdes under oppsikt. Kommentarer til taktekkingen bør også utbedres.

Innvendig er det badet som pga. alder og kommentarer først står for tur.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	E. M. E.	**Rekvirert dato:**	25.06.2025

Besiktigelse

Til stede:	E. M. E. Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	27.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nesheia 13, 4841 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
501	470

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 176,6
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1958

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		27	
1. etasje		67	24
	Sum:	**94**	**24**
	Sum BRA:	**94**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, 2 soverom, bod.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, trappenedgang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 94m2.
P- rom: 90m2.
S- rom: 4m2.

Soverom i U- etasjen er ikke omsøkt, er på tegningen som boder.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur.

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

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong. Deler av mur står an rett på fjell. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendig trapp side nord.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side øst og ende vest av vegg nord. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje og krypkjeller. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står an rett på fjell.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold og alder.

Konsekvens: Fukt i U- etasjen.

Anbefalt tiltak:
Holde dreneringen under oppsikt, eventuelt utbedres.

Yttervegg
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning er av nyere dato i fra 1999. Utlekting mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak:
Lage spalteåpninger i bunnen av veggene.

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og flere med 1 lag glass. Ytterdør side nord 1. etasje trenger noe justering. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling. Flere punkterte glass.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Vil eldres raskere.

Anbefalt tiltak:
Male enkelte vinduer/ytterdører og bytte punkterte glass.

Terrasser og plattinger på terreng
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side vest virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 3"x8". Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret på loft. Kun tilgang til deler side øst, side vest er kledd inne. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med plastbelagt stålplater, har litt rust ved takfoter, undertak er med bord. Tekkingen er i fra 2015 og har vanlig elde mht. alder. Enkelte vannbord dekker lite ut over plater.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder på plater og utførelse på vannbord.

Konsekvens: Rust vil eskalere, vannbord kan lede vann inn i gesimser.

Anbefalt tiltak:
Rust bør behandles og eventuelt montere vannbord med større bredde.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er halvbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Beslag
Pipebeslag er mangelfullt tilpasset mot plater.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Enkel utførelse.

Konsekvens: Kan lekke vann/snø inn under beslag.

Anbefalt tiltak:
Bytte pipebeslag.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong påforet i de fleste rom.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom.

Overflater - Himling
Himling med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Fukt målt i gulv og bunnen av murvegger som er synlige i U- etasjen. Her må en være obs på at oppforede gulv og vegger under utvendig terreng er en risikokonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Dreneringen.

Konsekvens: Fukt innvendig kan på sikt eskalere.

Anbefalt tiltak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig
Krypkjeller side øst med liten høyde og mangelfull utlufting. Litt fukt i grunnen ved vegg øst.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon, relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Kan oppstå fuktig klima.

Anbefalt tiltak:
Utbedre utlufting og tildekke gulv med plast.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra begynnelsen av 90 tallet.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør og terskel ved dusjen. Gulvet er flatt.

Overflater - Vegger
Veggene er med plater og noe fliser ved dusjen hvor det er noe riss i fuger.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato og vil ikke la seg tette mot sluk i soil.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og soil, avrenning ok.

Ventilasjon
Ventil i vegg, skal være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved sluk, er vanlig pga. fuger trekker vann.

Hulltaking er utelatt pga. innredning bak rør til dusjen.

TG 3

Samlet vurdering:
Mht. kommentarer og alder på rommet er det nå modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Kan lekke mot tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:
Renovere rommet.

Estimert kostnad:
225 000,-

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatplater.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speilfronter, fronter er i fra 2022.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Etasjeskillere mellom etasjene er i 1. etasje. Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje og enkelte bjelker har noe tørråte. Enkelte gulvfliser i gang U- etasjen har liten limdekning.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 12mm.
Høydeavvik i soverom syd-vest U- etasjen er 15mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 9mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Borebiller kan redusere bæreevnen i bjelker.

Anbefalt tiltak:
Ingen omgående nødvendig, eventuelt sprøyte bjelkelag i 1. etasje.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp mellom U- og 1. etasje er av type sving. Små inntrinn og liten høyde i bunnen av løpet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon.

Konsekvens: Fallfare.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar tiltak.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn og peis 1. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein. Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i U-etasjen. Pipe må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting i fra gavler. Er som forventet ut i fra alder.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på soverom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på soverom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon
NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold
NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i krypkjeller, er ikke funksjonstestet.
Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar nødvendig.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve levetiden er nå passert.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbar nødvendig.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2005 modell, 198 liter, montert i krypkjeller.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2023.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert ved trappenedgang på vegg vest.
Hovedsikring 35 ampere, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2014	Div. EL. arbeid kjeller.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Ja for kjeller
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 09.07.2025
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 470

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.07.2025 kl. 10:22
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NESHEIEN
Etableringsdato:	02.10.1958
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 470	176,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	180248	BERGGREN INGER			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479906	486689		176,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4203 - 501/470 Omnummerert fra: 0906 - 501/470			
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 501/470 Omnummerert fra: 0903 - 1/470			
	Var 903 - 1/470/0/0				

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 02.10.1958

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/410	0
Mottaker	0903 - 1/470	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 02.10.1958

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 1/299	-186,4
Mottaker	0903 - 1/470	186,4

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser			Atkomstpunkt
								Nei
Vegadresse	Nesheia	55147	13		Grunnkrets	5202	Skytebanen	
					Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479904 486690	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
					Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

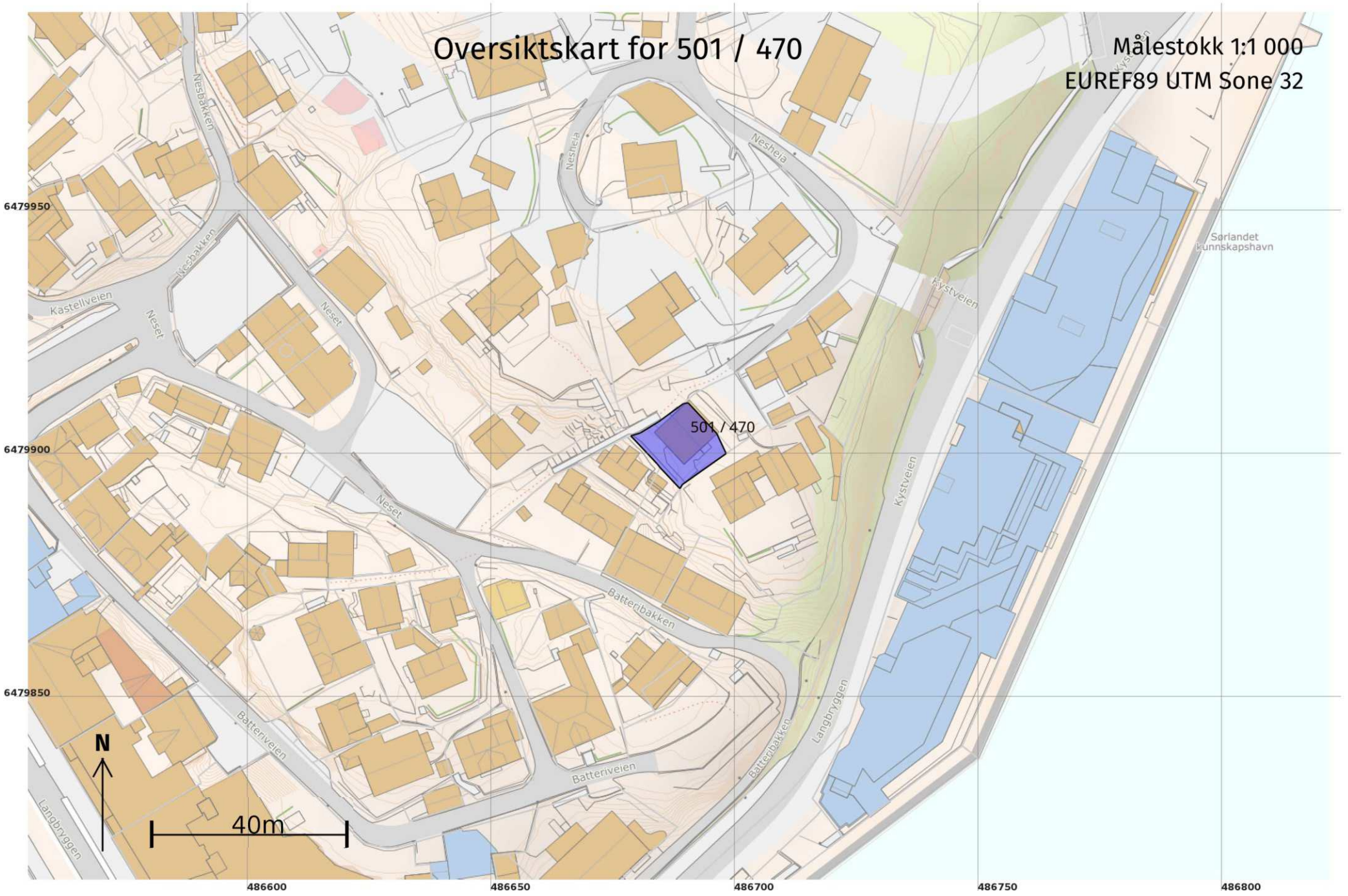
Bygningsnr:	166 995 515	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	99	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479904 Øst: 486690	Bruksareal totalt:	99	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1958
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

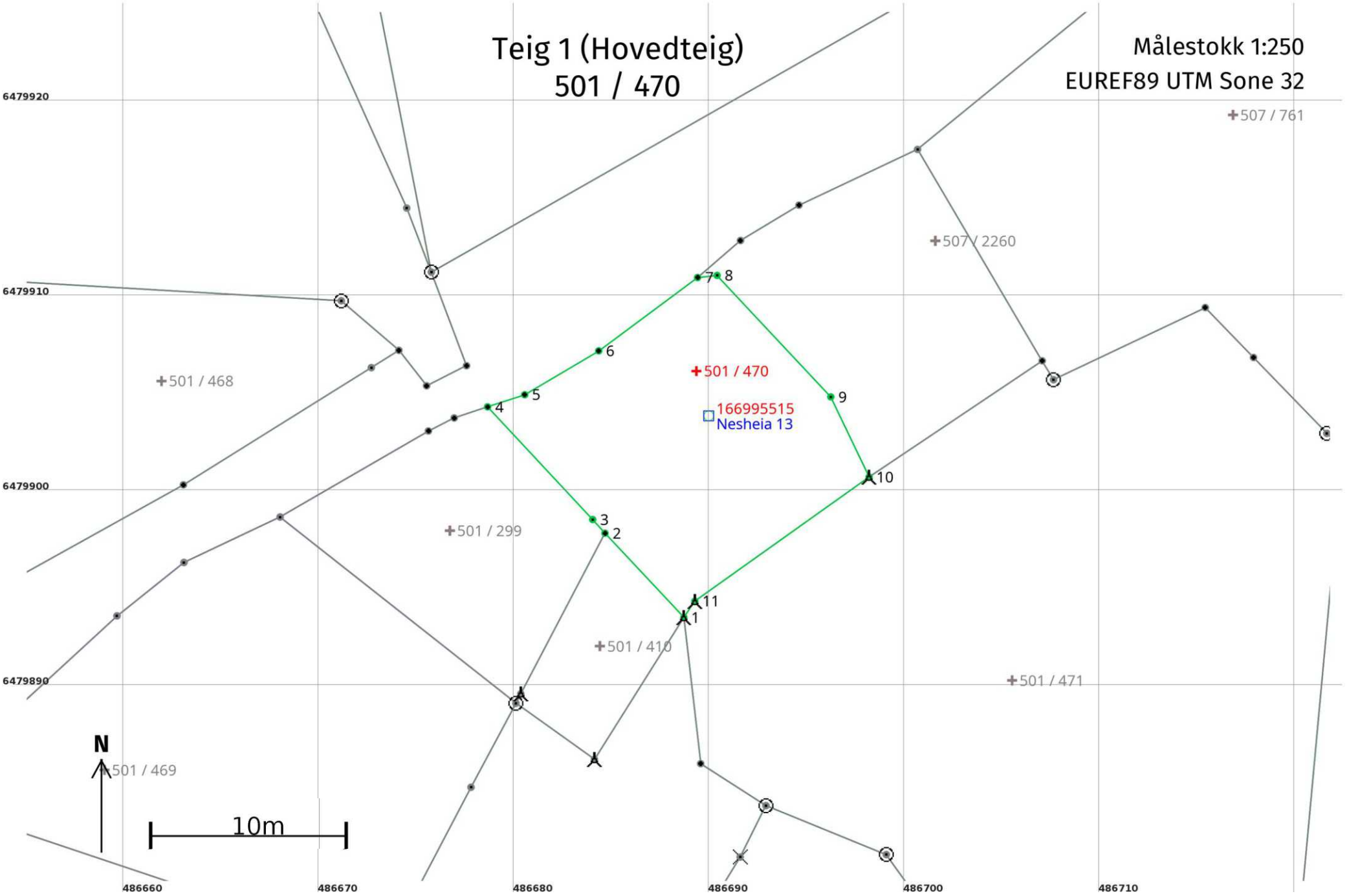
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	69	0	69	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
55147 Nesheia 13	H0101	Bolig	99	0	Kjøkken	0	0	501/470


Oversiktskart for 501 / 470
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 470
N
40m
Nesbakken
Neshella
Kastellveien
Neset
Batteribakken
Batteriveien
Langbryggen
Kystveien
Sørlandet kunnskapshavn
6479950
6479900
6479850
486600
486650
486700
486750
486800


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 470
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6479920
6479910
6479900
6479890
486660
486670
486680
486690
486700
486710
+507 / 761
+507 / 2260
+501 / 468
+501 / 470
166995515
Nesheia 13
+501 / 299
+501 / 410
+501 / 471
+501 / 469
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 176,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479906 **Øst:** 486689

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479893,67	486688,72	Fjell 5,91	Bolt	10 Terrengmålt	14	
2	6479897,99	486684,68	0,94	Umerket	10 Terrengmålt	14	
3	6479898,69	486684,05	7,90	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	6479904,47	486678,67	2,00	Umerket	10 Terrengmålt	14	
5	6479905,09	486680,57	4,41	Umerket	10 Terrengmålt	14	
6	6479907,34	486684,36	6,30	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6479911,10	486689,42	1,01	Umerket	10 Terrengmålt	14	
8	6479911,21	486690,42	8,53	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
9	6479904,98	486696,24	4,55	Hushjørne	10 Terrengmålt	14	
10	6479900,87	486698,20	Fjell 10,96	Bolt	10 Terrengmålt	14	
11	6479894,50	486689,28	Fjell 1,00	Bolt	10 Terrengmålt	14	

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.:	501		Bnr.:	470	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Nesheia 13, 4841 Arendal					Dato:	16.07.25 HT	
Beregnet areal:		176,6 m^2							
Bygningstype:		Enebolig							
Tatt i bruk:		1958							
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

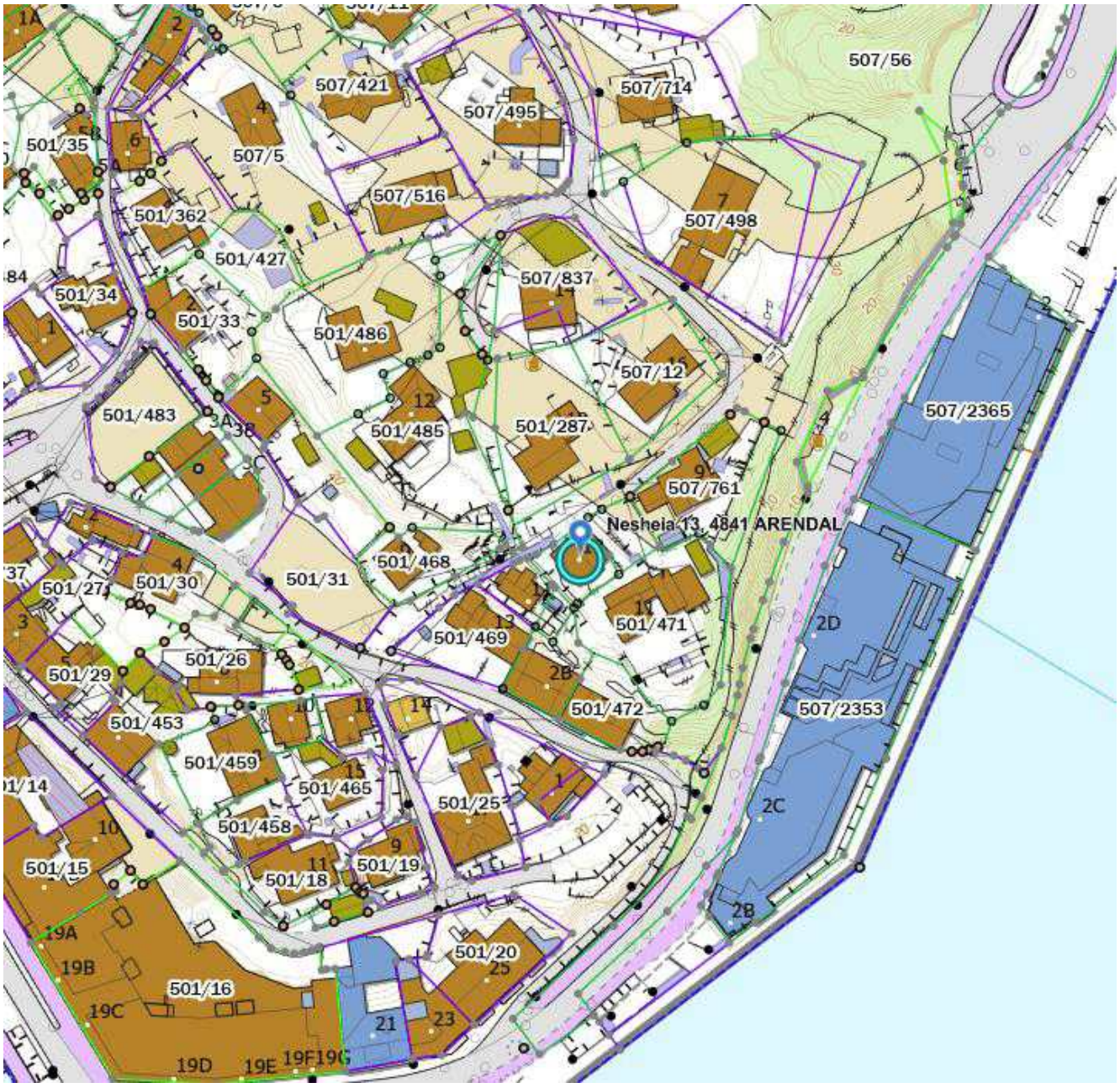
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 13 253,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 471,-

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

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

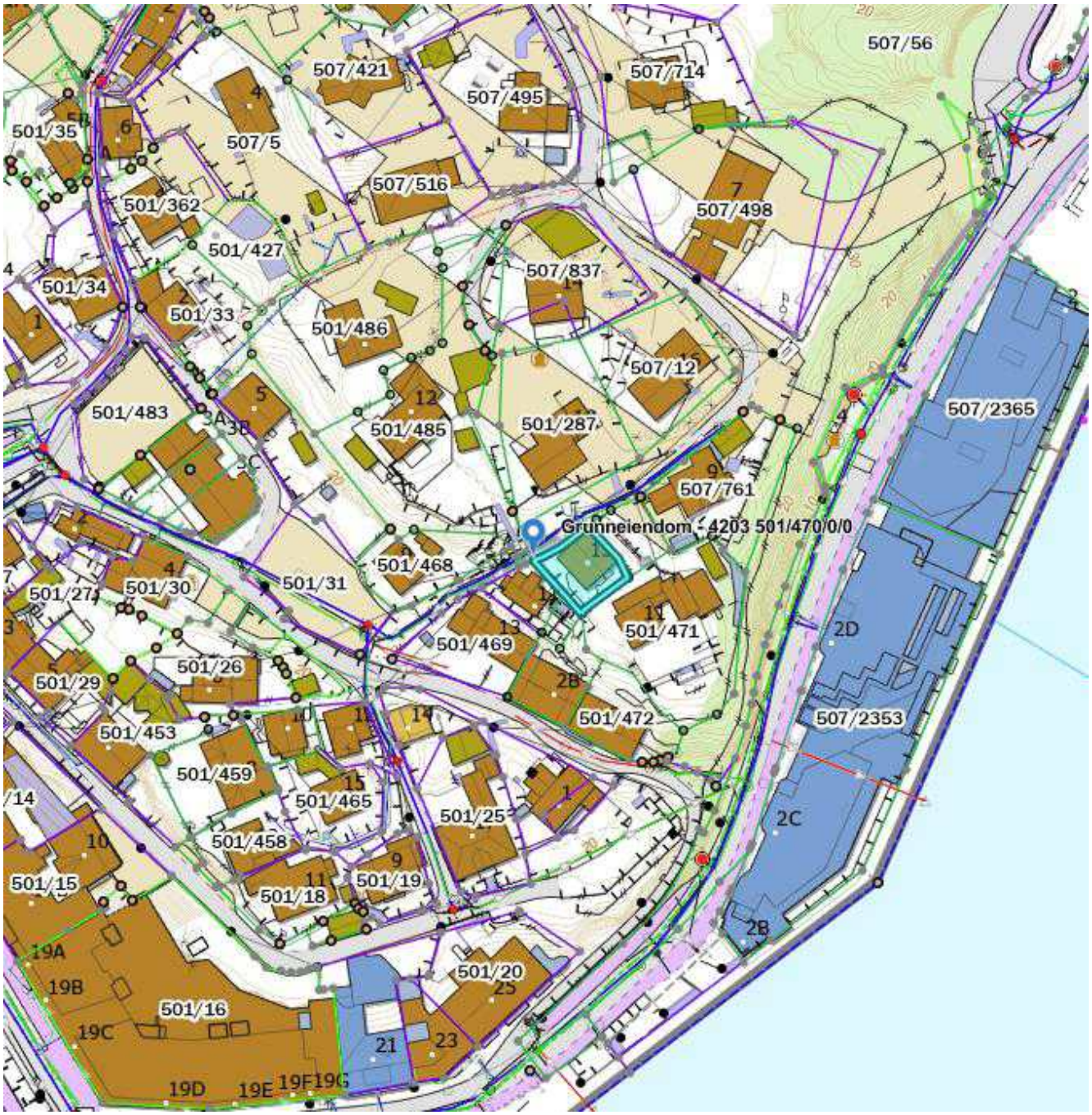
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	470	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Nesheia 13, 4841 Arendal					Dato:	07.07.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse. Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16 *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Kommunedelplan Barbu: **Barbu - kommunedelplan - Arendal kommune**

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

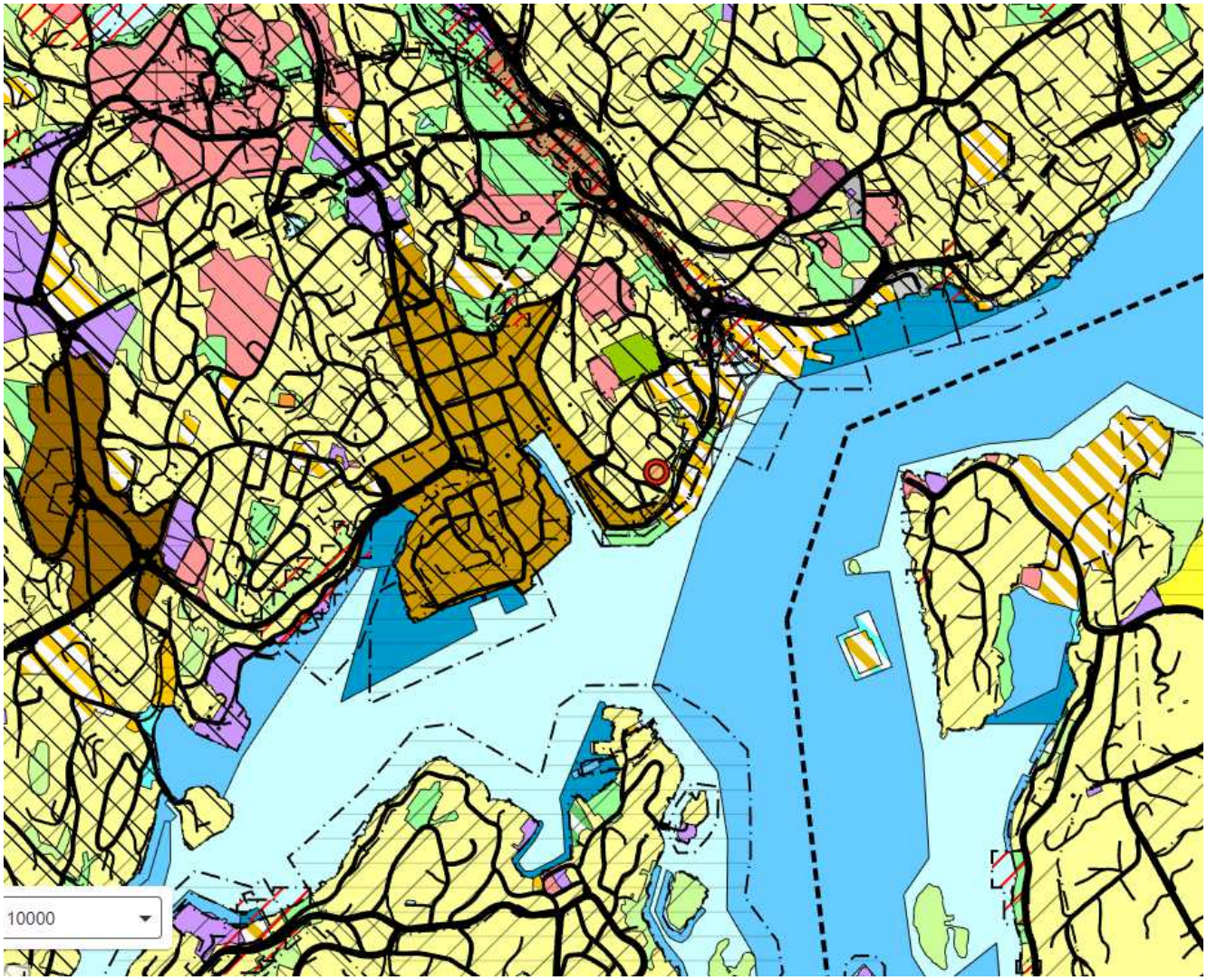


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

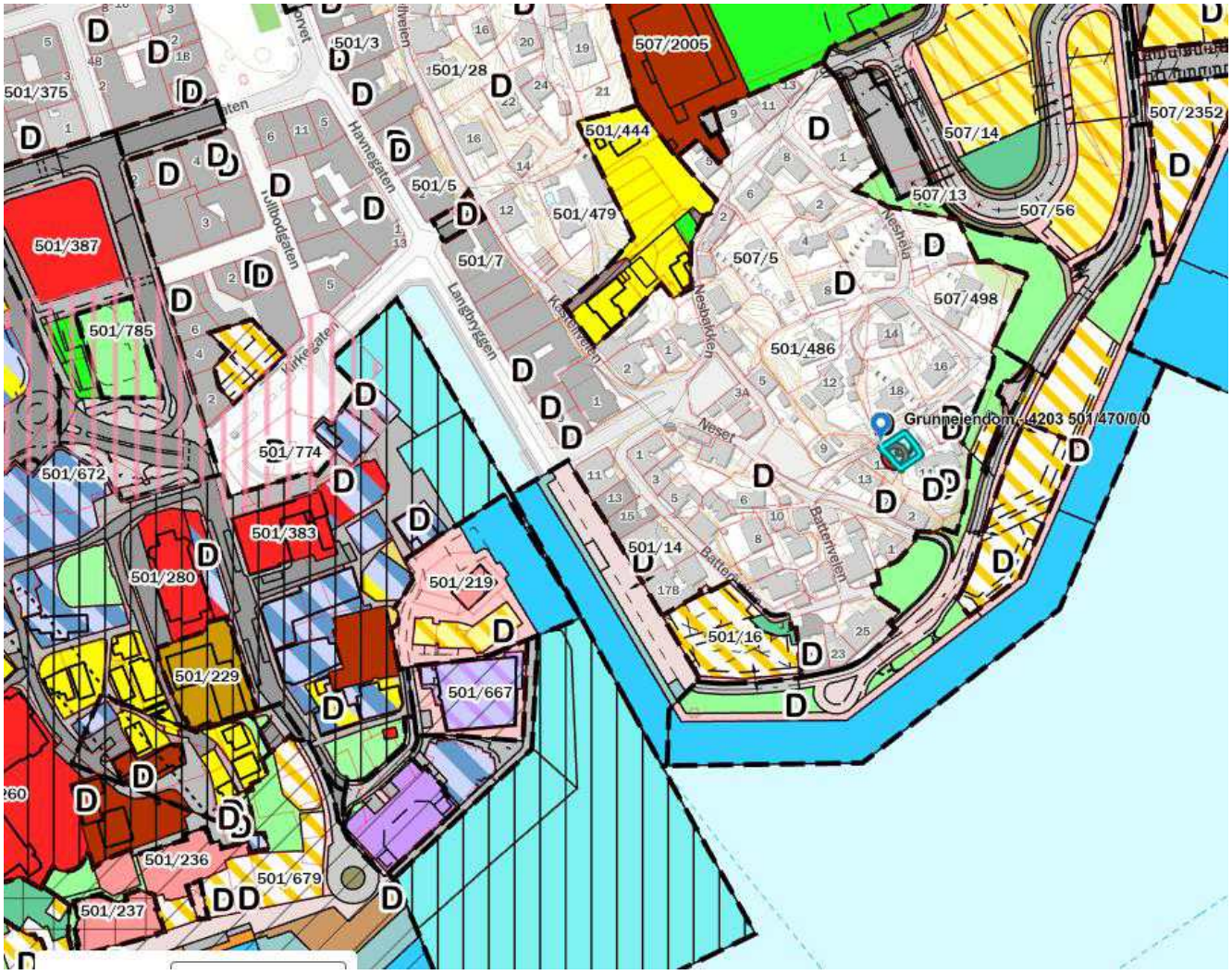


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

Utsnitt av **KOMMUNEDELPLAN** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N

[Barbu - kommunedelplan - Arendal kommune]

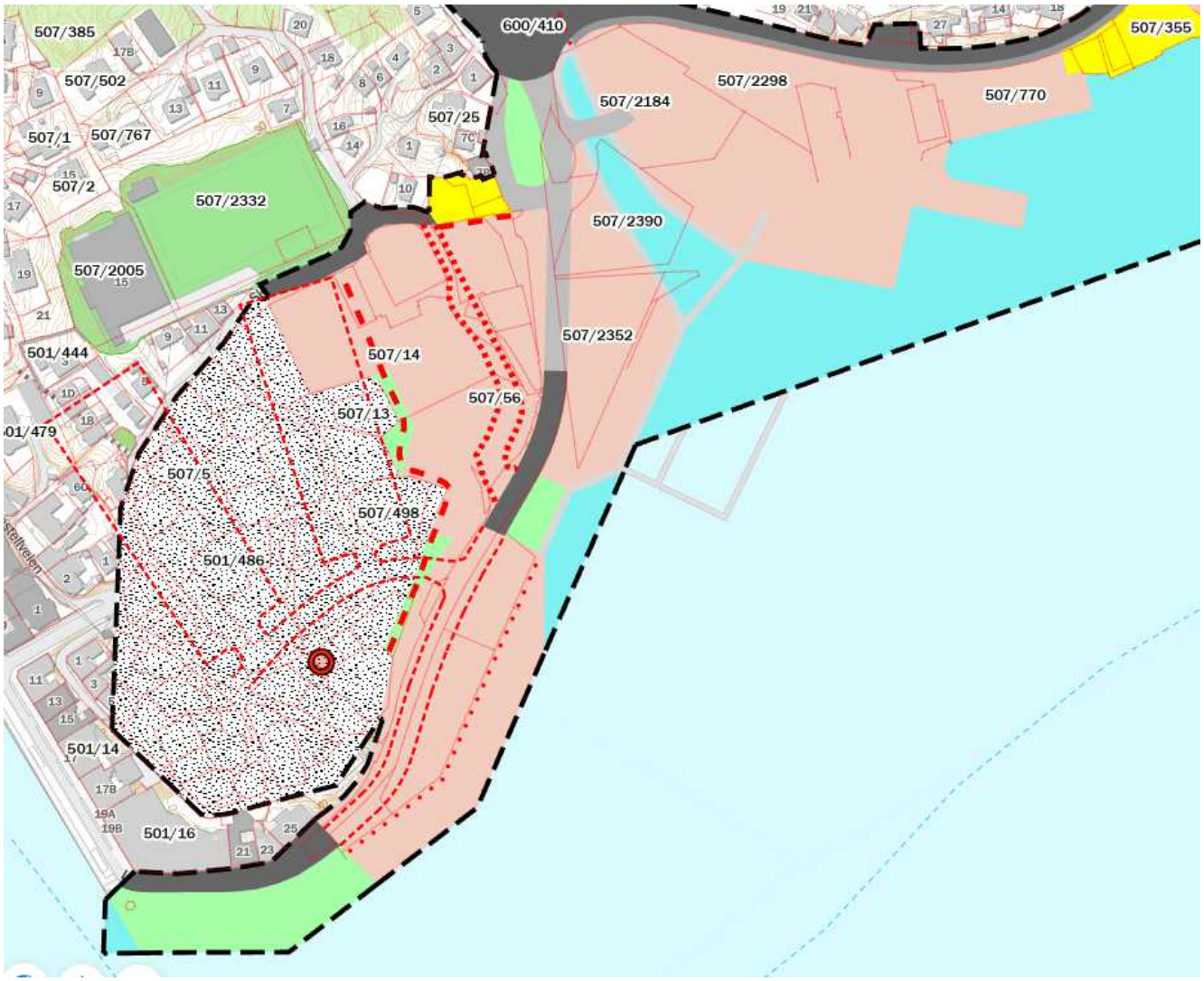


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.

☐ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg

☒ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

Søknad om sanitærabonnement

ARENDAL KOMMUNE
28 JAN. 2010

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Arendal

Ferdig melding.

Søknaden/meldingen gjelder

☐ Abonnement til offentlig vannforsyning

☐ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

14/1-2010 ARENDAL KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK
v/ Arne Chr. Bentzen.

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
501	470			

Adresse: Heshella 13 Inger Berggren

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted	Dato	Underskrift

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

☐ **Tilkopling/abonnement** ☐ **Melding** **Er godkjent på følgende betingelser:**	☐ **Tilkopling/abonnement** ☐ **Melding** **Er *ikke* godkjent av følgende grunner:**

K 0 A 7 R / 33605559 Geomatikk
ATTEST/MEL 501/470 10/766-2

Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		**Underskrift**	

K-blankett **705401** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-98

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

- [x] Boligbygg
- [ ] Forretnings-/kontorbygg
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Skole/forsamlingshus
- [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X)

- [ ] Nyanlegg
- [x] Omlegging/reparasjon
- [ ] Andre arbeider
- [x] Vanninstallasjoner utvendig
- [x] Avløpsinstallasjoner utvendig
- [ ] Vanninstallasjoner innvendig
- [ ] Avløpsinstallasjoner innvendig

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning	Ø. 40 mm	PE	NT - 10

Reduksjonsventil	[ ] Ja	[ ] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [ ] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	Vannmåler	[ ] Ja [ ] Nei
Annet utstyr	[x] Ja	[ ] Nei	Ny utvendig stoppekran.	

Avløp

[ ] Fellessystem [ ] Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	Ø 110 mm	PE	T-8
Overvannsledning			

			Våtvolum i m^3	Antall kummer
Slamavskiller	[ ] Ja	[ ] Nei		
Annet rensetiltak/-utstyr	[ ] Ja	[ ] Nei	Angi hvilket	

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m^2	Leieareal (boligbygg) i m^2	Avgiftspliktig tilleggsareal i m^2
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m^2		Volum i m^3
Tomteareal		Svømmebasseng	

Vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

- [ ] Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom
- [ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger
- [ ] Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere
- [ ] Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.
- [ ] Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett

Angi hvilke

- [ ] Andre forhold

Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev. baksiden av blanketten)

Andre opplysninger

NB! ***Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.***

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.

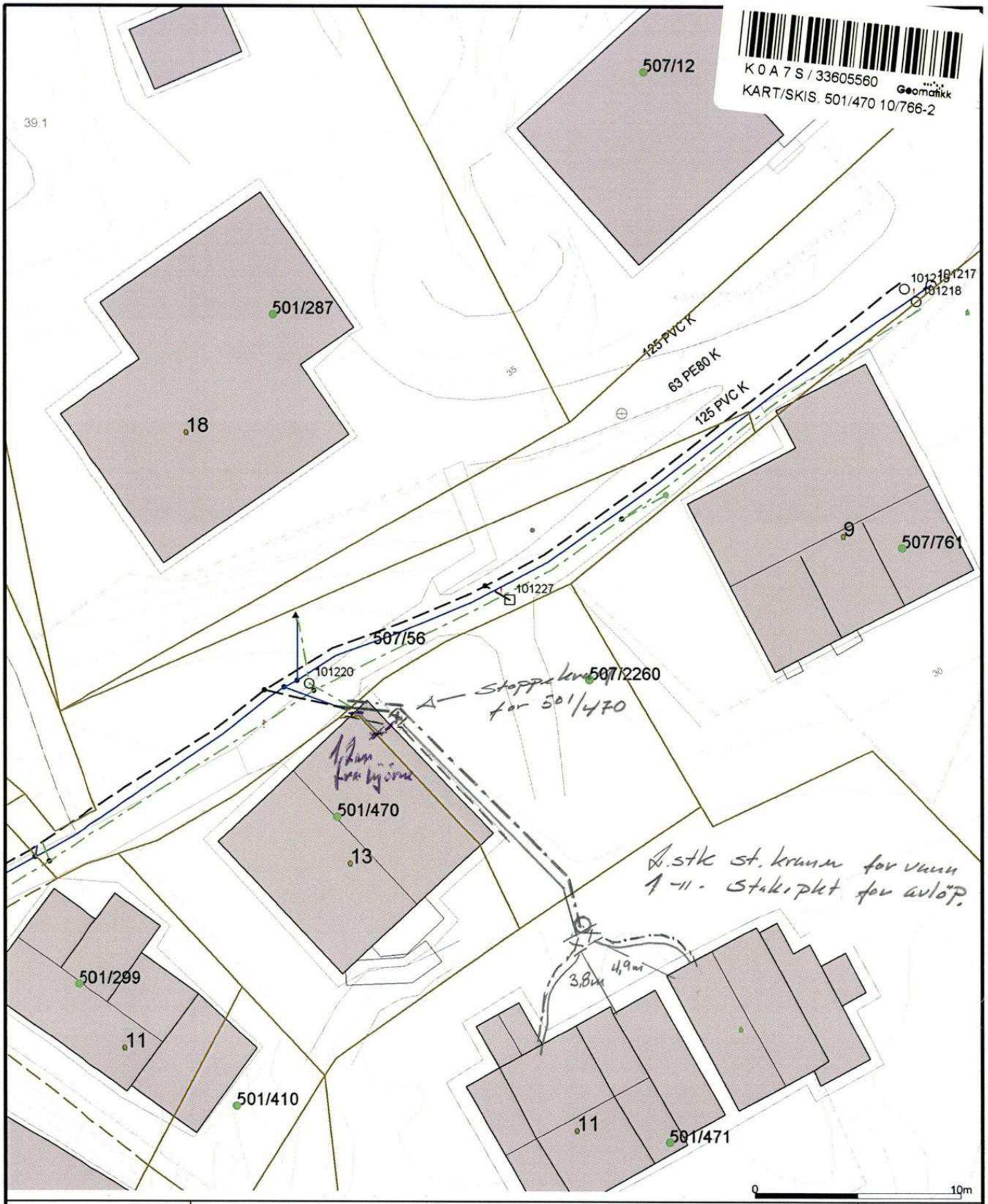
Avløp tilkoplet kum nr. 101220

Felles avløps ledn. m.d 501/471.

Ledn skiftet helt inn til grunnmur for både vann og avløp

Ledn. inn i bolig: Vann ø 17 mm CU
Avløp ø 100 støl rør

Ledn. videre inn i bolig godkjent.



ARENDAL KOMMUNE

GNR 507 BNR 471
Hushia 11
og
Hushia 13.

Tegnforklaring:

N

Målestokk
1:250

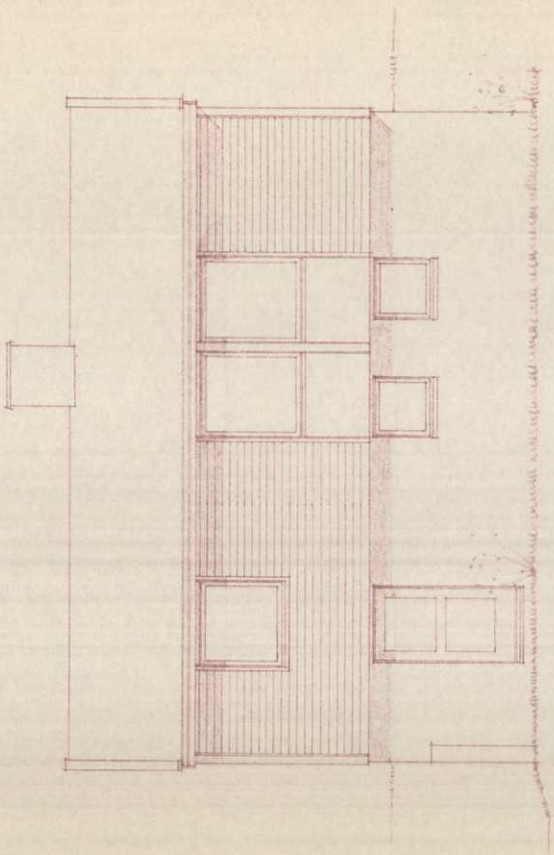
Dato: 2010.01.06 Sign: acb

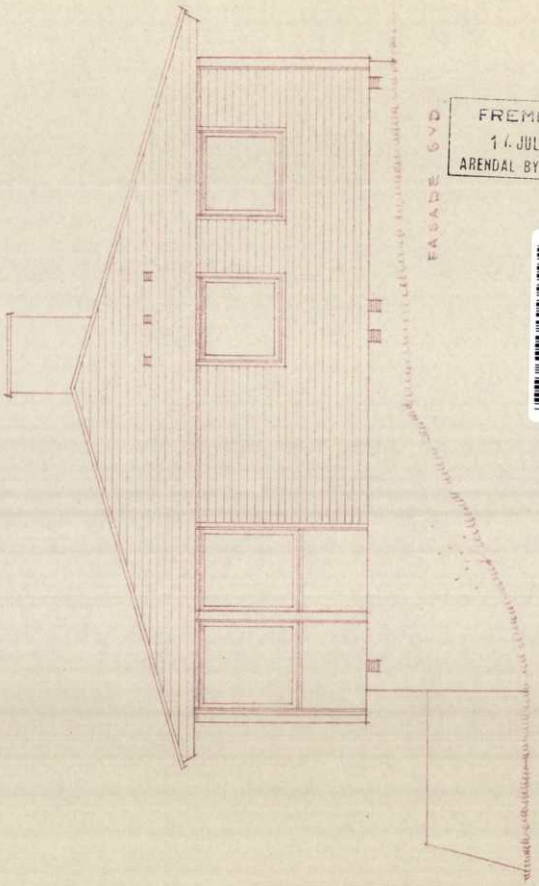
Geodata

A.B. Jnr. 631/1958

A.S Jnr 1321/1958.

FREMLAGT
14. JULI 1958
ARENDAL BYGNINGSRÅD





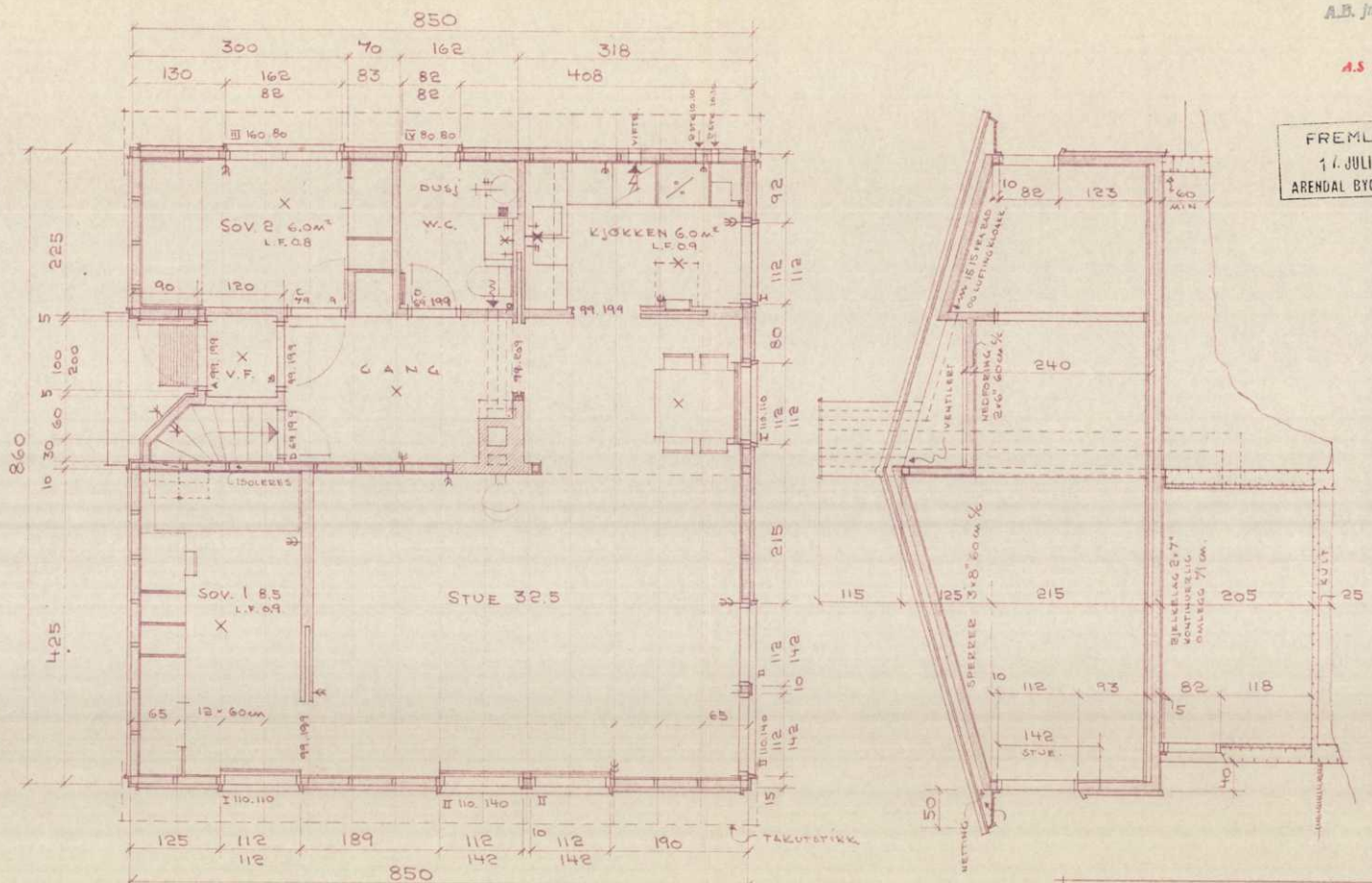
C.D.E. 61 / 2017353 Geomatikk
501.470, 5072260 Tegnin 1205192

LEKTOR SOFIE BRYN			
ENEBOLIG HESHEIA 20 B			RETTET
FASADER - VEST OG SYD.			
TEGN NR 003	MÅL 1/50	DATO: 28-4-58	
C. V. DUUL - ARKITEKT M.N.A.L.			

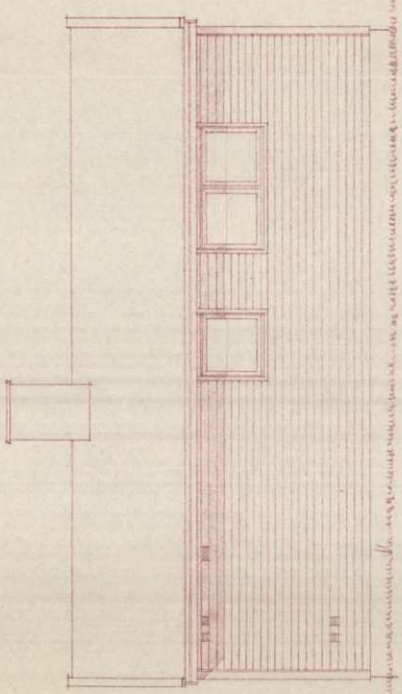
A.B. jnr. 631/58

A.S jnr. 1321/58.

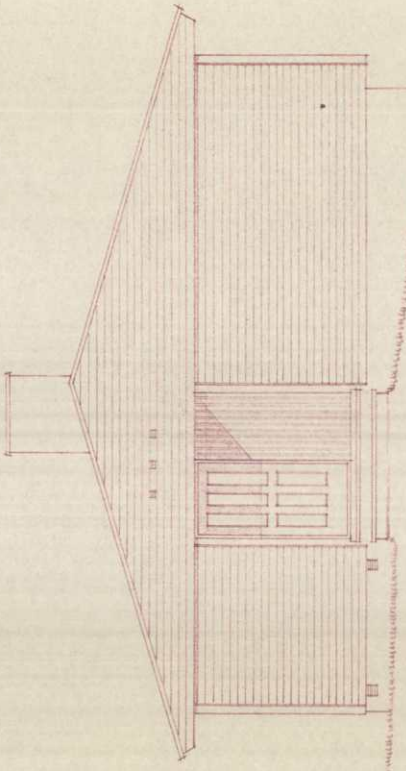
FREMLAGT
17. JULI 1958
ARENDAL BYGNINGSRÅD



LEKTOR SOFIE BEYN		
ENEBOLIG - NESHEIA 26E		ENTTET:
PLAN 1. ETASJE - SNITT		
TEGN NR. 001	MÅL: 1/50	DATO: 28-4-58
C. V. DUUE - ARKITEKT M.N.A.L		



FASADE - ØST



FASADE NORD

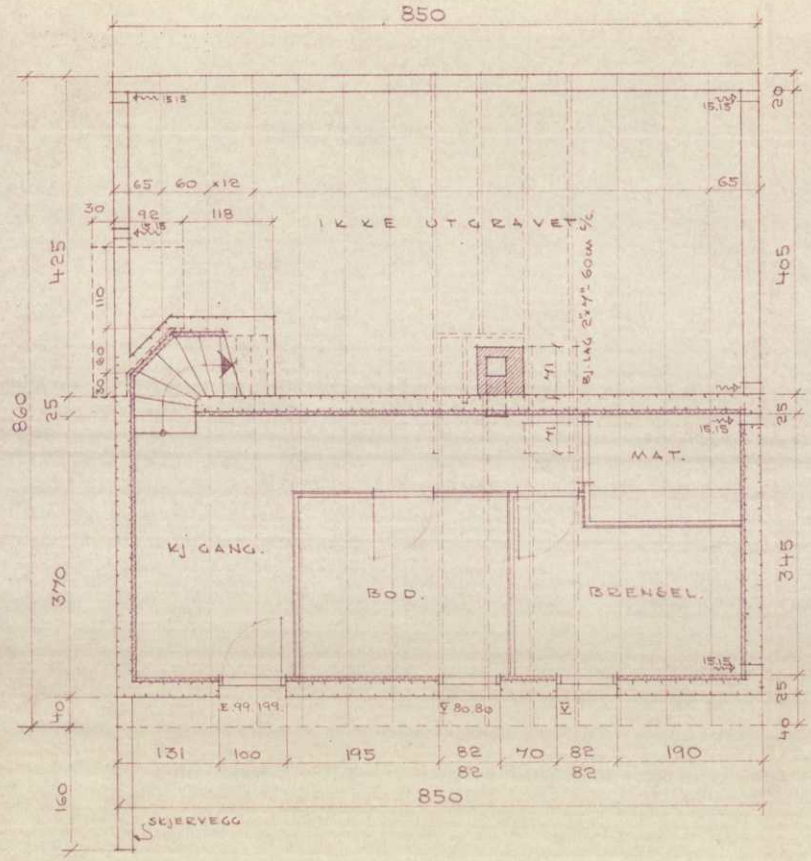
A.B. jnr. 681/1958

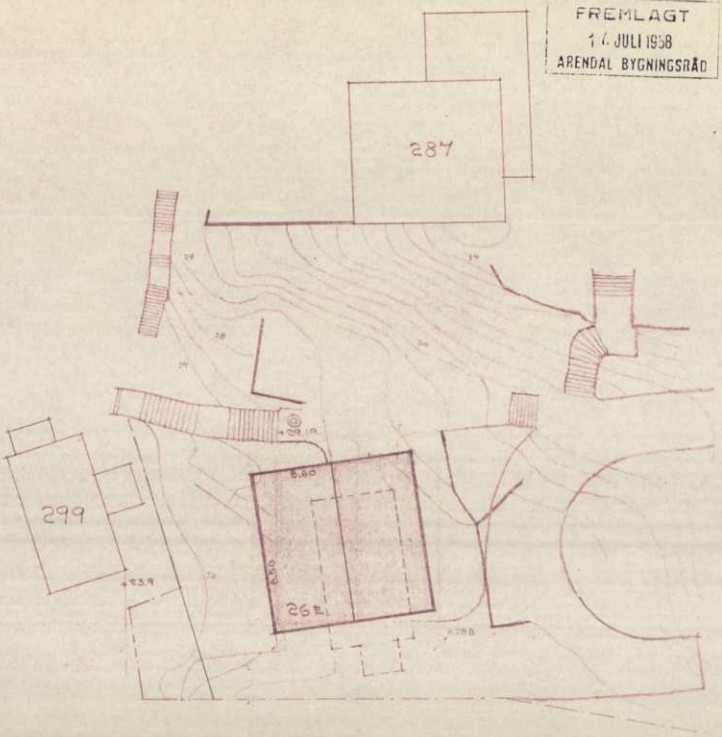
Arb.s jnr. 1321/10 58.

FREMLAGT
17. JULI 1958
ARENDAL BYGNINGSRÅD

LEKTOR SOFIE BRYN			
ENEBOLIG - NESHEIA 26E			RETTET
FASADER - ØST OG NORD			
TEGN NR.	MÅL: 1/50	DATO: 28-4-58	
C. V. BUUS - ARKITEKT MNAL.			

FREMLAGT
17. JULI 1958
ARENDAL BYGNINGSRÅD





LEKTOR SOFIE BRYN		
ENEBOLIG - NESHEIA 26 E		RETTET: 23-5-58
KJELLERPLAN - SIT. PLAN		
TEGN. NR 002	MÅL: 1/50, 1/200	DATO: 28-4-58

MØTEPROTOKOLL FOR Bygningsrådet I ARENDAL SAK NR. 85/1958.

FREMLAGT 17/7-58.

Vedr. parsell av matr.nr. 26 a Hesheia, Arendal krets - Sofie Bryn.

Byggeanmeldelse 12. mai 1958 v/ark.CW. Duus vedlagt 4 blad tegninger.

På tomten som vil bli ca. 250 kvm. stor anmeldes der oppført enebolig av tre på 75 kvm.. Da huset ligger i murtvangsstrøk, har saken vært forelagt Brannstyret som i møte den 2. juli d.å. anbefalte at anmeldelsen godkjennes på vilkår av at huset forsynes med klædning av Eternit eller en tilsvarende brannherdig klædning.

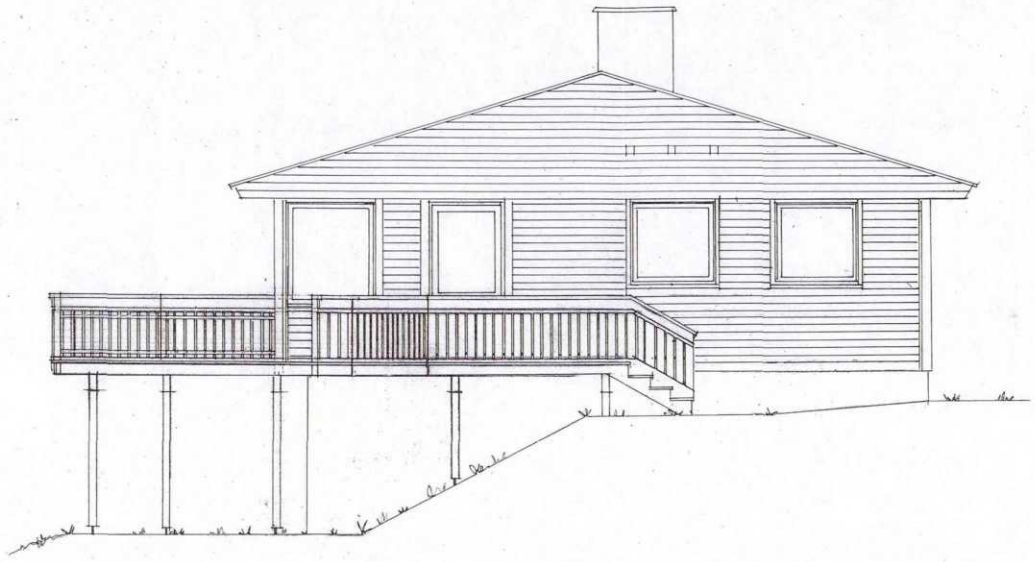
V e d t a k :

Anmeldelsen godkjennes på de vilkår som er fastsatt av Brannstyret, og forøvrig på vanlige vilkår.

C 0 E 6 3 / 20173755 Geomatikk
501/470, 507/2260 Vedtak 1958-05-

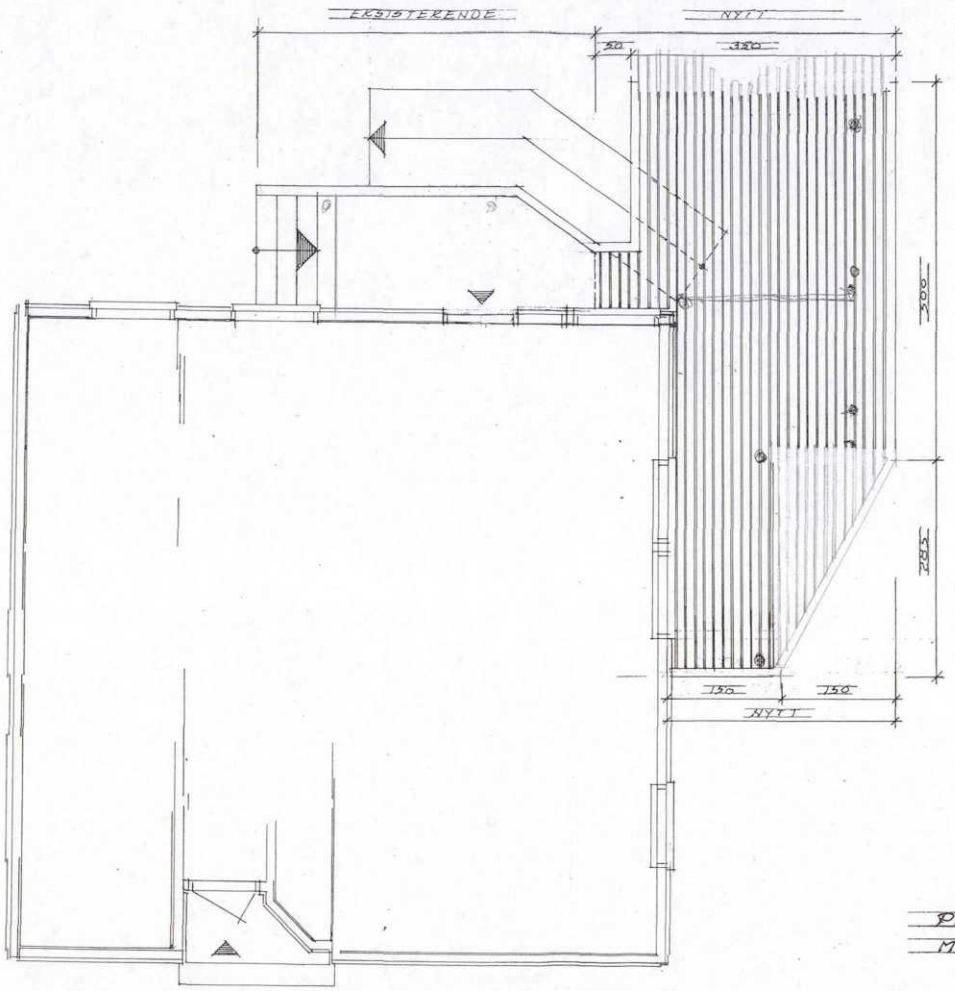
Bilag 4

02DCJ/110611
2013/125-1 TEG



FASADE MOT SØR-ØST
MÅL 1:50

Bilag 5



PLAN 1. ETASJE
MÅL 1:50

Bilag 6



FASADE MOT SØR-VEST
MÅL 1:50

ARKIV

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKSEKSJONEN

24. Februar 1999

Jnr.: 99009772
(bes oppgitt v/svar)

Agder Entreprenør AS
Kirkeveien 182

4817 HIS

Ark.: L42
Saksid.:9901637
Saksb.:
Ragnar Myhren
Tlf.: 37013800

Kontoradresse:
Kommunehuset
Postboks 33
4883 Bjorbekk

GNR. 501 BNR. 470 NESHEIA 13, ARENDAL
FRODE TERKELSEN
TILBYGG TIL BOLIG - VERANDAER M.M.

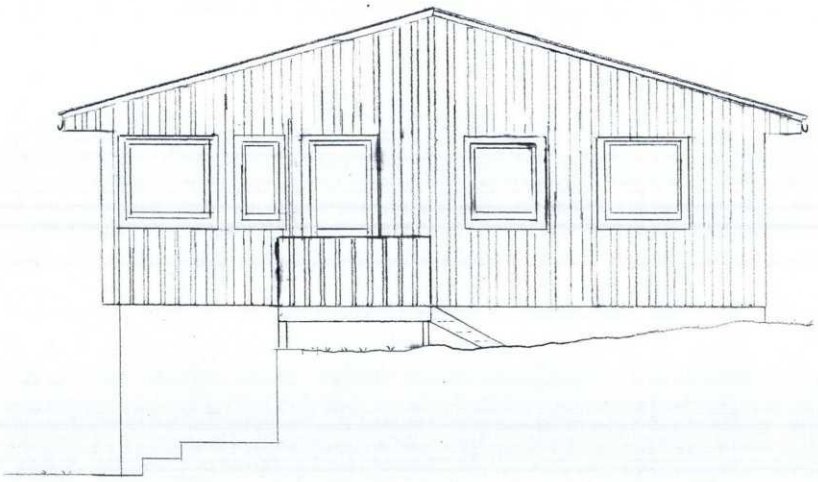
Vi viser til Deres melding om arbeid datert 19.02.99, og mottatt her 22.02.99.

Meldingen godkjennes.

Behandlingsgebyr med kr. 1 000,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ragnar Myhren
overarkitekt

Kopi: Avgiftsavdelingen, bygningsråd



C 0 E 6 A / 20173762 Geomatikk
501/470, 507/2260 Tegnin 220299 1

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
18/2-99	FT		1:50

AGDER ENTREPRENØR

FASADE SØR-ØST

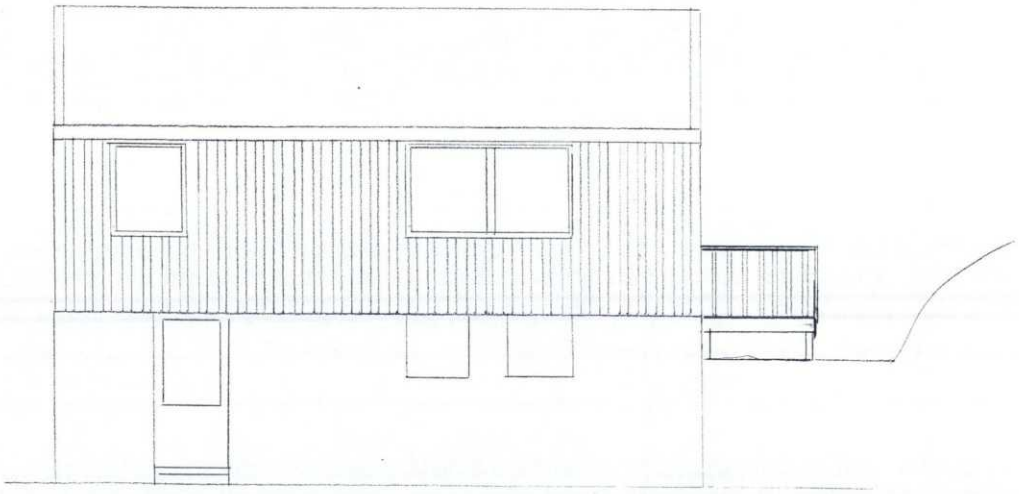
22 FEB. 1999

Jnr. 9900931D

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:



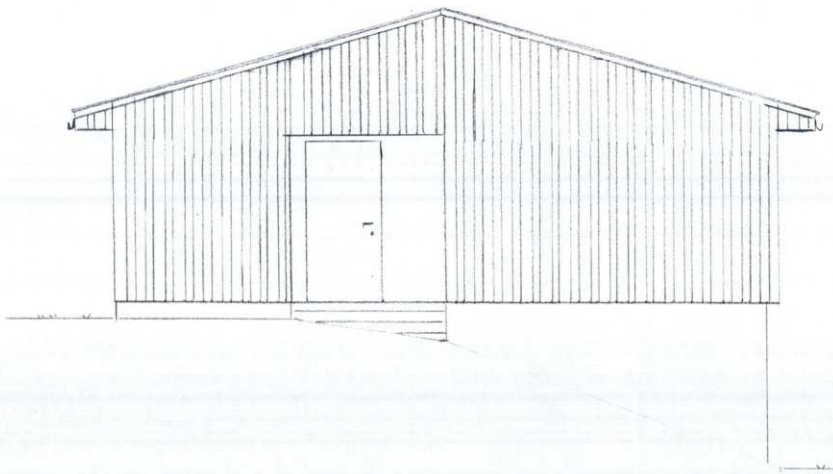
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	AGDER ENTREPRENØR
18/2-99	FD		1:50	

22 FEB. 1999

FASADE SØR - VEST Jnr. 9900931O

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
18/2-99	P.U.		1:50

AGDER ENTREPRENØR

FASADE NORD-VEST

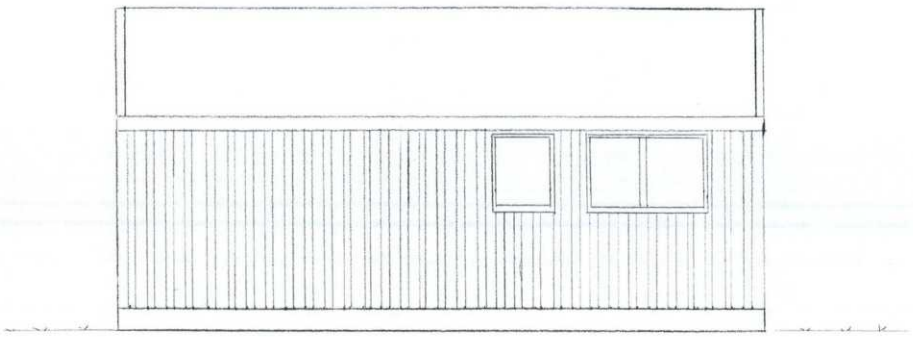
22 FEB. 1999

Jnr. 99009310

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	AGDER ENTREPRENØR
18/2-99	F.D.		1:50	

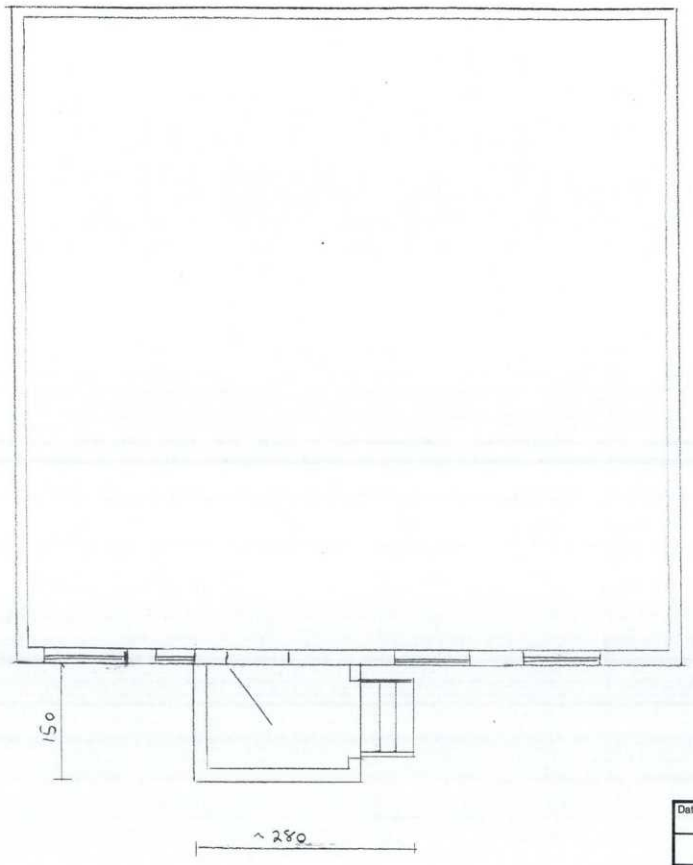
22 FEB. 1999

FASADE NORD-ØST Jnr. 9900930

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

(4)



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
18/2-99	FT		1:50

AGDER ENTREPRENØR

PLAN

22 FEB. 1999

Jnr: 9900930

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

Beregning:

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Inger Berggren
Nesheia 13
4841 ARENDAL

Dato: 26.03.2013
Vår ref: 2013/125 - 9
Arkivkode: 501/470
Saksbeh.: Anette Frantzen Brekke
Tlf.: 37 01 37 46

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Nesheia 13 **Gnr/Bnr:** 501/470
Tiltaket: Utvidelse av veranda

Tiltakshaver: Inger Berggren

Søknadsdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinns søknad)	21.12.12	27.12.12
Gjenpart og Kvittering for nabovarsling	21.12.12	27.12.12
Tegninger	-	27.12.12
Situasjonskart	12.10.01	27.12.12
Dispensasjonssøknad	24.01.13	25.01.13
Korrigert gjenpart og kvittering for nabovarsel	16.01.13	25.01.13
Avstandserklæring fra Ellen Blankenberg	18.01.13	25.01.13
Avstandserklæring fra Angela Sondrup Nilsen	19.01.13	25.01.13
Forstørret situasjonskart	-	25.01.13
Målebrevskart	-	25.01.13
Kopi av brev fra Aust-Agder Fylkeskommune	20.04.94	25.01.13

Øvrige saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust-Agder	05.02.13	05.02.13
Uttalelse fra Aust-Agder Fylkeskommune	19.03.13	25.03.13

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen for utvidelse av eksisterende veranda.

Kommunen gir tillatelse for oppføring av veranda som omsøkt.

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 6250. Faktura ettersendes tiltakshaver.
Gebyrberegningen fremgår nedenfor.

Nærmere om tiltaket:

Det er søkt om tillatelse til å utvide en eksisterende veranda til bolighus med ca 20 m^2.
Verandaen søkes oppført på boligens sør og vestside, hvilket er på husets bakside.

Arealplanstatus:

Eiendommen befinner seg i et uregulert område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål med hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Dispensasjonssøknaden:
Det siteres fra søknaden;

"Når de gjelder bevaring av kulturmiljø, er mitt hus oppført i en tidsepoke (1958) med en helt annen byggestil og takvinkel enn noen av de øvrige husene i området. Vedlagt oversendes til belysning kopi av brev datert 20.04.94 fra kulturetaten i Aust-Agder fylkeskommune til meg. Jeg forespurte den gangen om jeg måtte følge spesielle retningslinjer i forbindelse med at jeg ville erstatte eternittplatene med kledning. At dette hadde "begrenset betydning" sier vel litt om manglende krav i forbindelse med fasadeendringer av mitt hus. Jeg mener at heller ikke utvidelsen av verandaen på Nesheia 13 vil forringe strøket."

Nabomerknader:

Det foreligger ingen nabomerknader. Tiltakshaver har innhentet avstandserklæring fra eiere av gnr.501, bnr.299/410, Ellen Blankeberg, hvor det gis tillatelse til at verandaen oppføres i en minsteavstand av 1-2 meter fra felles eiendomsgrense. Tillatelsen er gitt uten vilkår. Det er også innhentet avstandserklæring fra eier av gnr.501, bnr. 471/2260, Angela K.S. Nilsen, som gir tillatelse til at det oppføres veranda i en minsteavstand på 0 meter fra felles eiendomsgrense. Også denne tillatelsen er gitt uten vilkår.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken har vært forelagt Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Aust-Agder som har avgitt forhåndsuttale ved brev datert 05.02.13. Miljøvernavdelingen har vurdert tiltaket til ikke å være i strid med nasjonale eller regionale miljøverninteresser som de er satt til å ivareta.

Saken har også vært forelagt Kulturminnevernavdelingen ved Aust-Agder Fylkeskommune som har kommet med forhåndsuttale den 19.03.13. Det siteres fra uttalen; *"Kulturminnevernseksjonen har ikke betydelige merknader til søknad om oppføring av veranda da denne søkes oppført i bakkant av eksisterende bygning. Verandaen fremstår ikke unormalt stor i utstrekning, men bør heller ikke utvides videre i nevneverdig grad.*

Konklusjon; Kulturminnevernseksjonen tilrår tiltaket som omsøkt."

Kommunens vurdering:

I henhold til Kommuneplanen for 2011-2021 punkt 1, stilles det krav om reguleringsplan før det kan skje bygge- og anleggsarbeider i områder med bevaringsverdige bygningsmiljø.

Dispensasjonsspørsmålet:
Tiltaket fordrer dispensasjon fra bestemmelsen vedrørende plankrav i kommuneplanen.

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

Kommunen kan ikke se at tiltaket vil vanskeliggjøre eventuell fremtidig regulering av området. Det bemerkes også at tiltaket ikke innebærer store fasadeendringer av eksisterende bolig ettersom det dreier seg om en utvidelse av verandaen på 20 m^2. Verandaen befinner seg også på husets bakside og vil i liten grad bli eksponert fra omkringliggende boligmiljø. Eksisterende bolig anses for øvrig ikke å være av høy bevaringsverdig karakter ettersom boligen ble oppført i 1958. Det tillegges også vekt at kulturminnevernavdelingen ved Aust-Agder Fylkeskommune tilrår tiltaket.

Kommunen kan på denne bakgrunn ikke se at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Det ligger således til rette for å dispensere i dette tilfellet.

Utforming/tilpassing:
Tiltaket synes for øvrig etter kommunens skjønn å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. Pbl. § 29-2.

Kommunen har ellers intet ytterligere å bemerke.

Med hilsen

Stian Dalen
Konsulent

Anette Frantzen Brekke
Jurist

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Søknad iht. pbl. § 20-2	1,000	3 500,00	3 500,00
Dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanen	1,000	2 750,00	2 750,00
Sum gebyrer:			**6 250,00**

Arendal kommune
Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal
postmottak@arendal.kommune.no

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?

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

Klagefrist

Klagefristen er **tre – 3 – uker** fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere

- Hvilket vedtak De klager over
- Årsaken til klagen
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Arendal Kommune, Postboks 780 Stoa, 4809 Arendal

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGERFIRMAET LEIF OG PER AANONSEN AS	Orgnr:	974786338
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	10.06.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	I Kjeller		
Tekst / kommentar:			

Ordre: **78814**

Eiendom: **4203-501/470/0 Andel 0**
Nesheia 13
4841 Arendal

K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

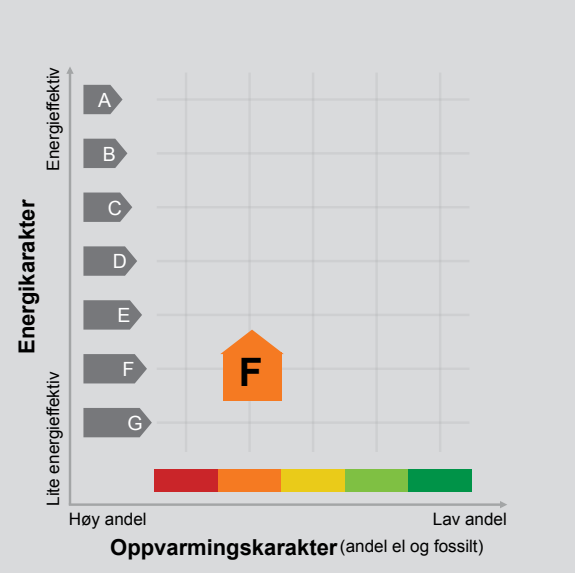
ARENDAL_KOMMUNE, 16.07.2025 10:56:

Levert til kunde

Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv. Sender med vedtak når det finnes.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

ENERGIATTEST

Adresse	Nesheia 13
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	470
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166995515
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151693
Dato	06.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Frøyshol Kristiansen 307250117
Vår referanse: 3790011/26738493
Bestilling: C3 2025-07-07 (4) 150

Dato
07.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2296	36	2.10.1958	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	470	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. 1958/2296/36
Attesteringstidspunkt 2025-07-07 11:52

2/10 - 1958.

Dagbok nr. 2296 1958.
Nedenes Sorenskriverembede

St.mrk.kr. 60,-, kassert ved embetet idag.

S k j ø t e .

Arendal kommune overdrar herved til Sofie Bryn f. 26/5-1901 kommunens eiendom mtr.nr. 26 e Arendal krets, Nesheia, med påstående bygninger. Ifølge konduktørforretning av 12/9-1958 har eiendommen et areal av 182.0 m2.

Som kjøpesum er betalt kr. 6.000,-.

Tomten må bebygges hurtigst mulig av kjøperen og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til kommunen. Det betinges videre at Kjøperen retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som bystyret vedtar. Det tas forbehold om vederlagsfri rett til felles vei, vann og kloakk og grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette finnes påkrevet.
Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for kjøperens regning.

Kjøperen betaler alle omkostninger ved overdragelsen herunder utgiftene ved konduktørforretning av 12/9-1958.

Arendal, 22. september 1958.

Jens T. Thommesen
ordfører.

Kr. Gundersen
kontorsjef.

3.oktober 1958.

Dagbok nr. 2297/1958: Se ptb. B 22.

Nesheia 13

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	7 min 2.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Barbu Linje 101, N101, 102, 103	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 0.8 km
Kristiansand Kjevik	54 min

BARNEHAGER

Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min 0.8 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arendal Sentrum	7 min
Bunnpris Arendal	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	9 min
Boots apotek Arendal	6 min
Arendal Vinmonopol	9 min

SPORT

Skytebanen - kunstgressbane	3 min
Granehallen	3 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min
Medvind Trening	10 min

Kvalitet på barnehagene
Bra 69/100

Kollektivtilbud
Bra 68/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Nesheia 13, 4841 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 470 og Gnr. 507, Bnr. 2260, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

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

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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