PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

SMITH-SØRENSENS VEI 17A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommune

Arealbekreftelse

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Smith-Sørensens vei 17A , 4818 FÆRVIK

ARENDAL kommune

gnr. 205, bnr. 862

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20478-1016 **Referansenummer:** CP4711

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øystein Svaland **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Øystein Svaland
Uavhengig Takstingeniør
oystein@nestortakst.no
991 08 467

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak er inspisert via innvendig kott på loft. Undertak av porøse plater, antatt 18mm Hunton undertak.

Boligen har takrenner og nedløp i sortlakkert stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.
Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med mussetetting.
Musetetting er kontrollert ved stikkprøve.
Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Konstruksjonen gir en selvbærende løsning med god bæreevne og symmetrisk saltaksform. Det ble ikke observert vesentlige deformasjoner eller skader ved visuell kontroll fra loft/kaldtloft.
Tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og utførelse.
Innadslående sikkerhetsvinder av pvc utførelse.
Montert med enkel belistning med vannstokk over og under vinduet. Hvitmalt foringer og listverk innvendig.
Takvindu x 3stk med innvendige foringer av malt gips. Utvendig inndekning for takstein. Fuksjonstestet ok

Topp av foring er montert vinkelrett på vinduskarm og er ikke montert ihht monteringsanvisning fra leverandør. Gjeldende montering kan medføre risiko for oppsamling av var, og fuktholdig luft som blir stående stille i topp av vindusforing. Original foringer fra produsent Velux har tilnærmet horsontalt toppmontert foring.
Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.
Utvendig belistning med malt bordkledning og vannstokk over.
Beslag er montert under terskel.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Platting i støpt betong, etablert som uteplass ved bolig på bakkeplan med flislagt overflate.
Overflaten viser visuelt normal bruksslitasje.
Rekkverk og gjerde rundt hageanlegget er oppført i treverk med stående, malt kledning. Innfesting/fundamenter er ikke kontrollert da de er skjult.

INNVENDIG Gå til side

I 1. etasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. På loftet er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flislagte gulv og vegger. Parkettgulv

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.
Støpt betonggulv mellom ringmurselementer med parkett på overflater tørre rom. Flislagt overflate på våtrom
Bjelkelag av tre tilknyttet a-takstoler mot loft. Det er registrert 4mm avvik på horisontalt målinger ved topp trapp
Bygget er ført opp ihht teknisk forskrift etter 2010 og skal være utført med radonsperre eller andre tiltak for å hindre for høye radonnivåer i bygget.
Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av dette og at det foreligger ferdigattest på bygget 1.etg.
Boligen har et ildsted tilkoblet en toppmontert, isolert stålpipe. Montert på glassplate over parkettgulv.
Pipen er ført gjennom himling og ut over tak. Pipeløpet er skjult i innboksing i soverom i 2.etg.

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med barnesikring i opptrinn og stående spiler på rekkverk
Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad.
Dører i boligen har ulik overflate.
Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad.
Døren fungerer etter hensikten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.
Glassbyggerstein for å lede lys fra tilstøtende takvindu er montert over innredning
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm
Gulvet er avsluttet i døråpning med overgangslist av aluminium utførelse.
Våtrom har ingen dokumentasjon på utførelse.
Det er 1 stk nedfelt plastsluker på våtrom i 2.etg i dusjsonen.

Servant med vask og åpen hylle, ett greps blandebatteri og speil med lys
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok
Avtrekk til bad er montert i himling og er ikke tilknyttet boligens balanserte ventilasjon.
Det er registrert glipe rundt skyvedørsbladet som gir sirkulasjon i luft ved bruk av avtrekkesventil
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.
Gulvet er flislagt, småformat i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24mm

Våtrom har ingen dokumentasjon på utførelse
Det er 1stk nedstøpte plastsluker på våtrom i 1.etg, hvor den er plassert i dusjsonen og har gode muligheter for inspeksjon.

I sluket ved baderomsinnredning er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring
Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok
Avtrekkskanal i himling er tilkoblet balansert ventilasjon. Glipe under dørblad for sirkulasjon av luft
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte overflater. Utførelsen fremstår som utført av ufaglært, med synlige ujevnheter og noe varierende finish. Det er ikke registrert funksjonelle mangler, men det visuelle preget og detaljutførelsen ligger under normal fagmessig standard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Inntak av PEL-plastvannsledning, stoppekran og vannfordelerskap er lokalisert på bod med sluk i gulvet i 1.etg. Belegg med oppkant.

Underfordelerskap tilhørende våtrom på loft er montert i skillevegg bak dusjsone på soverom på loft.

Tilkoms for inspeksjon i vannfordelerskap er tilfredsstillende.
Kursfortegnelse er vedlagt i skap fra 2015 på loft, men mangler i 1.etg.
Avrenning fra vannfordelerskap føres ut i rom med sluk

Avløpsrør av plast fra byggeåret med lufting over yttertak.
Ventilasjonanlegg med varmegjenvinner er montert i kott på loft.
Filter er ikke vurdert

Varmtvannsberederen er montert i bod med belegg på gulv med avrenning til sluk. Det bemerkes at skjøt i våtrombelegget bak inntaket er noe svak i skjøt. Forholdet er ikke videre vurdert.

Bereder er montert med stikk direkte i stikkontakt.
Sentralstøvsuger

Montert i bod, fuksjon er ikke testet
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter. i 2015 ble det påbygd loftsetasje med økninger i sikringer i sikringsskapet.

Det stemmer med antall sikringer i skapet og kursfortegnelse i sikringsskap

Det er påmontert plastdeksler innvendig i sikringsskap for å hindre kontakt med strømførende ledninger

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunn
Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer. Løsningen gir god isolering mot grunn og effektiv utførelse av fundamentering. Det ble ikke observert synlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.
Terrengforhold er tilnærmet flatt.
Gangbanen fra parkeringplass mot inngangsdøren har noe setninger i overflate. Overflate kan medføre oppsamling av overflatevann som ikke ledes bort fra eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest på bygget med innredet 1.etg tilbake fra byggeåret 2012.
I 2015 ble loftet innredet med loftstue, 2stk soverom og bad. Kott i knevegger

Ferdigattest er utstedt av Grimstad Kommune 03.06.2025

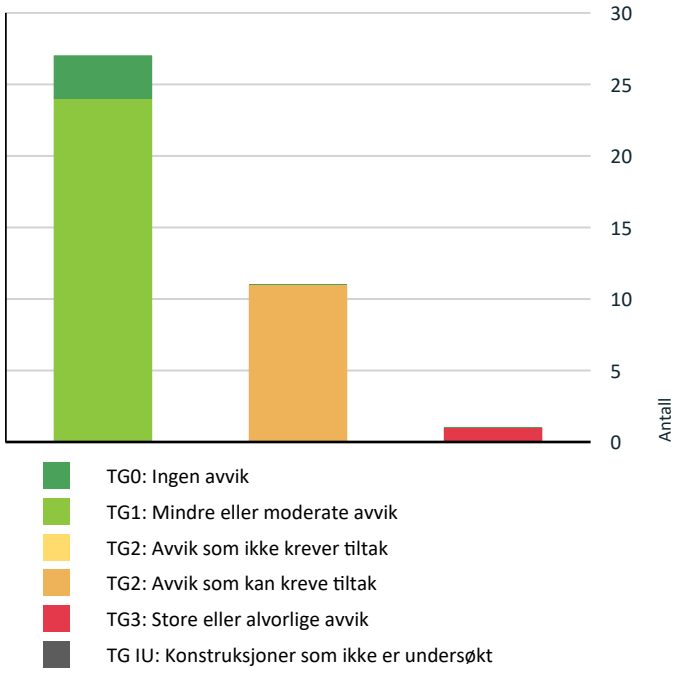
Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ingen tegninger er forevist. Ferdigattest foreligger datert 03.06.2025

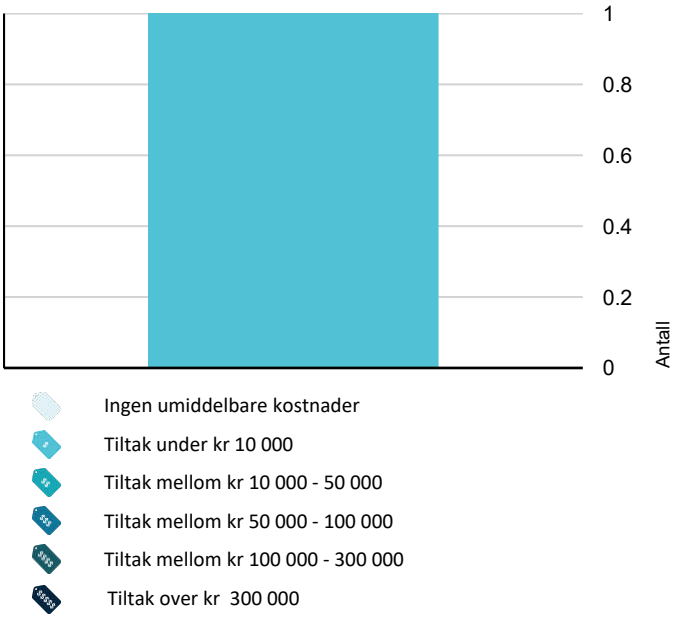
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører - Bad 1.etg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
TEK10

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Innredet loft	Utført som egeninnsats, tekniske installasjoner er opplyst av eier å være utført av fagfolk. Kvittering er ikke forevist.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak er inspisert via innvendig kott på loft. Undertak av porøse plater, antatt 18mm Hunton undertak.





TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i sortlakkert stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløpet føres per i dag direkte ned på bakkeplan på ytterhjørnet mot sørøst.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dette kan medføre risiko for oppsamling av vann nær grunnmur og økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales at takvannet ledes bort fra bygningen via tilkobling til drenssystem eller avløpsrør under bakkenivå for å sikre bedre avrenning og redusere fuktrisiko mot yttervegger og grunnmur

Tilstandsrapport

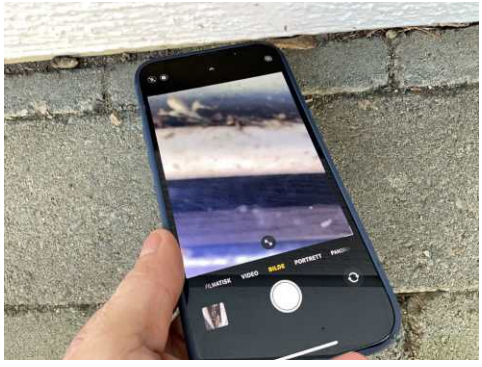






TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med mussetetting. Musetetting er kontrollert ved stikkprøve.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre. Konstruksjonen gir en selvbærende løsning med god bæreevne og symmetrisk saltaksform. Det ble ikke observert vesentlige deformasjoner eller skader ved visuell kontroll fra loft/kaldtloft. Tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Innadslående sikkerhetsvinder av pvc utførelse.
Montert med enkel belistning med vannstokk over og under vinduet.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig.





TG 1 Takvindu

Takvindu x 3stk med innvendige foringer av malt gips. Utvendig inndekning for takstein. Fuksjonstestet ok

Topp av foring er montert vinkelrett på vinduskarm og er ikke montert ihht monteringsanvisning fra leverandør. Gjeldende montering kan medføre risiko for oppsamling av var, og fuktholdig luft som blir stående stille i topp av vindusforing. Original foringer fra produsent Velux har tilnærmet horsontalt toppmontert foring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.
Utvendig belistning med malt bordkledning og vannstokk over. Beslag er montert under terskel.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slitasje i utvendig overflate i området ved låskasse

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens av manglende overflatebahandling på dørbladet vil over tid kunne medføre økt belastning på dørbladets oppbygging, samt levetiden på produktet kan reduseres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Platting i støpt betong, etablert som uteplass ved bolig på bakkeplan med flislagt overflate.
Overflaten viser visuelt normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løse fliser og/eller bom (hul lyd ved banking), noe som tyder på mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Det er registrert løse fliser på de 5 ytterste radene

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette kan føre til oppsprekking, vanninntrengning og redusert levetid for overflaten. Skadene kan over tid utvikle seg og medføre behov for delvis eller full utskifting av flislaget







Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs port og deler av gjerdet mot innkjøring har mangelfull eller løs innfesting mot skjult fundament.
Det mangler ett bord på gjerdet mot tilstøtende nabo

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dette gir redusert stabilitet og kan over tid føre til ytterligere slitasje eller skader.

Det anbefales utbedring av festepunkter og eventuell forsterkning for å opprettholde funksjon og sikkerhet







TG 2 Andre utvendige forhold

Rekkverk og gjerde rundt hageanlegget er oppført i treverk med stående, malt kledning. Innfesting/fundamenter er ikke kontrollert da de er skjult.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

I 1. etasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. På loftet er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flislagte gulv og vegger. Parkettgulv

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.











TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv mellom ringmurselementer med parkett på overflater tørre rom. Flislagt overflate på våtrom
Bjelkelag av tre tilknyttet a-takstoler mot loft. Det er registrert 4mm avvik på horisontalt målinger ved topp trapp

TG 0 Radon

Bygget er ført opp ihht teknisk forskrift etter 2010 og skal være utført med radonsperre eller andre tiltak for å hindre for høye radonnivåer i bygget.
Tilstandsgrad 1 gis på grunnlag av dette og at det foreligger ferdigattest på bygget 1.etg.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har et ildsted tilkoblet en toppmontert, isolert stålpipe. Montert på glassplate over parkettgulv.
Pipen er ført gjennom himling og ut over tak. Pipeløpet er skjult i innboksing i soverom i 2.etg.







TG 2 Innvendige trapper

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med barnesikring i opptrinn og stående spiler på rekkverk

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

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

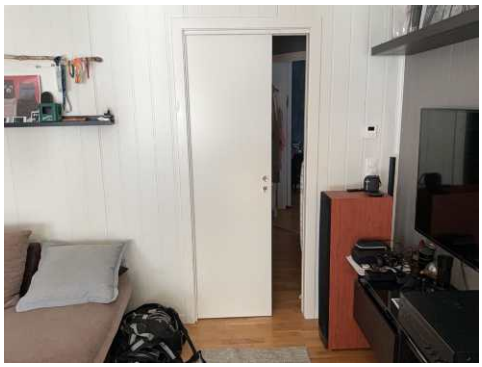
Trappen mangler håndløper på én eller begge sider, noe som medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Fravær av håndløper er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav og øker risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å ivareta brukssikkerhet





TG 1 Innvendige dører

Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad.
Dører i boligen har ulik overflate.
Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.



Tilstandsrapport





TG 3 **Innvendige dører - Bad 1.etg**

Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Døren fungerer etter hensikten.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Det er registrert skade på overflaten av den innvendige døren mot bad i 1.etg, i form av riper, merker/avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Skaden har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen, men det kan være behov for overflatebehandling eller utskifting ved videre slitasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000





VÅTROM

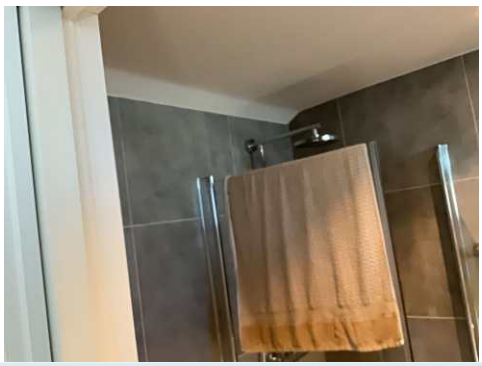
LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.
Glassbyggerstein for å lede lys fra tilstøtende takvindu er montert over innredning

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





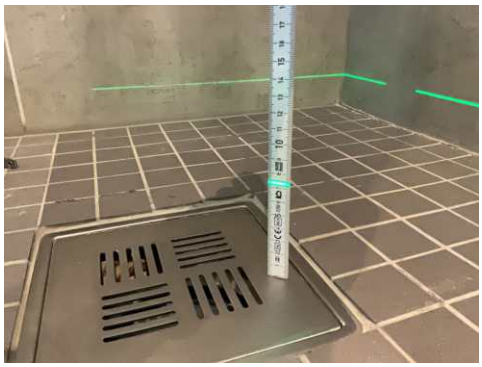
LOFT > BAD

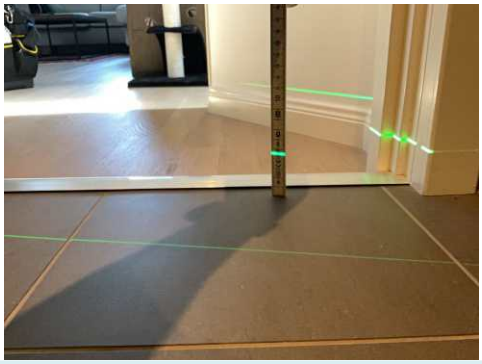
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm
Gulvet er avsluttet i døråpning med overgangslist av aluminium utførelse.
Våtrom har ingen dokumentasjon på utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 1 stk nedfelt plastsluker på våtrom i 2.etg i dusjsonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





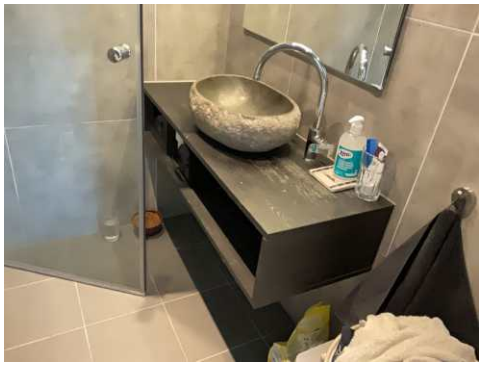
LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med vask og åpen hylle, ett greps blandebatteri og speil med lys
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til bad er montert i himling og er ikke tilknyttet boligens balanserte ventilasjon.
Det er registrert glipe rundt skyvedørsbladet som gir sirkulasjon i luft ved bruk av avtrekkesventil

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaringstidspunktet er det registrert forhøyet fuktverdi med bruk av Protimeter Fuktsøk på overflater i dusjsone mot yttervegg. Verdier i dusjsone er betydelig høyere i nedre sjikt av dusjsone enn andre overflater på badet.
Hulltaking er foretatt i bakkant av dusjsone fra tilstøtende bod uten å registrere forhøyet fuktverdi i skjult konstruksjon.

Det er registrert avskalling av flisens overflate i dusjsonen. Skaden reduserer flisens beskyttende egenskaper og kan på sikt føre til fuktinntrengning i underlaget. Utbedring anbefales for å hindre videre forringelse og sikre tett og varig overflate i våtsone.

Forholdet anbefales videre undersøkt via yttervegg

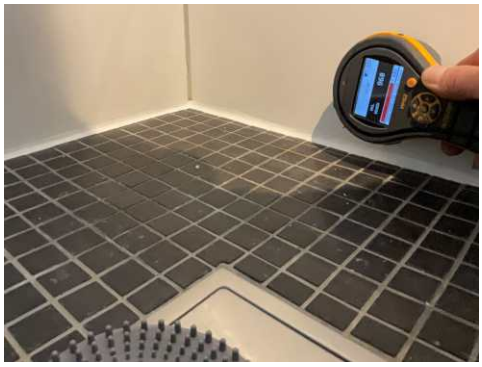
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avskalling av flisens overflate i dusjsone kan føre til at vann trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for fuktskader i underlaget, inkludert svikt i membranen dersom den er skadet eller mangelfull, risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere og redusert levetid på våtrommet og behov for kostbare reparasjoner eller full rehabilitering.

Tilstandsrapport







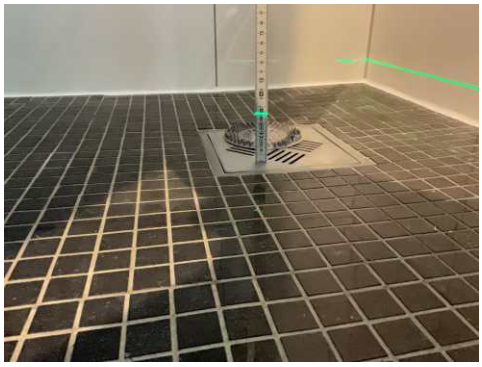


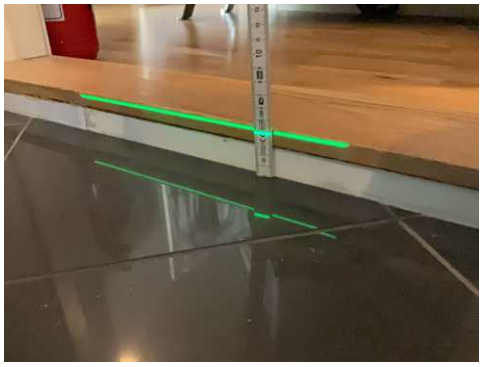
ETASJE > BAD

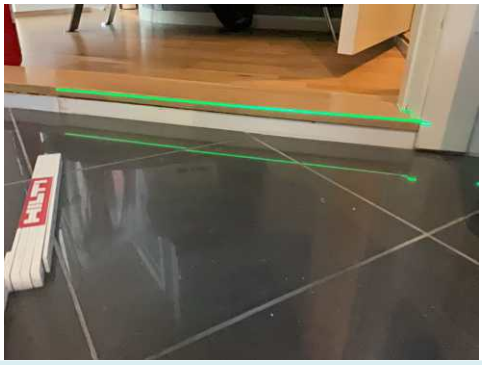
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt, småformat i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24mm

Våtrom har ingen dokumentasjon på utførelse







ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 1stk nedstøpte plastsluker på våtrom i 1.etg, hvor den er plassert i dusjsonen og har gode muligheter for inspeksjon.

I sluket ved baderomsinnredning er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Tape/overflate på øverste skuff på innredning er løs

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Folie/fronter på innredning må påregnes skiftet grunnet løse overflater. Konsekvenser er økt omfang, med påfølgende svelleskader i fronter om forholdet ikke utbedres.







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkskanal i himling er tilkoblet balansert ventilasjon. Glipe under dørblad for sirkulasjon av luft





ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom







KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte overflater. Utførelsen fremstår som utført av ufaglært, med synlige ujevnheter og noe varierende finish. Det er ikke registrert funksjonelle mangler, men det visuelle preget og detaljutførelsen ligger under normal fagmessig standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenoverflatene har synlige merker, riper og områder med avskalling av maling. Skadene er estetiske og påvirker ikke funksjonaliteten, men kan gi et nedslitt inntrykk.
justering av skapdør over kjøleskap må påregnes

Det er registrert svellinger i bunn og i front av benkeskapet under vask.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales overflatebehandling for å forbedre utseendet og forhindre ytterligere skade, samt bunn av benkeskapet under vask må påregnes utskifting







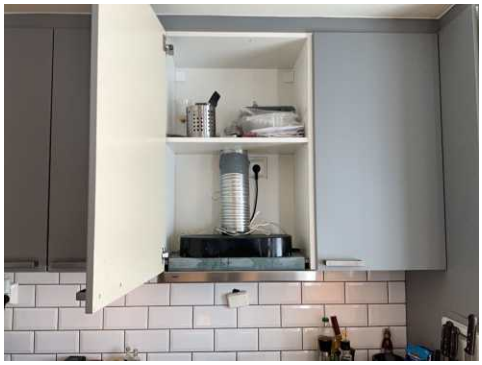
Tilstandsrapport

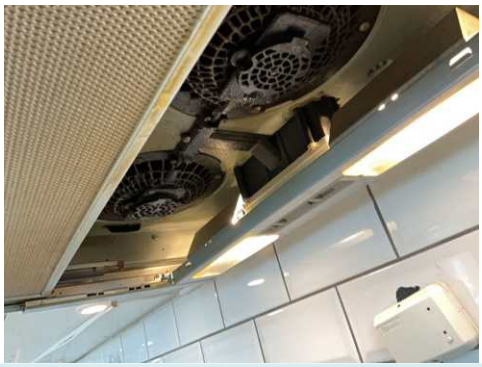


ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Inntak av PEL-plastvannsledning, stoppekran og vannfordelerskap er lokalisert på bod med sluk i gulvet i 1.etg. Belegg med oppkant.

Underfordelerskap tilhørende våtrom på loft er montert i skillevegg bak dusjsone på soverom på loft.

Tilkoms for inspeksjon i vannfordelerskap er tilfredsstillende.
Kursfortegnelse er vedlagt i skap fra 2015 på loft, men mangler i 1.etg.
Avrenning fra vannfordelerskap føres ut i rom med sluk









TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret med lufting over yttertak.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjonanlegg med varmegjenvinner er montert i kott på loft.
Filter er ikke vurdert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende isolering av tilluft/avtrekkskanaler mellom utvendig kombiboks og aggregatet.
Tilluft og avtrekk er kalde kanaler som skal isoleres hele veien fra aggregat til utvendig kombiboks for å redusere faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kalde kanaler i ventilasjonsanlegget mangler isolering. Dette kan føre til kondensdannelse ved temperaturforskjeller, særlig i kaldt klima eller uisolerte rom (f.eks. loft). Kondens kan over tid gi fuktskader på omkringliggende bygningsdeler og redusere levetiden på anlegget. Riktig isolering anbefales for å sikre energieffektiv drift og forhindre fuktproblemer.









TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er montert i bod med belegg på gulv med avrenning til sluk. Det bemerkes at skjøt i våtrombelegget bak inntaket er noe svak i skjøt. Forholdet er ikke videre vurdert.

Bereder er montert med stikk direkte i stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav (NEK 400), som krever fast tilkobling via egen kurs med allpolig bryter for beredere over 1,5 kW. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang og brann, og det anbefales at tilkoblingen utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende norm

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkoblingen av strømmen til varmtvannsberederen skal utføres via en godkjent koblingsboks og bør være plassert på et lett tilgjengelig sted for vedlikehold og kontroll. Det skal også være tilstrekkelig plass rundt koblingspunktene for enkel tilgang.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Montert i bod, fuksjon er ikke testet



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter. i 2015 ble det påbygd loftsetasje med økninger i sikringer i sikringsskapet.

Det stemmer med antall sikringer i skapet og kursfortegnelse i sikringsskap

Det er påmontert plastdeksler innvendig i sikringsskap for å hindre kontakt med strømførende ledninger

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunn

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer. Løsningen gir god isolering mot grunn og effektiv utførelse av fundamentering. Det ble ikke observert synlige skader eller deformasjoner ved visuell kontroll.





TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold er tilnærmet flatt.
Gangbanen fra parkeringplass mot inngangsdøren har noe setninger i overflate. Overflate kan medføre oppsamling av overflatevann som ikke ledes bort fra eiendommen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er betyleig svankeibelegningsstein ved inngangspartiet som gir grunnlag for oppsamling av vannamsamling. Omkringliggende belgningssteinlitgger høyere i terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kan medføre oppsamling av overflatevann





Tilstandsrapport



TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**



Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod, lagring av innbo og løsøre

Byggeår
2012

Kommentar
Ingen

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bod 11m2 ført opp på bentongblokker med bjelkelag, fremstår som isolert med stubbeloft, laminatgulv på overflate på gulv, innvendig malt panelhimlingog behandlet plate på vegg. Utlufting via veggventil. Størm i bygning med innvendige lyspunkter, stikk og utlys. Ytterdør går noe tregt og trenger en liten justering. Vindu er fuksjonstestet ok.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

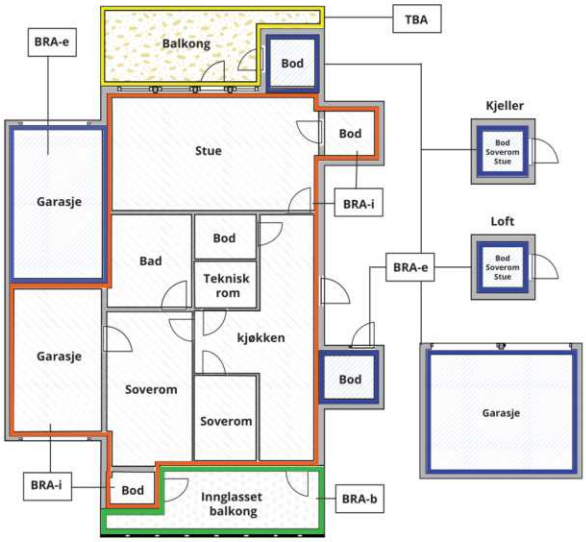
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	35			35		6	41
Etasje	75			75			75
SUM	**110**					**6**	**116**
SUM BRA	**110**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad		
Etasje	Entré, Gang, Bod under trapp, Soverom, Kontor, Stue/kjøkken, Bad, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygget med innredet 1.etg tilbake fra byggeåret 2012.
I 2015 ble loftet innredet med loftstue, 2stk soverom og bad. Kott i knevegger

Ferdigattest er utstedt av Grimstad Kommune 03.06.2025

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på endringer som er uført på loft

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ingen tegninger er forevist. Ferdigattest foreligger datert 03.06.2025

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	100	2
Bod	0	11

Kommentar

Tomannsbolig — Bod med bereder og bod under trapp er lagt inn som S-rom

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Øystein Svaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	205	862		0	452.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smith-Sørensens vei 17A

Hjemmelshaver

Johansen Thomas Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et attraktivt og meget barnevennlig boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, gruslagt tun, enkel beplantning, belegningssteiner ved inngang og mindre platting ved felles parkering og flislagt platting i egen innegjerdet hage. Felels parkeringsplass med tilstøtende nabo med felles adkomstvei fra kommunal vei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
947 600	2017	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	05.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.06.2025		Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CP4711

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Arendal kommune
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-25/00970 oppgis ved alle henvendelser		03.06.2025

Smith-Sørensens vei 17A, ferdigattest bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og bod

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	205 / 862 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRAVE GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Thomas Emil Johansen

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

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

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.05.2025

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

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

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

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Thomas Emil Johansen

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

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

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

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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

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

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

Alle svar er anonyme.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250019

Selger 1 navn
Thomas Emil Johansen

Gateadresse
Smith-Sørensens vei 17A

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8024189

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 307250019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært noen små setninger på ytre ringmur, (hjørnet ved inngangsparti.) som har forårsaket noen sprekker i fug i dusjen i 1. etg. Dette ble ikke ikke en forsikringssak, selv om den ble meldt inn. Ingen bemerkninger fra tilstandsrapport. Sluk i bod av kan av og til lukte litt, men det er nok fordi det er tørt, og lite i bruk. Ellers ingen kjente feil.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jabobsen VVS, har gjort arbeid med å sette opp sluk, vannuttak, og tilkoble vannskap, Are s. jørgensen (snekker, med våtromssertifikat), har gjort arbeid med membran og og fliselegging, Espen verdich (italia Kjøkken&bad, rørlegger) har tilkoblet toalett, dusj og servant på bad i 2.etg.

Arbeid utført av: Are s. jørgensen (snekker) /Jacobsen VVS / Italia kjøkken & bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun sluk var montert fra før, denne ble flyttet, tettesjikt/membran ble gjort senere.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig ble byggemeldt , før boligen ble kjøpt av meg. Det ble søkt om ferdigattest av Ole bjørn, hos bravegruppen i senere tid.

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: Innstallert vannskap i 2 etg. Arbeid med flytte sluk, og sette opp vannpunkt.

Arbeid utført av: Jacobsen vvs

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fått beskjed etter tilsyn fra ØAB, at kasse rundt pipe i 2. Etg må ha innfelt ventiler for trekk rundt pipe, dette er ordnet. Ellers ingenting å bemerke.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt sig i grunnmur/gulv på ytre hjørne ved soverom/inngangsparti. Parkett nedsunket i ytre soveroms hjørne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp trekkerør og punkt 2 etg, tilførsel til bod. Montert dimmere i 1 etg, i senere tid, alt skal være etterkontrollert av Traftec.

Arbeid utført av: Traftec AS

Document reference: 307250019

Filer

Elektro kontroll 2.eth+bod .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble utført kontroll på hele anlegget 27.05.2023

Filer

Elektro kontroll 2.eth-bod .pdf

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

Beskrivelse: Snekringsarbeidet i 2. Etg, er utført av Are Sigurd Jørgensen (snekker), dette er delvis gjort på dugnad som hjelp fra familie. Kun kvitteringer på materiell.

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: Nei

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: 2. Etg (loft) er innredet i 2015/2016, men ikke blitt sendt ferdigstillelse/bruksendring før juni 2025.

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

Beskrivelse: Ferdigattest er signert juni 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport foretatt av Øystein svaland. Nestor takst AS, 30/4-2025

Filer

Tilstandsrapport_20478-1016_1.pdf

Document reference: 307250019

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

Naboleilighet har en servitutt på parkeringsrett på tomt. Elbillader for nabo, plassert på huset toms, foreligger det kun muntlig avtale på, og kan flyttes på fra ny eier om ønskelig. Dette er nabo informert om.

Document reference: 307250019

Tilleggskommentar

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: 307250019

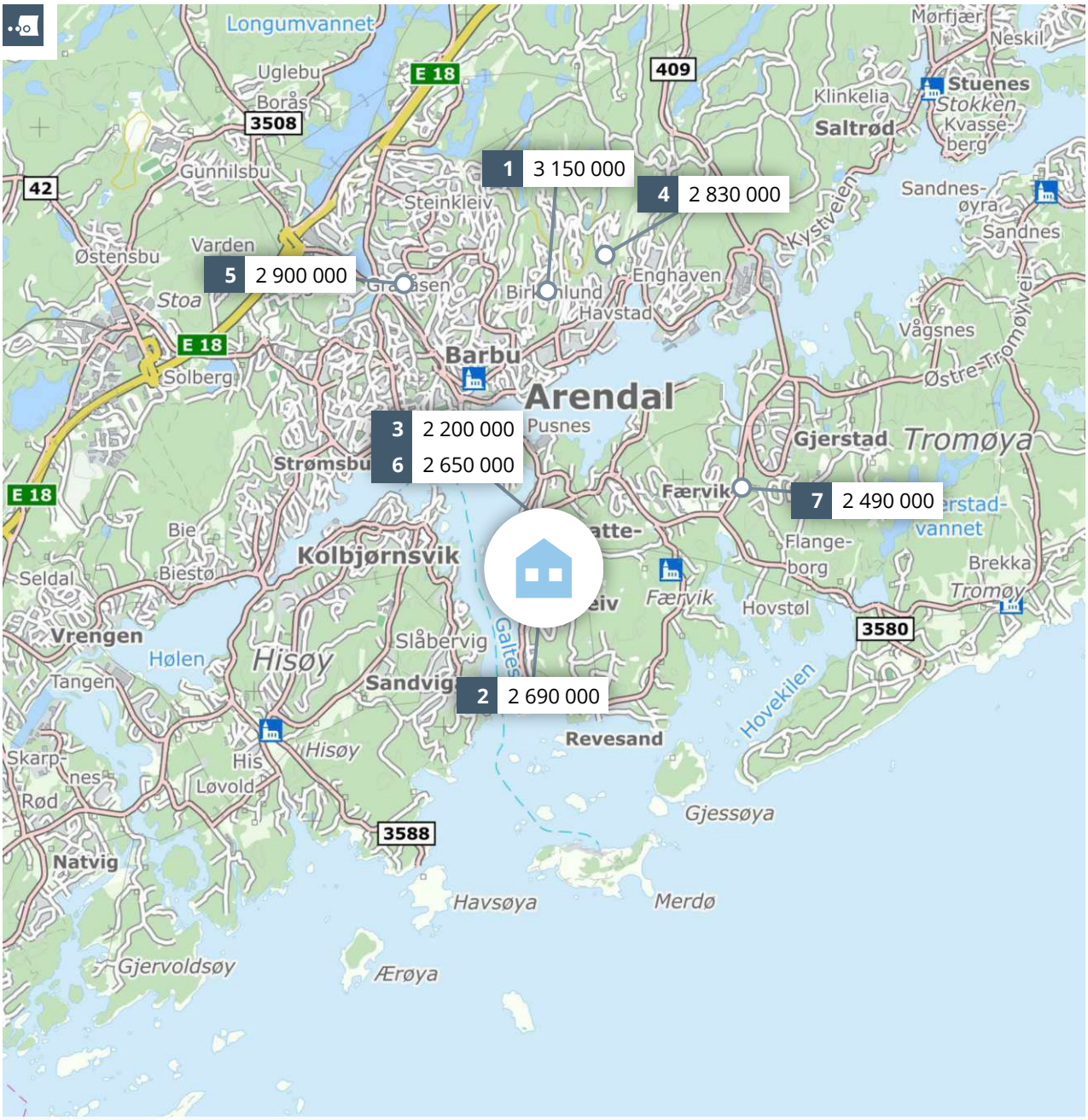
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Emil Johansen	51dce41de6a103cdb9286 9d30b596a281fe2432a	04.09.2025 10:22:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250019

- 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



Meglers verdivurdering

SMITH-SØRENSENS VEI 17 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 26.09.2025

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: Bjørn Hjørnevik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smith-Sørensens vei 17 A, 4818 FÆRVIK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 205 BNR 862 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4203 ARENDAL GRUNNKRETS BRATTEKLEV

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	24 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						453 m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Venusveien 26					15.05.2025	3 150 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**27 391**
	115 m²	1981	213 m²	3 sov							
2	Smith-Sørensens vei 17 B					31.01.2025	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**24 679**
	109 m²	2012	294 m²	4 sov							
3	Kaffijordet 6					08.12.2021	2 300 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**15 827**
	139 m²	1954	864 m²	4 sov							
4	Pynten 1					01.04.2025	2 200 000	**2 830 000**	0	2 830 000	**30 106**
	94 m²	1989	363 m²	3 sov							
5	Graråsen 21 C					10.06.2025	2 850 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**32 222**
	90 m²	2008	1 595 m²	2 sov							
6	Kaffijordet 6					21.08.2025	2 490 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**19 065**
	139 m²	1954	864 m²	4 sov							
7	Skaveløkka 3 B					29.08.2025	2 490 000	**2 490 000**	0	2 490 000	**42 203**
	59 m²	2022	2 039 m²	2 sov							

Attraktiv beliggenhet ved Kjenna i et etablert, barnevennlig område. Kort vei til skog og lysløype, samt offentlig transport – buss og Skilsø-fergen til Arendal sentrum. Boligen er oppført i 2012 med moderne standard. Loftet ble innredet i 2015 og rommer loftstue, to soverom og bad. Praktisk planløsning: Entré, gang, bod, to soverom, stue/kjøkken og bad i hovedetasjen. Totalt fire soverom over to etasjer, alle med godt lysinnslipp – flere med garderobeløsninger. To bad med flislagte gulv og vegger samt elektriske varmekabler. Det er installert balansert ventilasjon og sentralstøvsuger. Ute finner du et lettstelt uteområde med inngjerdet hage, hellelagt terrasse og plen. I tillegg utvendig bod og gruset innkjørsel med parkering.

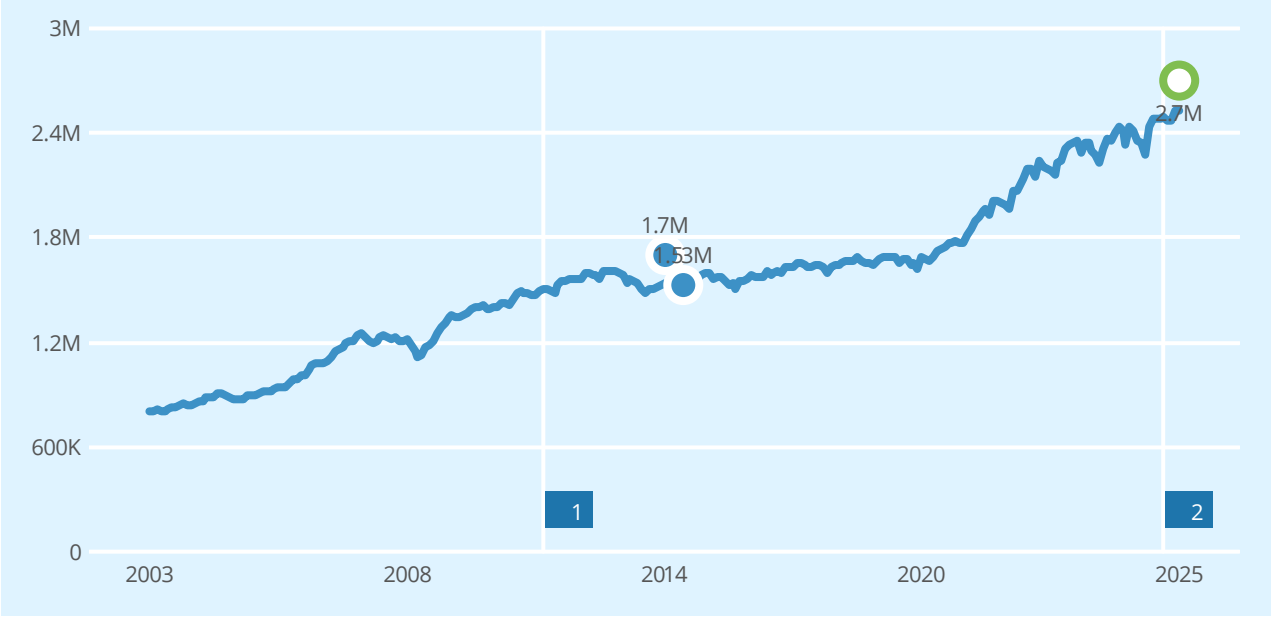
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.09.2017		22.09.2017	-	947 600	-	947 600	3
04.06.2014	07.10.2014	10.11.2014	1 550 000	1 530 000	-	1 530 000	
16.05.2014	23.05.2014		1 790 000	1 700 000	-	1 700 000	
21.05.2010		21.05.2010	-	250 000	-	250 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ARENDAL kommune nå

6
tomannsboliger til salgs

3.3M
3.2M
3 070 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Tomannsboliger solgt i ARENDAL kommune siste 3 mnd

18
tomannsboliger solgt

3.2M
3.1M
3 009 000 Prisantydning i snitt
2 922 000 Salgspris i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 404 Agder fylke i snitt siste 3 mnd
29 718 ARENDAL kommune i snitt siste 3 mnd

24 545 Smith-Sørensens vei 17 A
Totalpris 2 700 000

Smith-Sørensens vei 17A

Nabolaget Rævesand/Bratteklev - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	19 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 10.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gabriel Scotts vei Linje 103	2 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje R50	18 min 9.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 3 min

BARNEHAGER

Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	19 min 1.8 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 2.9 km
Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tromøytunet	6 min
Rema 1000 Krøgenes	10 min

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

Saltrød Senter	14 min
Vitusapotek Tromøy	6 min
Arendal Vinmonopol	21 min

SPORT

Tjenna ballløkke	3 min
Langhaven nærmiljøanlegg	8 min
MOVA Krøgenes	11 min
MOVA Arendal Sentrum	21 min

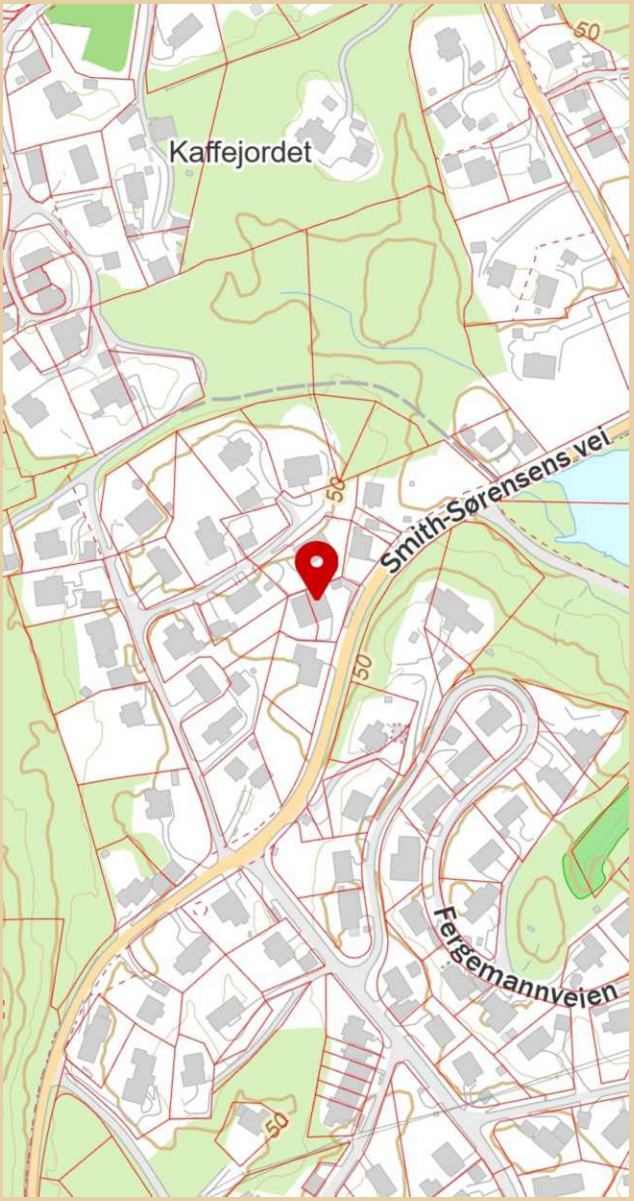
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	205		Bnr.:	862	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Smith-Sørensensvei 17A, 4818 Færvik					Dato:	21.02.2025	
Beregnet areal:		452,5 m2							
Bygningstype:		Tomannsbolig, vertikaldelt							
Tatt i bruk:		Ikke oppgitt							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

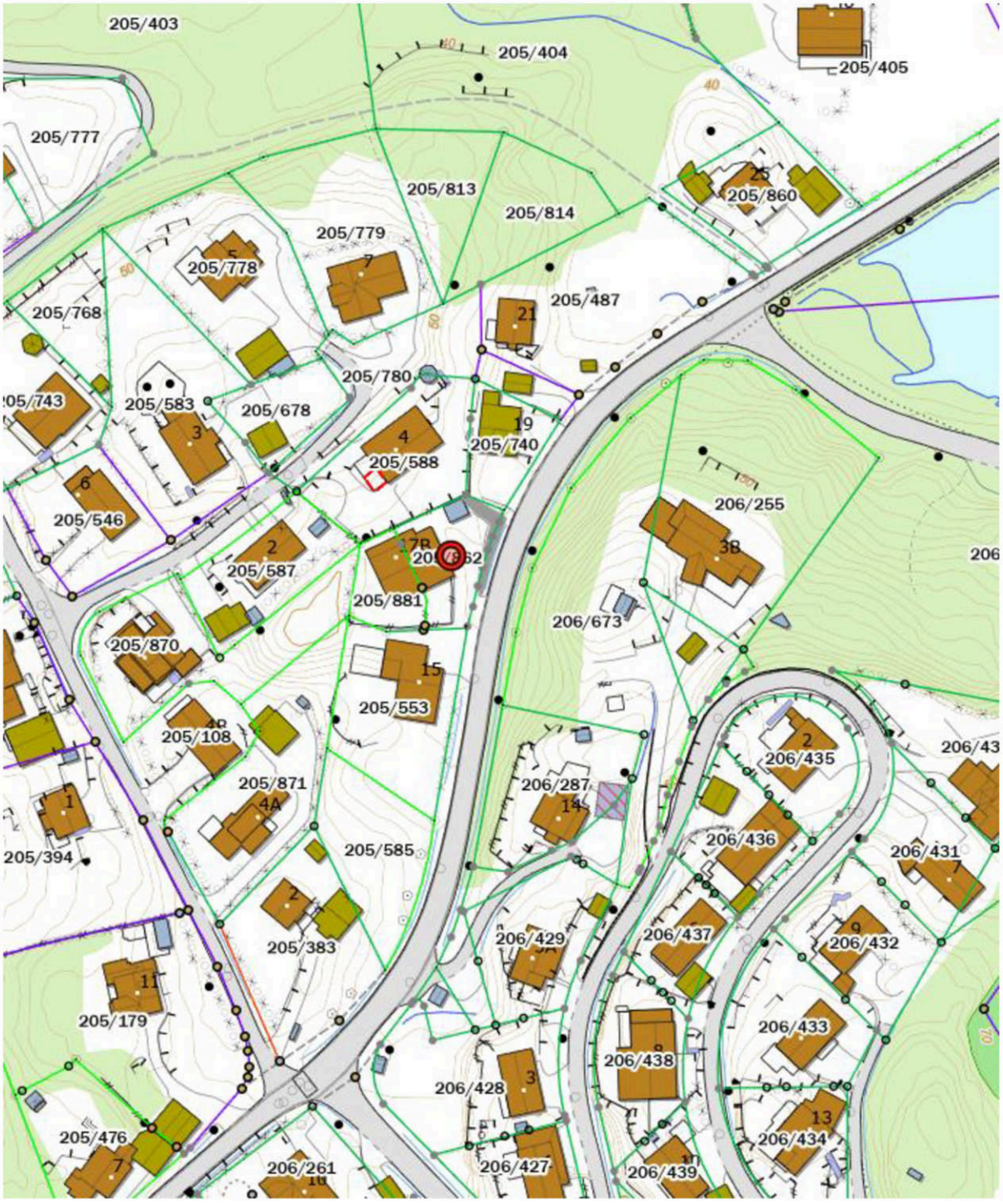
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr 17 726,40
Herav eiendomsskatt pr år	kr 4 974,00

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

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

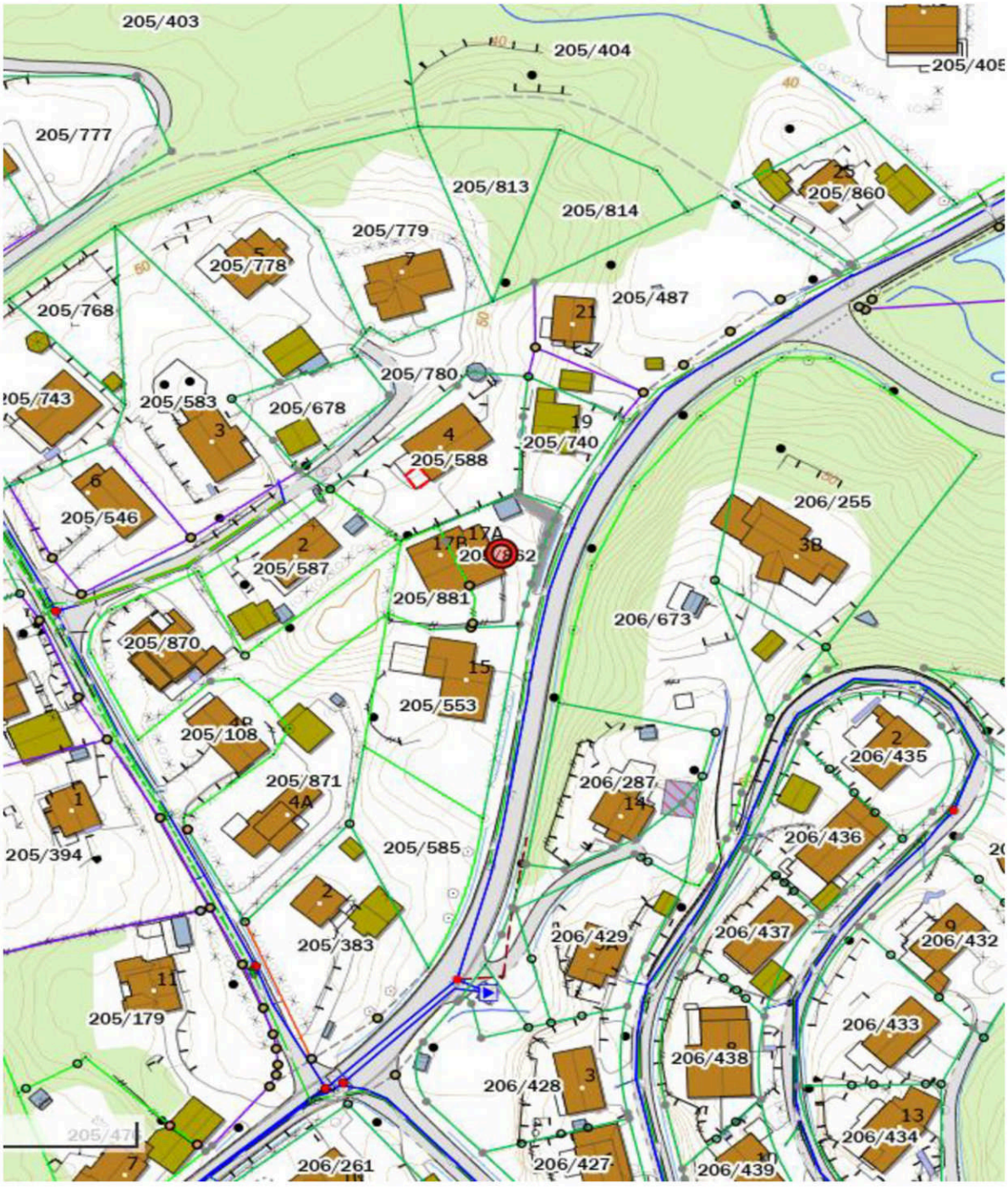
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



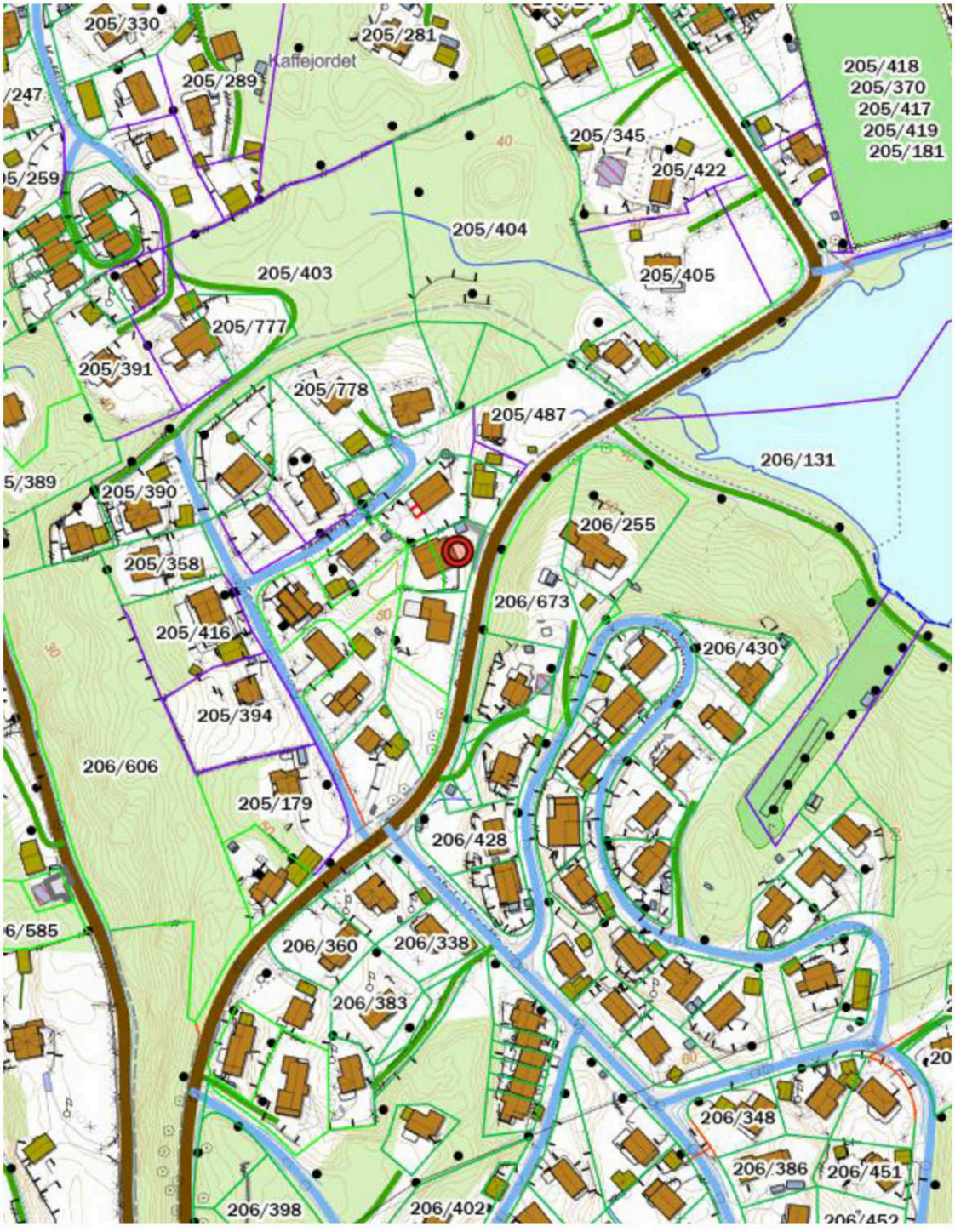
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

Utskriftsdato: 20.02.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	205	**Bruksnr.**	862	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smith-Sørensens vei 17A, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

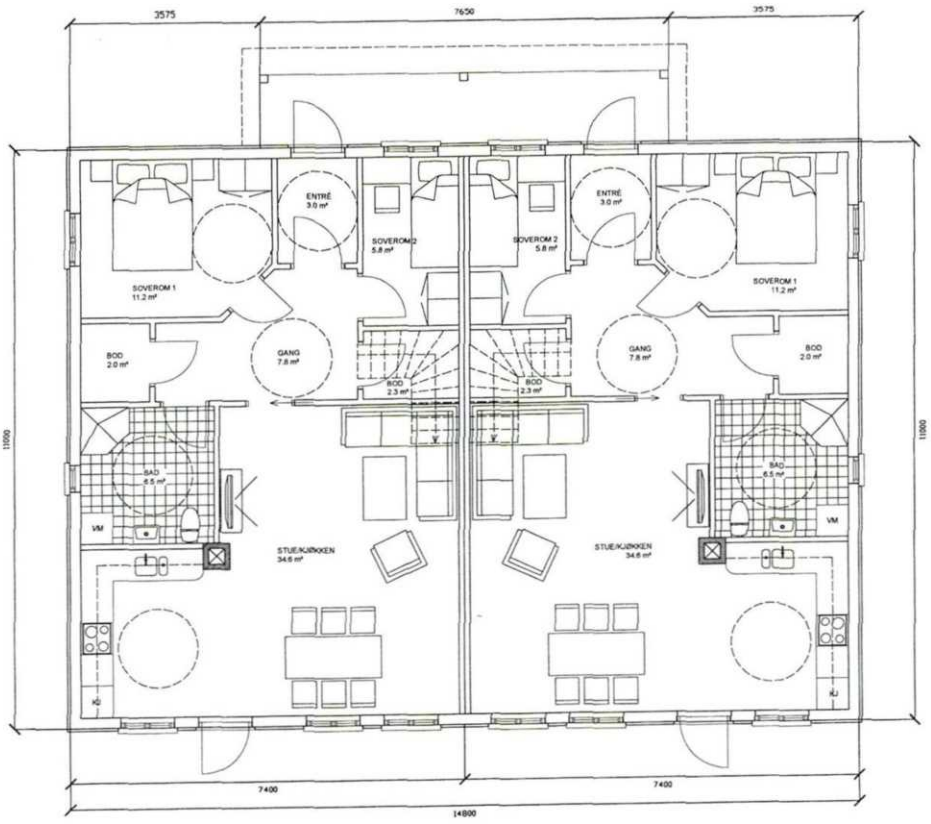
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



00KBJ/26335
2010/15632-1 TEG
Geomatikk

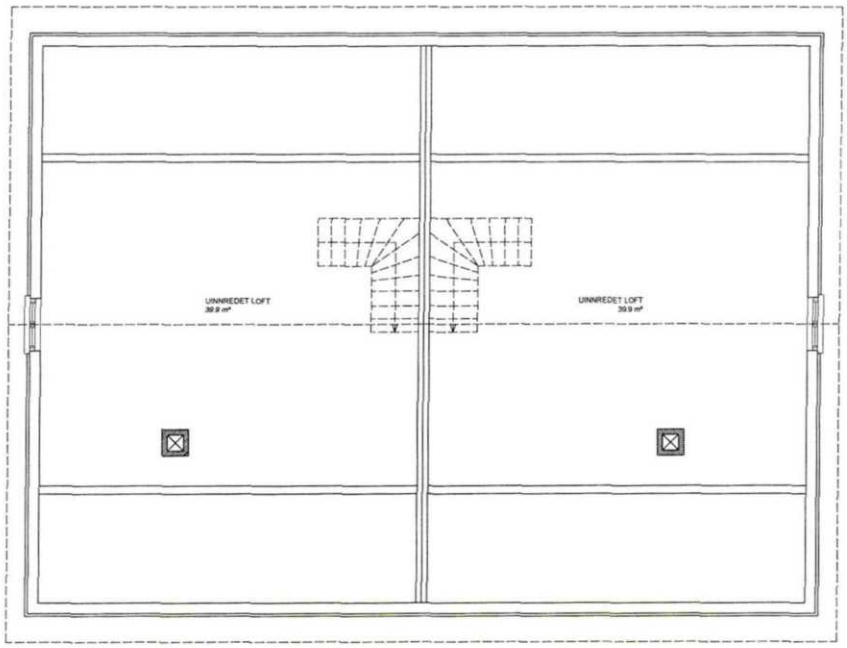
BRA: 173.5 m²
BOA: 151.2 m²

PLAN 1. ETG

- 6 OKT. 2010

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendiksklev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

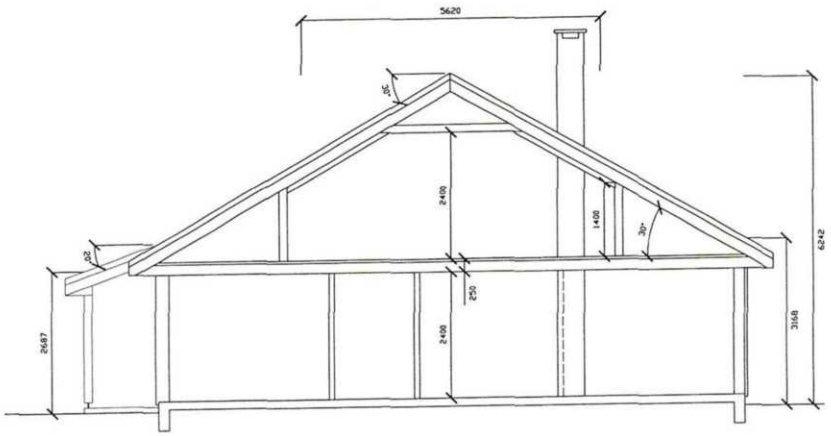


PLAN 2. ETG

- 6 OKT. 2010

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendikskiev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

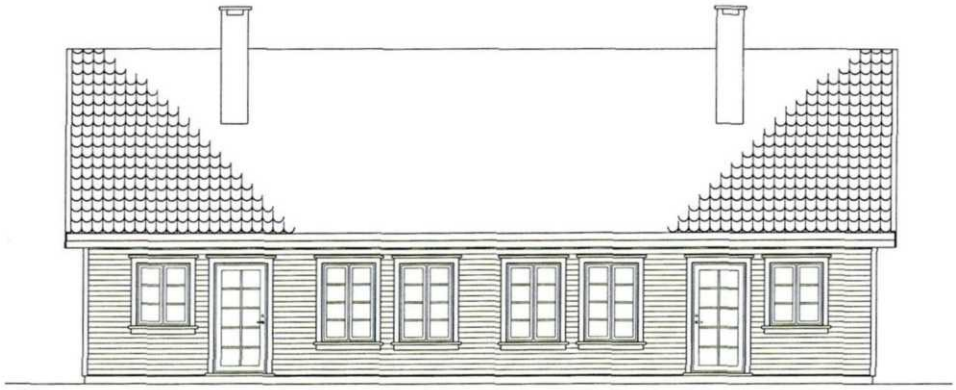


- 6 OKT. 2010

SNITT

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendikskiev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

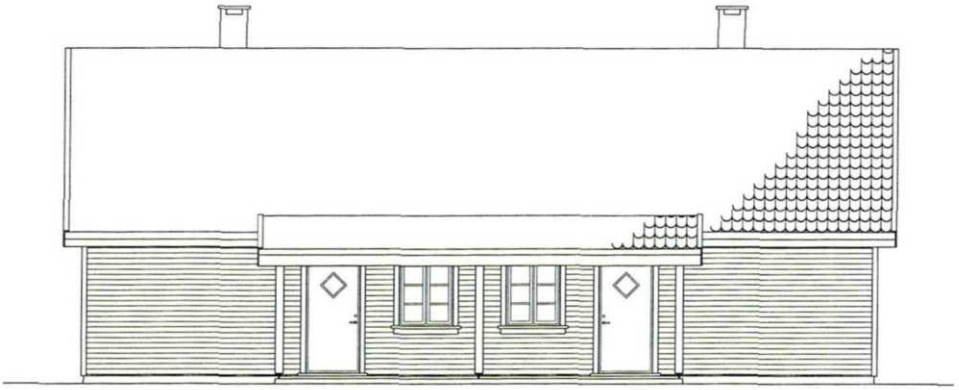


– 6 OKT. 2010

FASADE SYD

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bøndikaklev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

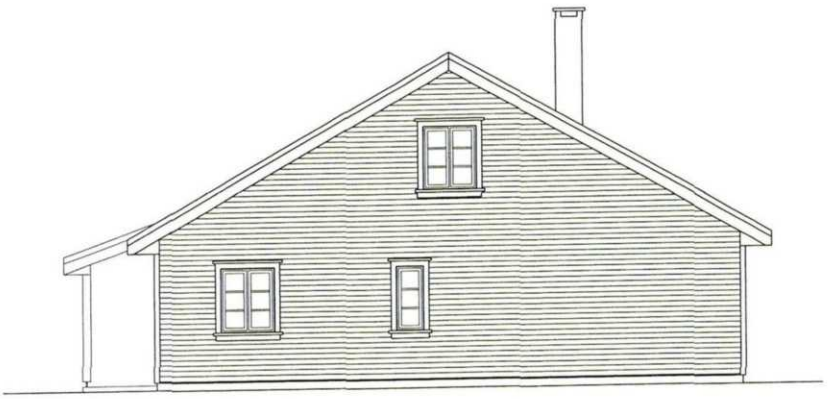


~6 OKT. 2010

FASADE NORD

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendikskiev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

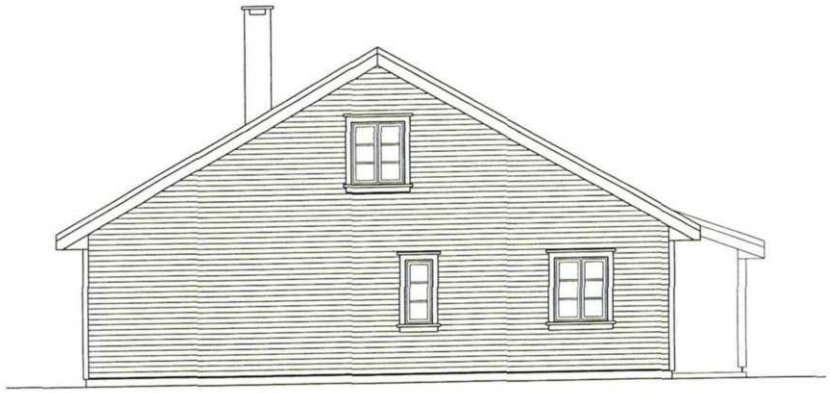


- 6 OKT. 2010

FASADE ØST

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendikskiev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no

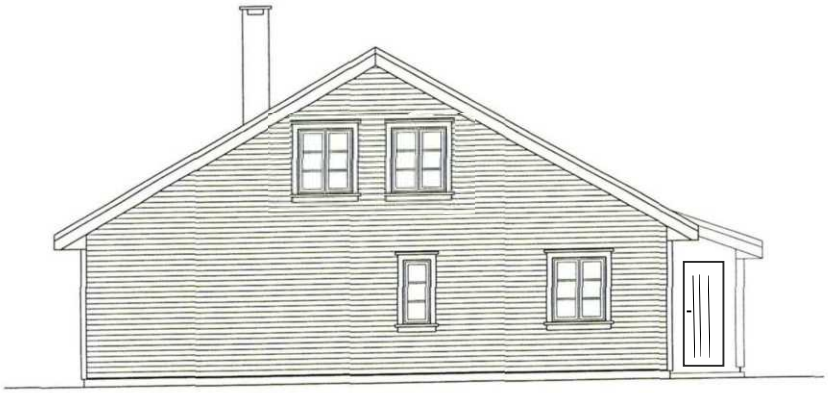


– 6 OKT. 2010

FASADE VEST

TOMANNSBOLIG – SMITHS SØRENSENSVEI
STEINAR BERGØY
Målestokk 1:100 DATO: 16.08.10 REV: 24.08.10

ARKITEKT-SERVICE AS
Bendikskiev 6, 4836 Arendal
Postboks 424, 4804 Arendal
TLF 3700 1515 FAX 3700 1516 post@arkitekt-service.no



FASADE VEST

AVSTANDSERKLÆRING

iht til Plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd.

Undertegnede eier/fester av gnr 205 bnr. 588 fnr. _____,

Kåre Tellefsen gir med
(eiers navn)

dette samtykke til at det på eiendommen gnr 205 bnr. 862 fnr. _____ kan

oppføres/anlegges Bod i en minsteavstand
(beskriv bygge-/ anleggstiltaket. Eks. "tilbygg til bolig")

av 0,5 meter fra felles grense i samsvar med situasjonskart datert 12.5.2025

NB! Kryss av for ett av alternativene nedenfor

☒ **Jeg er inneforstått med at gjennomføring av byggetiltak som påtenkt kan medføre begrensninger i mulighetene for å oppføre bebyggelse på min eiendom.**

☐ **Samtykket gis på betingelse av at prosjektet utføres med nødvendige branntekniske tiltak slik at det ikke senere blir begrensninger i mulighetene for å utnytte egen eiendom.**

Bratte Klein
sted

14/5 - 2025
dato

Kåre Tellefsen
signatur

Forklaringer:
Som hovedregel skal bygninger ha innbyrdes avstand minst 8 meter med mindre det sikres mot brannspredning med kompenserende tiltak (dvs at det bygges inn brannmotstand i vegger, tak osv.).

Mindre bygninger som garasjer, uthus o.l mindre enn 50 m2 (bruksareal og/eller bebygd areal) må ha avstand minst 2 meter til bygning på annen bruksenhet

Se lov- og forskriftsbestemmelser på baksiden

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

Fra Byggeteknisk forskrift:

§ 6-3. *Avstand*

Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet.

§ 6-4. *Areal*

Mindre tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b gjelder bygning hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 50 m^2 . Tilsvarende gjelder for andre mindre tiltak som ikke kan måles etter *Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.*

Arendal

Kartutsnitt



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

0 1.5 3 m

Målestokk 1: 100

12.05.2025

Arendal kommune
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-25/00970 oppgis ved alle henvendelser		03.06.2025

Smith-Sørensens vei 17A, ferdigattest bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og bod

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	205 / 862 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRAVE GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Thomas Emil Johansen

VEDTAK:

Kommunen gir med dette ferdigattest.

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

Søknad om ferdigattest er mottatt her 28.05.2025

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

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

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

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Thomas Emil Johansen

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

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

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

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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

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

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

Alle svar er anonyme.

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

Arendal kommune
Byggesak (S)

BRAVE GRUPPEN AS

Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Magnus Hjelmfoss	BYGG-25/00970 oppgis ved alle henvendelser		27.05.2025

Smith-Sørensens vei 17A, vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	205 / 862 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BRAVE GRUPPEN AS
Tiltakshaver:	Thomas Emil Johansen

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bod og fasadeendringer

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 10 000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder

Det er søkt om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loftet.

Det er i søknaden også nevnt en bod på 13,1 m^2. Det kommer fram av gjenparten på nabovarslet at søker/tiltakshaver i utgangspunktet mener denne ikke er søknadspliktig, men avstand til nabogrense gjør at denne blir søknadspliktig.

Det andre og tredje leddet i § 29-4 er som følger:

> *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*
>
> *Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*
>
> *a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
> b. …

For at boden skal være unntatt søknadsplikt må den i utgangspunktet ha 1 meter til nabogrense. Plassering nærmere enn dette kan godkjennes av kommunen dersom nabo skriftlig samtykker. Plasseringen er i så måte i behov av godkjenning av kommunen, og tiltaket blir derfor et søknadspliktig tiltak.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Andre opplysninger

Eier av tilgrensende eiendom gnr/bnr 205/588, Kåre Tellefsen, har avgitt avstandserklæring i henhold til pbl § 29-4 annet ledd bokstav a), hvor det aksepteres at bod kan plasseres i en minsteavstand av 0,5 meter fra felles grense.

Ansvar som selvbygger

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for alle prosjekterende og utførende ansvarsområder som selvbygger, etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8.

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker

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

Naturmangfoldloven

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

Arealplanstatus og juridisk grunnlag

Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Brattekleiv» vedtatt 15.09.1696. Den er regulert til byggeområde boliger. Til reguleringsplanen er det knyttet et sett bestemmelser. Tiltaket kommer ikke i strid med reguleringsbestemmelsene.

Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:

Tiltaket kommer ikke i konflikt med dette.

Avledning av grunn- og overvann:

Før oppføring av bygning blir godkjent, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. pbl § 27-2 siste ledd. Det er opplyst om at dette overføres til terreng.

Atkomst og avkjørsel:

Tiltaket endrer ikke på dette.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.

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

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

Høyde og plassering

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

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

Av Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 fremkommer det at bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette.

> *«Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"-skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.», jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15, s. 8.»*

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

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Utforming og visuelle kvaliteter:

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

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

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd.

Det følger av byggesaksforskriften § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig (uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11), dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1. Tiltakshaverne har søkt om ansvarsrett som selvbygger for utførelse av tømrerarbeid og murarbeid (riving og oppføring av bygningstiltak, tiltaksklasse 1). Det er opplyst i søknaden at nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres ved bruk av innleid foretak. Kommunen finner det for dette tilfellet sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli (er) utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og således at selvbyggeransvar kan innvilges som omsøkt.

Kommunen har ingen merknader knyttet til gjennomføringsplan, og valg av tiltaksklasser.

For Arendal kommune

Magnus Hjelmfoss
Ingeniør m/master

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: Thomas Emil Johansen

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

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

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

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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

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

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

Alle svar er anonyme.

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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 205
Bruksnummer: 862

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.02.2025 kl. 08:40
Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	09.02.2009
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 205 / 862	452,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020890	JOHANSEN THOMAS EMIL		SMITH-SØRENSENS VEI 17 A 4818 FÆRVIK	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478732	487706		452,5 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 - 205/862 Omnummerert fra: 0906 - 205/862			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.11.2013	Tinglyst	13.06.2014	0906mye	15.01.2014
Oppmålingsforretning	2013/5099				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 205/862	-294
Mottaker	0906 - 205/881	294
Berørt	0906 - 205/553	0
Berørt	0906 - 205/587	0
Berørt	0906 - 205/588	0
Berørt	0906 - 205/870	0
Berørt	0906 - 205/871	0

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.12.2008			0906mye	09.02.2009
Kart- og delingsforretning	08/12817				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 205/553	-746,2
Mottaker	0906 - 205/862	746,1
Berørt	0906 - 205/108	0
Berørt	0906 - 205/587	0
Berørt	0906 - 205/588	0
Berørt	0906 - 205/740	0
Berørt	0906 - 601/199	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	08.11.2013			0906mye	15.01.2014
Oppmålingsforretning	2013/5099	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/553	0	
		Berørt	0906 - 205/587	0	
		Berørt	0906 - 205/588	0	
		Berørt	0906 - 205/740	0	
		Berørt	0906 - 205/862	0	
		Berørt	0906 - 205/870	0	
		Berørt	0906 - 205/871	0	
		Berørt	0906 - 601/199	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	21.10.2010			0906mye	21.10.2010
Annen forretningstype	2010/11686	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0906 - 205/553	0	
		Berørt	0906 - 205/585	0	
		Berørt	0906 - 205/862	0	
		Berørt	0906 - 601/199	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	17.09.2010	Tinglyst	16.11.2010	0906mye	09.11.2010
Oppmålingsforretning	2010/10355	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 205/108	−1 235,6	
		Mottaker	0906 - 205/871	1 235,6	
		Berørt	0906 - 205/383	0	
		Berørt	0906 - 205/553	0	
		Berørt	0906 - 205/585	0	
		Berørt	0906 - 205/862	0	
		Berørt	0906 - 205/870	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	17.09.2010	Tinglyst	16.11.2010	0906mye	09.11.2010
Oppmålingsforretning	2010/10355				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 205/108	-1 132
Mottaker	0906 - 205/870	1 132
Berørt	0906 - 205/553	0
Berørt	0906 - 205/587	0
Berørt	0906 - 205/588	0
Berørt	0906 - 205/862	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Smith-Sørensens vei	23000	17A			Grunnkrets	2102	Bratteklev	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6478734	487699	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 203 467
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478729 Øst: 487702
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	81	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	114	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	14.02.2011
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.09.2011
Bruksareal totalt:	114			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	11.07.2012
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	40	0	40	0	0	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23000 Smith-Sørensens vei 17 A	H0101	Bolig	114	4	Kjøkken	1	1	205/862

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	992431458	BERGØY BYGG OG BEMANNING		Gunnarsboevei 6 A 4810 EYDEHAVN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 010 970
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478719 Øst: 487699
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

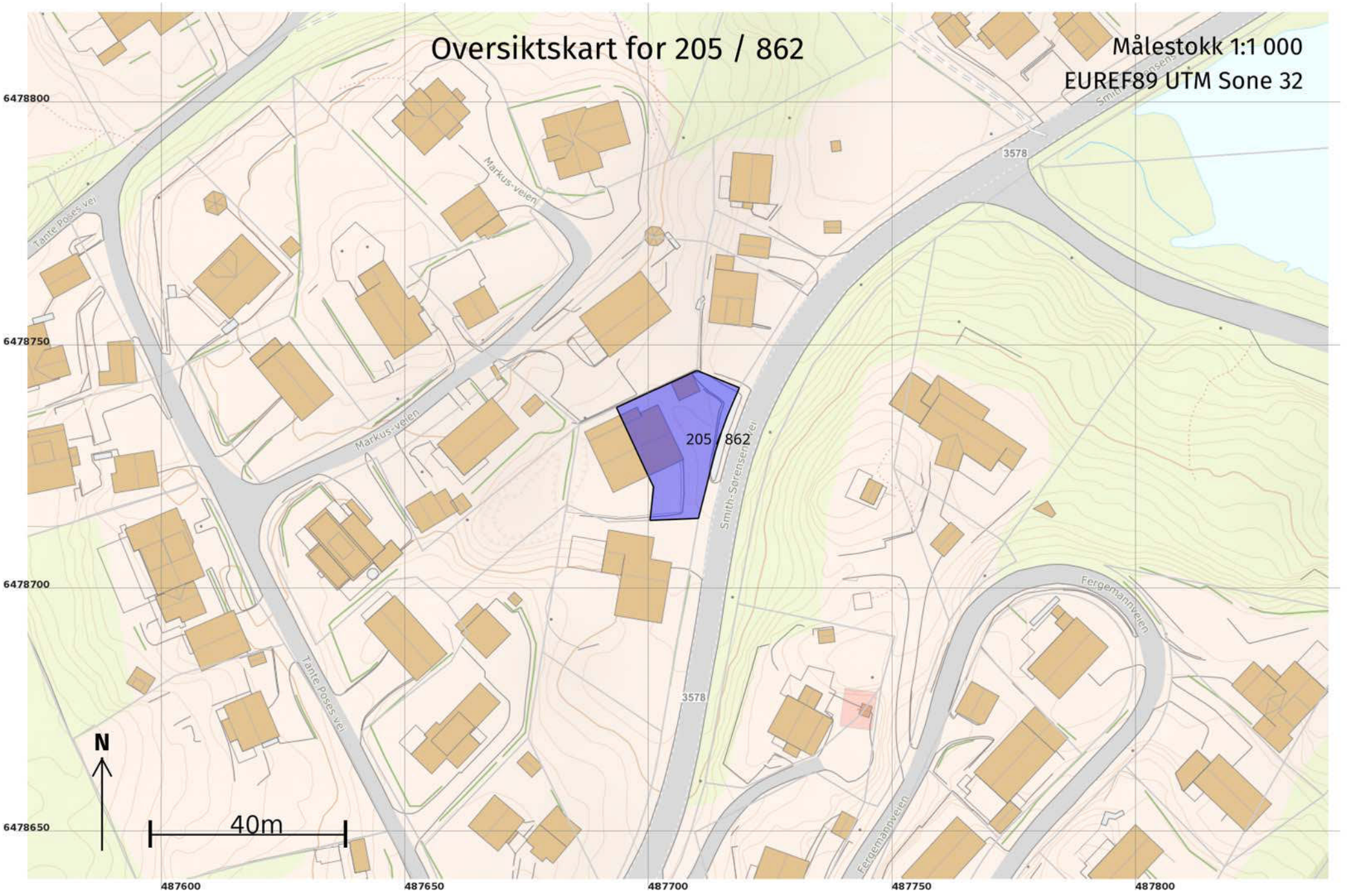
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	14.02.2011
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

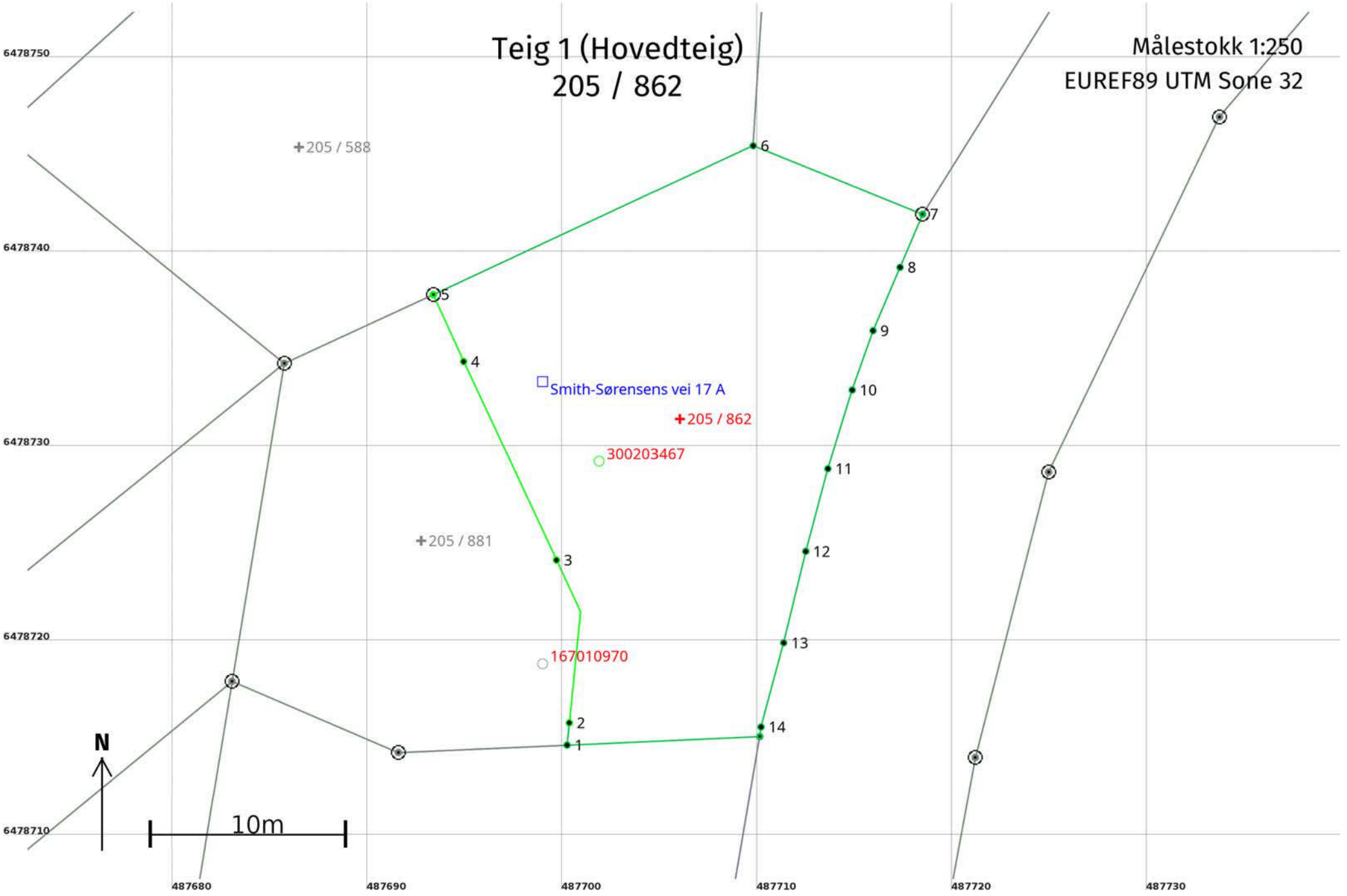
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	205/862


Oversiktskart for 205 / 862
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
205 / 862
Markus-veien
Tante Poses vei
Smith-Sørensens vei
Fergemannveien
3578
N
40m
6478800
6478750
6478700
6478650
487600
487650
487700
487750
487800


Teig 1 (Hovedteig)
205 / 862
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
205 / 588
205 / 881
205 / 862
Smith-Sørensens vei 17 A
300203467
167010970
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
N
10m
6478750
6478740
6478730
6478720
6478710
487680
487690
487700
487710
487720
487730

Areal og koordinater

Areal: 452,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6478732 **Øst:** 487706

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478714,81	487700,25		Annen detalj	69 Beregnet	13	
			1,15				
2	6478715,95	487700,37		Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			8,67	Følger annet gjerde enn steingjerde		10	
3	6478724,32	487699,71		Annen detalj	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			11,26				
4	6478734,52	487694,95		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			3,78				
5	6478737,96	487693,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			18,09				
6	6478745,61	487709,78		Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			9,38				
7	6478742,09	487718,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			2,97				
8	6478739,36	487717,31		Umerket	69 Beregnet	13	
			3,53				
9	6478736,11	487715,93		Umerket	69 Beregnet	13	
			3,23				
10	6478733,06	487714,86		Umerket	69 Beregnet	13	
			4,24				
11	6478729,01	487713,61		Umerket	69 Beregnet	13	
			4,39				
12	6478724,77	487712,48		Umerket	69 Beregnet	13	
			4,84				
13	6478720,07	487711,34		Umerket	69 Beregnet	13	
			4,48				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6478715,74	487710,18		Umerket	69 Beregnet	13	
			0,49				
15	6478715,25	487710,12		Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			9,88				

ARENDAL KOMMUNE
28 MAI 2014

03FMB/160211 Geomatikk
2011/6297-4 FER

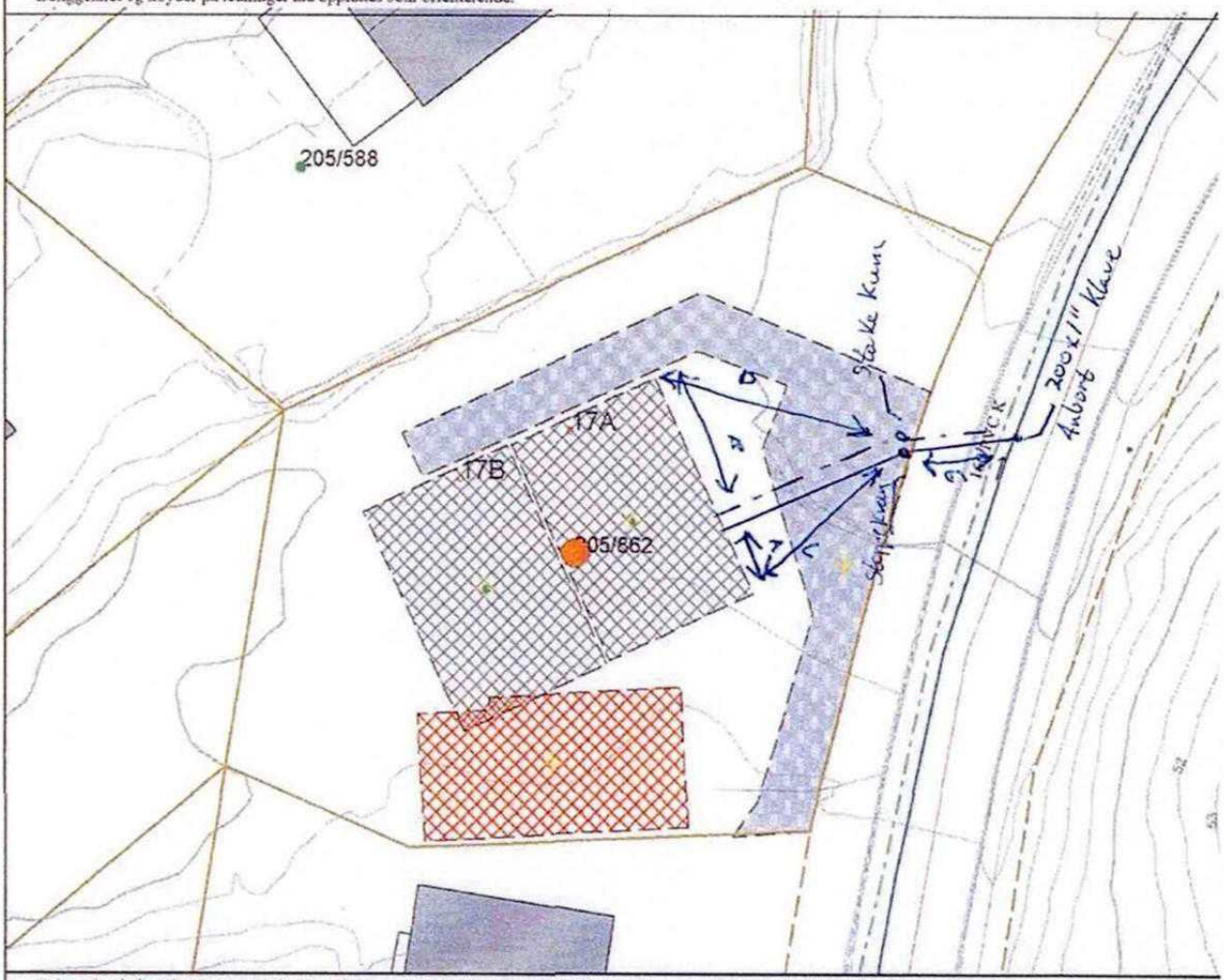
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 205 Bnr: 862 Festenr: Seksjonsnr:

Navn: Steinar Bergøy

Gate: Smith Sørensensvei 17A Område:

Målestokk 1:300
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Vann 32mm
Avløp 110 PVC

A = 5m
B = 7m
C = 17m
D = 19m
E = 2m

Dato tilkobling vann: 27.03.2012
Dato tilkobling avløp: 27.03.2012
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Stiansen & Tveit Rørleggerservice AS
STOAVEIEN 15
4848 ARENDAL
TLF. 90516400

Ansvarlig foretak m/underskrift: Tommy Tveit Dato:

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Bergøy Bygg og Eiendom AS
Gunnarsboveien 6E
4810 EYDEHAVN

Dato: 11.07.2012
Vår ref: 2010/15632 - 24
Deres ref:
Arkivkode: 205/862
Saksbeh.: Astrid Hedvig Sørum
Tlf.: 37013733

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **Smith Sørensensvei** **Gnr/Bnr:** **205/862**

Tiltaket: **Riving av garasje – oppføring av ny tomannsbolig**

Tiltakshaver: Bergøy Bygg og Eiendom AS

Ansvarlig søker: Arkitekt-Service AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 11.06.2012.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Astrid Hedvig Sørum

Astrid Hedvig Sørum
Overingeniør

Kopi til:

Arkitekt-Service AS Postboks 424 4804 ARENDAL

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Smith-Sørensens vei 17B (Bjørn Hjørnevik)
Vår referanse: 3568686/24785451
Bestilling: C3 2024-08-30 (5) 157

Dato
30.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
465463	200	10.6.2014	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	205	862	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://sceiendom.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

Ref 704806

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Steinar Bergøy	Doknr: 465463 Tinglyst: 10.06.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Smith-Sørensensvei 17 A	
Postnummer: 4818 | Poststed: Færvik	
Fødselsnr./Org.nr. 180572[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Steinar Bergøy	180572[redacted]
Elizabeth dos Santos Bergøy	140384[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	205	862		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

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

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	205	881		

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
	x Elizabeth dos Santos Bergøy

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Parsell merket (1) som fradeles 205/862 har veirett og rett til 2 bilopplillingsplasser på 205/862 på parsellen merket (2) på situasjonskart datert 04.04.2013

PARSELL (1) HAR FÅTT BNR. 884.

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

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

6. Underskrifter

Sted og dato: Arendal

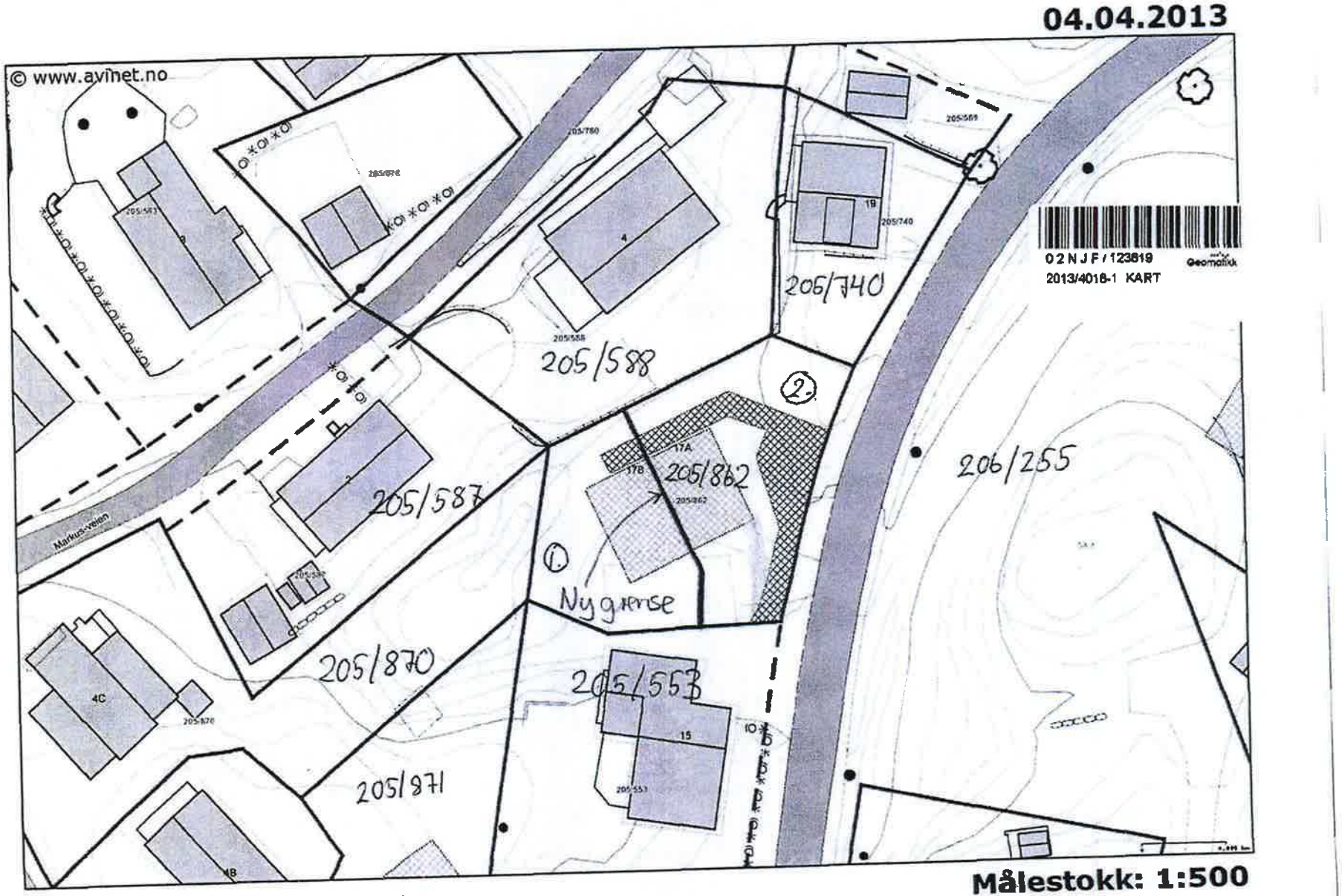
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

x Elizabeth D.S Bergøy

Noter:

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/465463/200
Uthentet 2024-08-30 12:56



205/862 Deling av tomt

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	205	Bnr.:	862	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Smith-Sørensens vei 17A					Dato:	21.02.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2211r1	Brattekleiv *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	15.09.1969

Formål:
Boligbebyggelse *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

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

Merknader:
Brattekleiv, gnr. /bnr. 206/606, 205/394 - Arendal kommune

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

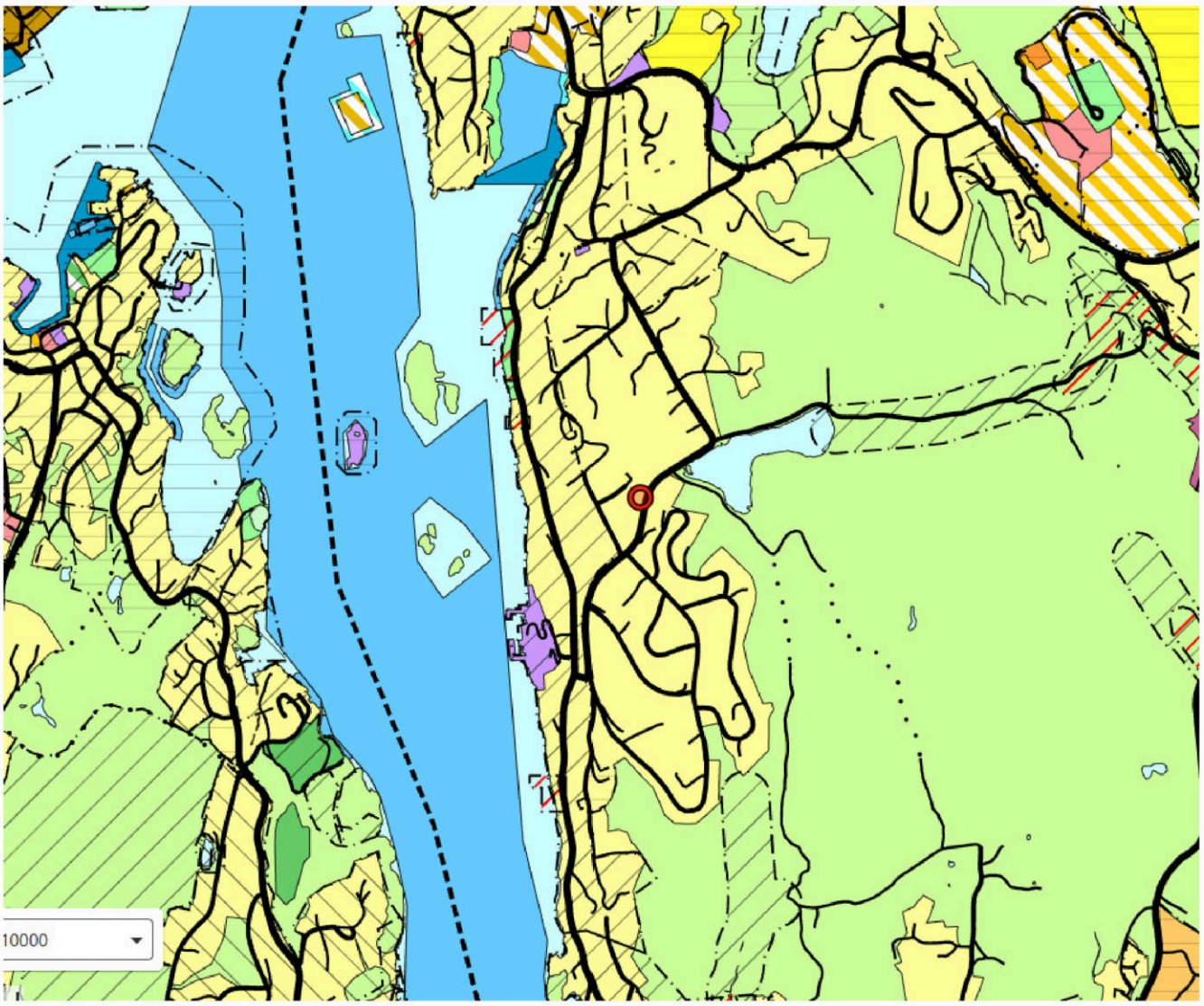


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

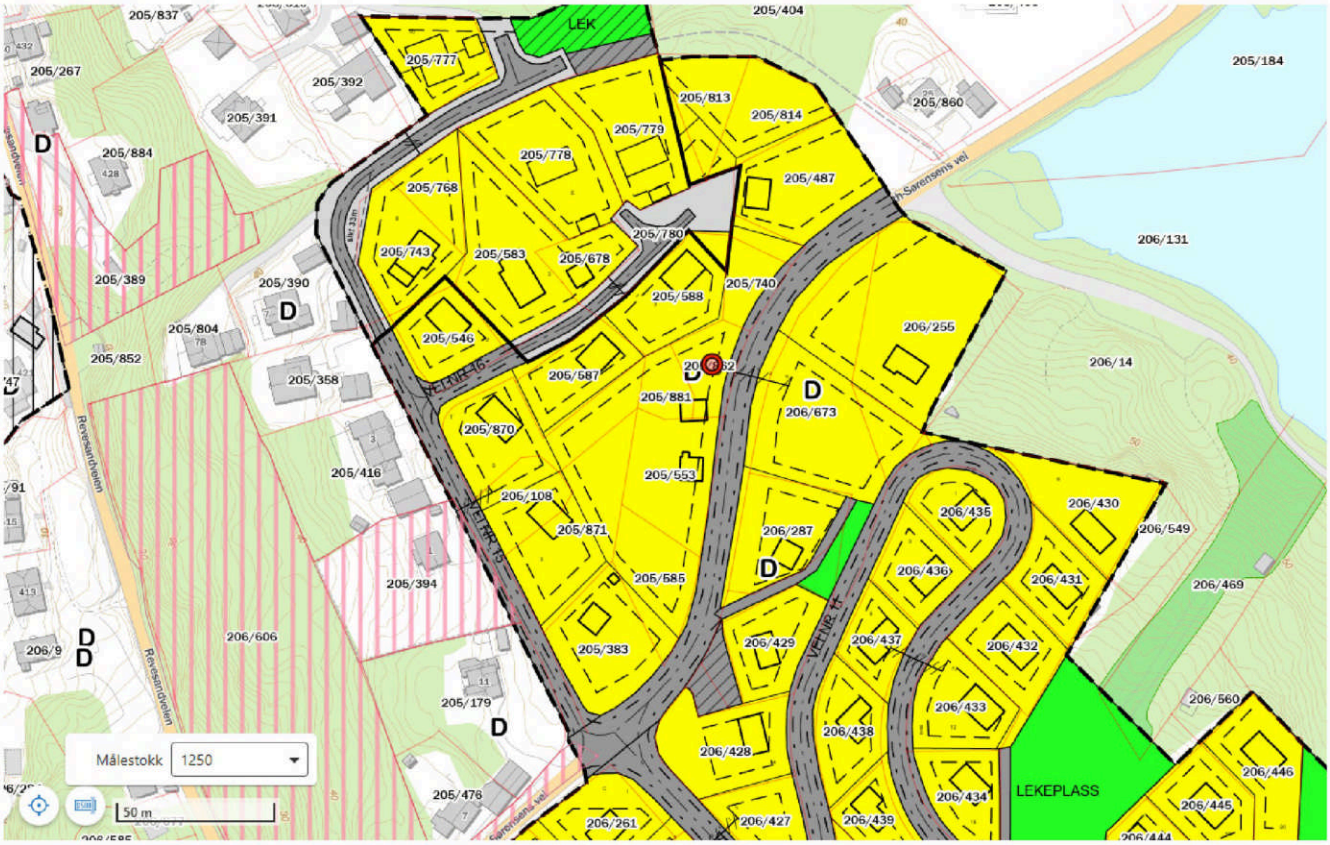


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

VEDTATT 7.7.1969

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR YTRE BRATTEKLEV, TROMØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i en etasje og aldersboliger i en etasje som vist på planen. Når terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates. Grunnmur skal ha maksimum høyde 1 – 1,5 m. Knestokk tillates ikke.

§ 3.

Takvinkelen skal være 20 – 25 º:
Møneretning skal være som vist på planen.

§ 4.

Aldersboligene skal planlegges og anmeldes under ett.

§ 5.

Bygningsrådet skal godkjenne husenes plassering i terrenget, planeringshøyden og sokkelhøyden.

§ 6.

Bebygget areal for bolighus må ikke overstige 15 % av tomtearealet. I tillegg kan bygges garasje/uthus i en etasje på inntil samlet grunnflate. Plassering og utforming skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Foruten garasje eller car-port skal det også være en biloppstillingsplass foran garasjen på egen grunn.

§ 7.

Farge på hus og gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

I friarealer kan bygningsrådet tillate oppført leskur, bygg for parkvirksomhet eller barnehage i tilknytning til lek og sport. Innhegning for lekeplass for små barn, kan utføres. Bygningsrådet skal påse at slike anlegg får arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

§ 9.

Ved siden av disse bestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Tromøy kommune til anvendelse.

§ 10.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11.

Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

--ooOoo--

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250154
Vår referanse: 3820625/27007890
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 27

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403575	200	26.5.2011	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	205	553	0	0

[ ] 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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Steinar Bergay	Doknr: 403575 Tinglyst: 26.05.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Gunnarsbaev. 6a	
Postnummer: 4810 Poststed: Eydehavn	
Fødselsnr./Org.nr. 18057247769 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjørn Nikolaisen	15.08.67 [redacted]
Ann Kristin Nikolaisen	15.06.66

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	205	553		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	205	862		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
[signature]	Ann Kristin Nikolaisen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Avtalen går ut på at gnr. 205 bnr 862 og gnr. 205 bnr. 553 skal dele samme innkjørsel, og derav har 205/862 veirett over eiendom 205/553.

Se vedlagt situasjonsplan

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

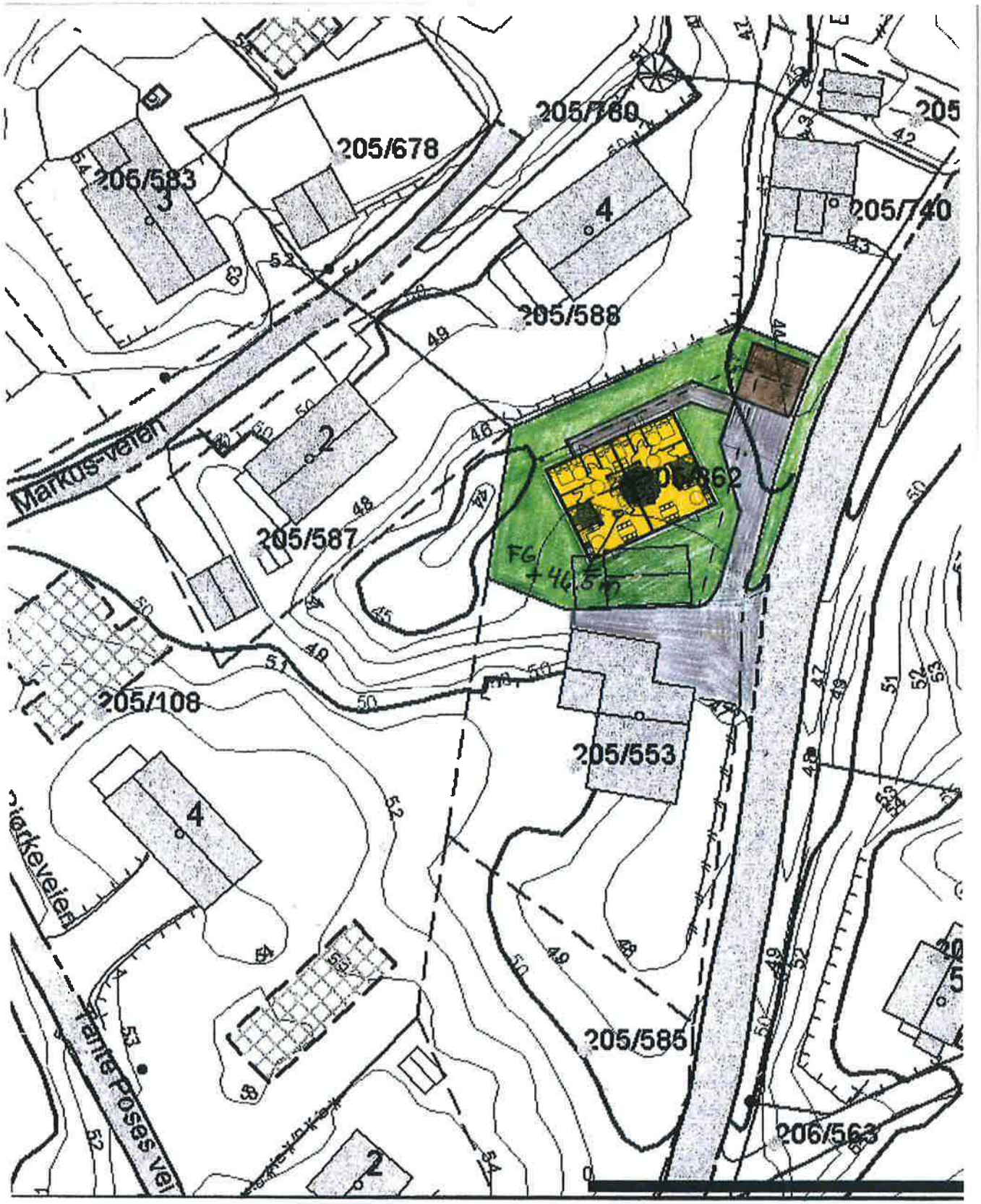
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
	B. N. Ann Kristin N. Eckhoff

Noter:

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



SITUASJONSPLAN 1:500
GNR: 205 BNR: 862

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250154
Vår referanse: 3820623/27007880
Bestilling: C3 2025-09-02 (2) 29

Dato
02.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
364361	200	21.5.2010	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	205	553	0	0

[ ] 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

Skjøte 1)

Rekvirentens navn: Steinar Bergøy	P
Adresse: Gunnarsbøen 66e	Doknr: 364361 Tinglyst: 21.05.2010
Postnr: 4810 Poststed: Eydehavn	STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	ARENDAL	205	862			

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

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 250 000,- | Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 5 Uskifte ☐ 7 Opphør av samboerskap
☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
15.05.67 [redacted]	Bjørn Nikolaisen	1/2
15.06.66 [redacted]	Ann Kristin Nikolaisen	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
180572 [redacted]	Steinar Bergøy	☒ Ja ☐ Nei	1/2
140384 [redacted]	Elizabeth ds. Bergøy	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato: 18/5-2010 | Utstederes underskrift: Ann Kristin Nikolaisen B. Nikolaisen

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

gnr 205 br 862 skal ha vegrett via gnr 205 br 553 da det benyttes felles innkjørsel som ligger på gnr 205 br 553

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato
Arendal	15/4 - 10

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Elizabeth ds Bergøy	Steinar Bergøy Elizabeth ds Bergøy

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Ann Kristin Nikolaisen	BIRGIT NIKOLAISEN Ann Kristin N. Kolaisen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Dag Henriksen	

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Dag Henriksen	Dag Henriksen
Adresse: ordføyer nielsens v. 43 4817 His	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Rosilene Trondal	ROSILENE TRONDAL
Adresse: DYBDALSVEIN 32 KONGSHAVN 4812	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
18/5-2010	Ann Kristin Nikolaisen

Skatteetaten

Dato
20.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 205 Bnr 862 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Smith-Sørensens vei 17A, 4818 FÆRVIK

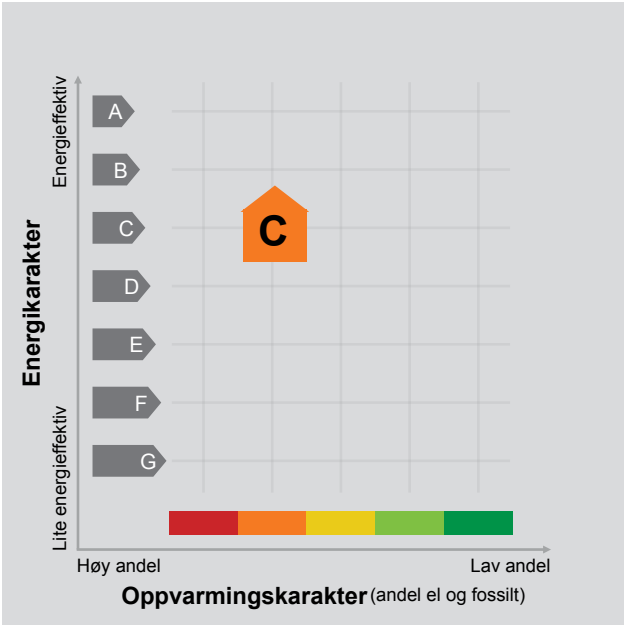
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 611 847
Som sekundærbolig:	kr 2 447 388

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Smith-Sørensens vei 17A
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	862
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300203467
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83886
Dato	24.02.2025



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 10 336 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 071 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/).

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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:
Smith-Sørensens vei 17A, 4818 Færvik
Gnr. 205, Bnr. 862, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250154

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik

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

E-post: bjorn.hjornevik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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