PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

ARKENVEIEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Arkenveien 1, 4836 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 501,501, bnr. 263,266, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 02.12.2025 **Rapportdato:** 05.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22652-1008 **Referansenummer:** QQ1503

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

NITO

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig fra 1981 med hybel i underetasjen, beliggende på en sentral tomt.
Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt, men det er registrert flere bygningsmessige avvik og mangler.
Blant annet er det påvist råteskader i kledning, manglende vedlikehold på vinduer og dører, mangelfull ventilasjon samt fuktproblemer i underetasjen.
Våtrom i underetasjen og 2. etasje har alvorlige avvik og må totalrenoveres.
Det er også behov for tiltak knyttet til drenering og terrengfall for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.
For nærmere detaljer vises det til rapportens enkelte punkter.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

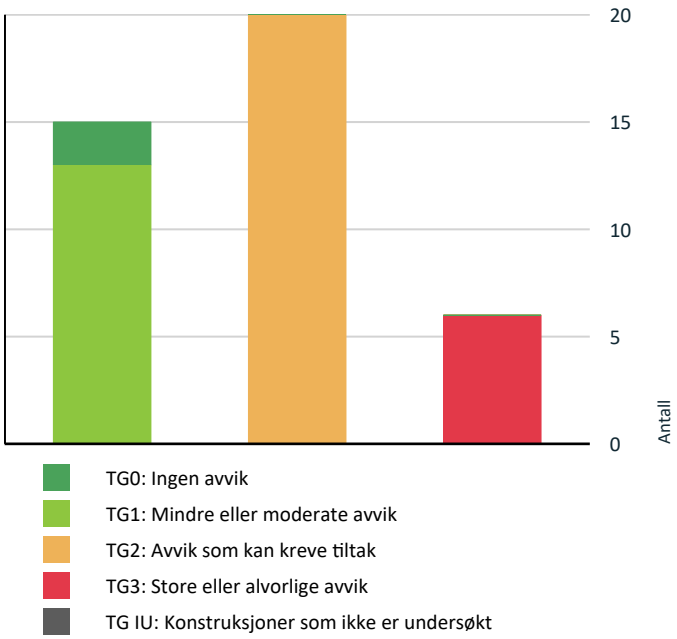
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har opplyst at hybelen i underetasjen ikke er byggesøkt og ble etablert før han kjøpte boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad(Hybel) > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom(Bolig) > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapp ned til underetasje** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken(Hybel) > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad(Hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom(Bolig) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

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

Vedlikehold
Bygningen har vært regelmessig vedlikeholdt utvendig og innvendig, men enkelte bygningsdeler krever ytterligere vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2003	Modernisering	2 nye bad, nytt kjøkken og nye takstein.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av teglstein, undertaket er av bord og papp.
Teglstein ble byttet i 2003, om undertak ble byttet samtidig er ukjent.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Vurderingen er basert på observasjon fra bakkenivå og innvendig i kott.
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra stige eller på taket.
Det må presiseres at dette ikke utelukker at det kan foreligge avvik som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon.

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er halvbeslått.
Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Nedløp ledes ut til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Har vanlig elde og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Eier opplyser at pipe blir feiet fra sotluke i 3 etasje.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere og stigetrinn på boligen.

Konsekvensen er økt risiko for skader på personer og eiendom ved snøras fra tak, samt manglende sikker adkomst for feiing og vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Deler av ytterveggene og enkelte innervegger består av laftet tømmer fra 1881.
Disse ble fraktet til eiendommen og integrert i oppføringen av boligen i 1981.
Tømmeret er synlig innvendig i flere rom.
De øvrige ytterveggene er bygget med bindingsverk.
Alle yttervegger er kledd utvendig med stående tømmermannskledning med kantprofil, vassheller er felt inn bak kledning.
Kledningen er sløyfet ut.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er begrenset lufting bak kledningen, og musbånd er ikke montert.
Flere steder er avstanden mellom kledning og terreng liten, noe som øker risikoen for fuktopptak og nedbrytning av treverk over tid.
Det er påvist råte i enkelte kledningsbord, vassheller og belistning rundt dører og vinduer på flere vegger.
Østveggen er kun delvis tilgjengelig, da den er bygget inne av trapper og gangbane.
I bunnen av veggen ligger fjell tett inntil veggen, og helt nederst ligger jordmasser opp mot kledningen enkelte steder.

Årsak:
Alder og langvarig fuktpåvirkning som følge av liten terrengavstand og manglende lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig for å redusere fuktopptak og hindre ytterligere nedbrytning.
Råteskadede bord bør skiftes for å hindre videre utvikling.

Manglende tiltak vil medføre økt risiko for fortsatt nedbrytning av kledningen og skade på byggets bærende deler, og behov for fremtidig utskifting av flere bord. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå følgeskader på underliggende konstruksjon.


Råte i vasshelle


Råte i kledning og lite avstand til terreng/platting


Østveggen - jord mot kledning og fjell nær yttervegg


Råte i belistning over dør

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

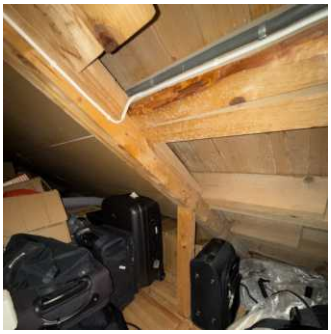
Takkonstruksjonen er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon via kott på nordsiden, da hele tredje etasje er innkledd.
Det foreligger ikke øverloft, ettersom himlingen er ført helt opp til mønet.
Observasjoner i kottet indikerer at takkonstruksjonen sannsynligvis består av bjelker/åser med dimensjon 7 x 17 cm og senteravstand på cirka 60 cm.
Åsene hviler på yttervegger i gavlene og en bærevegg midt i bygget.
Mindre svai er registrert på synlig bjelke i kott, men ingen vesentlige skjevheter eller nedbøyninger er observert.

Det presiseres at kun en liten del av konstruksjonen er inspisert, og det kan ikke med sikkerhet bekreftes at hele takkonstruksjonen har samme utførelse og tilstand som den delen som er observert.

Tilstandsrapport



Tilgang til kott



Synlig takkonstruksjon i kott

TG 2 Vinduer

Vinduer er fra byggeåret og av typen koblede glass.
Det er i tillegg to takvinduer i tredje etasje, montert på hvert sitt soverom, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold på de fleste vinduene, med fravær av kitt samt flassing eller manglende maling på rammer.
Ett vindu på soverommet mot sørvest i andre etasje har spor etter vanninntrenging i foringen, noe som indikerer at vinduet kan være utett ved kraftig regnvær.
Det presiseres at lekkasjen kan ha medført skjulte skader i veggkonstruksjonen, og dette kan ikke avdekkes uten destruktive undersøkelser.
Det ene takvinduet er vanskelig å lukke ved regnvær, og begge takvinduene har synlige merker som tyder på at de har stått åpne under nedbør, og kondensmerker i bunnen av vinduene som indikerer dårlig ventilasjon i rommet og redusert isolasjonsverdi i glasset.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduer bør utføres.
For vinduet med lekkasjespor og takvindu med funksjonsproblemer anbefales snarlig utbedring.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid dersom vedlikehold og utbedring ikke utføres.
Vindustypen har i tillegg lavere isolasjonsverdi enn dagens standard, noe som gir høyere varmetap og redusert energieffektivitet.

Normal forventet levetid for koblede vinduer er 40–60 år ved godt vedlikehold.
Takvinduer har normalt kortere levetid, ofte 20–30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Vedlikeholdsbehov



Vedlikeholdsbehov



Tegn på vanninntrenging på foring



Takvindu

TG 3 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og en malt balkongdør i tre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Innadslående hovedytterdør i 1 etasje har skader og råte i nedre del av dørbladet, spesielt i den delen som skal lede vann ut fra dørbladet.
Skaden medfører at døren mister noe av sin tiltenkte funksjon og større fare for vannintrengning.
Det er en kjent risiko at innadslående dører kan gi potensial for ytterligere råteskader i underliggende konstruksjon dersom vann trenger inn.
Det er ingen synlige indikasjoner på slike skader, men risikoen må vurderes.
Ytterdøren mangler beslag under dør.
Terrassedør har registrert råte i bunnen av dørbladet.

Årsak:
Alder, manglende beslag og manglende vedlikehold over tid, kombinert med eksponering for nedbør og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Det er mulig å utføre lokal utbedring av dørene, men de står foran utskiftning i nær fremtid.
Spesielt bør hovedytterdøren prioriteres for å hindre vanninntrenging i boligen.

Konsekvensen er redusert tetthet og funksjon, med økt risiko for vanninntrenging og ytterligere råteskader i karm og tilstøtende konstruksjoner dersom utbedring ikke utføres.

Estimater gjelder kun mindre utbedringer av dørene for å hindre ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ytterdør



Terrassedør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på terreng, har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke inspisert på grunn av manglende fysisk tilgang.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, betong og fliser.
Veggene har malte plater, laftet tømmer, fliser og murt Leca.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Det er generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I soverommene i tredje etasje er det observert furugulv med stedvis slitasje i malingslaget.
I gangen i første etasje er det lagt fliser, hvor enkelte har bom.
Generelt i rom med furugulv er det registrert knirk i varierende grad.
Generelt i hybelen har laminatgulvet enkelte gliper og skader på overflaten.

Årsak:
Årsaken er normalt aldring og bruksslitasje over tid, og mangelfull limdekning under fliser.

Konsekvensen er primært estetiske forhold og redusert overflatebeskyttelse på gulv, samt risiko for at fliser med dårlig limdekning kan løsne.
Knirk i gulv har ingen vesentlig betydning for funksjon, men kan oppleves som sjenerende.

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

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

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.
Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Det er montert en peis og en ovn i hver sin stue i første etasje.

Pipe er kledd inne i 2 etasje og er ikke inspisert i denne etasjen.
Pipe overtak er kun inspisert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.

Det er registrert at ildfast plate mangler på gulvet under sotluken i 3. etasje, og det er sotmerker over luken som antyder at den er utett.
Pipevanger er ikke synlige i 2. etasje, og det er observert riss i overflaten ved rørgjennomføringen for ovnsrøret i den ene stuen.

Årsak:
Alder, utførelse og bevegelser i puss rundt rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales tilsyn fra fagkyndig for vurdering av pipe og i ildsted, for å kartlegge behovet for utbedring.

Konsekvensen er økt risiko for brannskader på gulv og nærliggende materialer ved feiing eller sotutslag, potensiell lekkasje av sot og røyk til rommet, redusert mulighet for å kontrollere pipevangers tilstand, samt fare for ytterligere utvikling av riss over tid.

Kostnadsestimatet gjelder kun montering av brennbar plate på gulvet ved sotluken og fjerning av veggplater på to sider av pipen i 2. etasje.
Eventuell utbedring etter fjerning av platene er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riss i puss



Sotluke i 3 etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet består av betong og er belagt med laminat i enkelte rom.
Veggene er oppført i lecamur og kledd med plater og panel i enkelte rom.
Lecamur er tilbakefylt på side nord, øst, sør og delvis vestveggen.
Hulltaking er foretatt i sovealkoven i hybelen, og det er gjennomført overflatesøk samt fuktmålinger i treverk flere steder i underetasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Tilstandsrapport

På ytterveggen i sørøst hjørnet av hybelen, bak sengen, er det observert misfarging og svertesopp.
Hulltaking i området på sørveggen viser oppbygging med sponplate, dampsperre, utforing og lecavegg.
Fuktmåling i utforingen ned mot gulvet viste ingen påvist fukt, mens måling i sponplaten og gulvlisten i rommet viste verdier over 20 %, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold og dårlig utlufting av rommet.

Mot nordveggen er det registrert fukt i innvendige trevegger mot vaskerom, samt forhøyede verdier ved overflatesøk i ytterveggen i nordøst hjørnet.
Det er synlig saltutslag og flassing i malinen på lecaveggen i dette hjørne.
Ved overflatesøk på betonggulvet og laminatgulvet langs ytterveggen mot sør er det registrert forhøyede verdier i gulvet på kjøkken og bad i hybel.

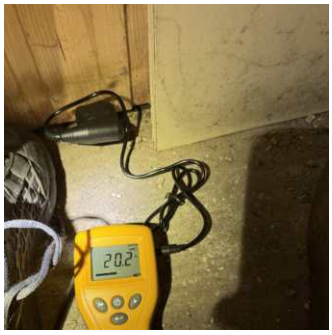
I gangen i underetasjen, som tilhører boligdelen, er det observert flere døde munkelus.
I trappen er det observert spor etter borebille i flere trinn.

Avviket består i påvist mikrobiell vekst, forhøyet fuktinnhold i konstruksjoner, saltutslag på murverk og forekomst av skadedyr, som samlet indikerer fuktbelastning over tid og fukt i kjeller.

Årsak:
Mangelfull drenering rundt bygningen kombinert med utilstrekkelig innvendig ventilasjon, noe som gir økt fuktbelastning i konstruksjoner og begrenset uttørking.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen er risiko for videre mikrobiell vekst, skader på materialer og redusert innemiljø.
Vedvarende fukt kan medføre nedbrytning av treverk, økt vedlikeholdsbehov og mulige helseplager for brukere.
Forekomst av munkelus og borrebille er en indikasjon på fuktige forhold, som forsterker behovet for tiltak.



Måling i vegg mot vaskerom


Hulltaking i sovealkove hybel


Synlig svartesopp i sovealkove


Hjørne nord øst

TG 2 Innvendige trapper

Trapper fra 1 etasje til 3 etasje består av malt repotrapper.

Har normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på veggen i begge trappene, og det mangler cirka 40 cm med rekkverk i toppen av begge trappeløp.
Det mangler barnesikring mellom trinnene i trappen mellom 2. og 3. etasje.

Årsak:
Manglende montering.

Konsekvensen er økt risiko for fallulykker og personskader, særlig for barn og personer med nedsatt mobilitet.

TG 2 Innvendige trapp ned til underetasje

Trapp fra 1etasje og ned til underetasje er av enkel utførelse i tre.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er ikke beregnet for daglig bruk og er ikke konstruert med den hensikt.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen er redusert sikkerhet og mulig personskade ved hyppig bruk.
Trappen kan oppleves som utrygg og lite komfortabel, og det må påregnes tiltak dersom den skal benyttes som daglig adkomst.



Trapp ned til underetasje

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører fra byggeåret, og hybelen har slette malte dører.

Har normal slitasje i henhold til alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 3 Generell

Bad med ukjent alder.
Veggene består av malte plater og pusset Leca på yttervegg. Gulvet er støpt og malt, med sluk og fall mot sluk.
Det er imidlertid støpt med unaturlige høyder og oppkanter for å lede vann til sluket.
Utførelsen fremstår lite fagmessig og egner seg ikke som utgangspunkt for ny oppbygging av våtrom.

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

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med dusjkabinett hvor vann ledes direkte til sluk.
Løsningen gir en viss beskyttelse mot fuktskader, men erstatter ikke krav til tettesjikt eller membran.
Overflatesøk viser forhøyet fuktighet i store deler av gulvet, særlig mot yttervegg.

Rommet har eldre konstruksjon og mangler nødvendig fuktsikring for å tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom med tett våtsone.
For å oppnå tilfredsstillende standard må våtrommets tettesjikt og membran oppgraderes, og rommet generelt rehabiliteres.
Før oppgradering må det gjennomføres tiltak for å sikre tørr underetasje.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonene og utførelse.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet tåler ikke normal bruk etter dagens krav, og omfattende oppgradering er nødvendig.

Estimater gleder utbedring av gulvet med avretting og montering av belegg som tettesjikt i våsoner.
Tiltak for å oppnå tørr underetasje er ikke medberegnet i dette estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk

UNDERETASJE > BAD(HYBEL)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Observasjonen viser forhold som ikke oppfyller krav til sikkerhet mot fuktskader.

Årsak:
Utføresle

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM(BOLIG)

TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent alder.
Vegger består av panel og malt lecamur på yttervegg. Himlingen er utført med panel.
Gulvet er støpt betong uten tettesjikt og uten sluk.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Det foreligger et alvorlig avvik ved utførelsen, da rommet benyttes som vaskerom med vanninstallasjoner, men mangler både sluk og vanntett sjikt. Dette oppfyller ikke dagens krav til våtrom og gir ingen beskyttelse mot lekkasje eller vannsøl.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Før oppgradering må det gjennomføres tiltak for å sikre tørr underetasje.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet og manglende sluk i våtsone på rommet.

Årsak:
Utførelse og manglende sluk

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det er høy risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, da rommet ikke har tilstrekkelig avrenning.
En lekkasje vil kunne påvirke tilstøtende rom og medføre betydelige følgeskader.

Rommets egnethet som vaskerom er vesentlig redusert, og det tilfredsstiller ikke gjeldende krav til fuktsikring.

Estimater gjelder kun etablering av sluk, flytsparkling for fall mot sluk og legging av gulvbelegg.
Tiltak for å oppnå tørr underetasje er ikke medberegnet i dette estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM(BOLIG)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Observasjonen viser forhold som ikke oppfyller krav til sikkerhet mot fuktskader.

Årsak:
Utføresle

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført i 2003.
Gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet var teknisk forskrift (TEK) for perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er utført med malte plater, og taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Har normal slitasje i henhold til alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er relativt flatt og har ikke fall til sluk eller oppkant ved dør.

Badet er utstyrt med dusjkabinett hvor vann ledes direkte til sluk.
Løsningen gir en viss beskyttelse mot fuktskader, men erstatter ikke krave til fall.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvensen er økt risiko for vannansamling på gulvet ved lekkasje eller vann utenfor dusjkabinett.
Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bade har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er kun delevis besiktiget grunnet dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Den synlige smøremembranen i sluk har en utførelse som ikke er fagmessig utført.
Den synlige smøremembranen i sluket fremstår som påført ned i sluket uten korrekt innfesting i klemring.

Årsak:
Alder og utførelse

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvensen av forholdet er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Manglende klemming av membran i klemring kan medføre at vann trenger forbi tettesjiktet, noe som kan gi skader på gulv og tilstøtende bygningsdeler over tid.

Tilstandsrapport



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

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

Mangler mekanisk avtrekk.
Er krav iht. NS3600

Årsak:
Manglende etablering/montering

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvensen:
Økt risiko for høy luftfuktighet og kondens, som kan føre til mugg- og råteskader over tid.
Dette kan også påvirke inneklimaet negativt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å avdekke unormale forhold.
Hulltakingen ble gjort i veggen i gangen bak dusjkabinettet.
Fuktkvotemålingen viste 7,8 %, noe som anses som tørt.
Oppbygning er følgende: panel, isolert reisverk og plate på bad.

Tilstandsrapport



Hulltaking i gang

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er oppført i 2003.
Veggene er kledd med fliser, og himlingen er utført med himlingsplater.
Gulvet er belagt med flis.
Badet er utstyrt med to servanter, toalett, innebygd badekar samt innebygd dusjnisje.

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på deler av veggen i dusjsonen, og fugene fremstår misfarget.
Flere fliser på gulvet/oppkanten i dusjen er knekt, og fugene har skader.
Rundt ytterkanten av sluket er det benyttet fugemasse på en lite fagmessig måte, og i sluket er membranmansjetten synlig og i dårlig forfatning.
Det er begrenset fall mot slukene, og i dusjnisjen er det en oppkant som medfører at vann må renne til sluket under det innebygde badekaret via to ventiler.
I himlingen på kjøkkenet under badet er det observert et merke som kan indikere tidligere fukt, overflatesøk viste ingen utslag på fukt i himlingen.

Det er observert synlige spor av tidligere flassing og svelling i himlingen over dusjsonen, som er tildekket med maling.
Dette indikerer utilstrekkelig ventilasjon.

Avviket består i manglende tetthet i våtsonen, skader på fliser og fuger, utilstrekkelig fall mot sluk, samt svekket membranløsning.
Utførelsen rundt sluke i dusjen er ikke fagmessig, og membranmansjetten er i dårlig stand.

En samlet tilstandsgrad TG 3 er satt for rommet, basert på alder og manglende tetthet i våtsonen og opservasjoner.

Årsak:
Alder, skader på flis og utførelse.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen er høy risiko for vannlekkasje ved bruk av badet, med påfølgende skader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Rommet tåler ikke normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone, og det må påregnes en full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk under badekar



Sluk i dusj



Skadet fliser og fuger



Misfargete fuger

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Observasjonen viser forhold som ikke oppfyller krav til sikkerhet mot fuktskader.

Årsak:
Utføresle

Konsekvensen er økt risiko for fuktskader på tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN(HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre type med ukjent alder.

Veggene i kjøkkenet består av malte plater og malte leca vegger, og himlingen er utført med malte plater.
Gulvet er belagt med laminat
Enkel kjøkkeninnredningen med slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Har generell normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er observert slitasje og enkelte skader i laminatgulvet, inkludert merker og avskallinger som reduserer overflatens kvalitet.

Årsak:
Bruk

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Tilstanden medfører redusert estetisk kvalitet og kan gi ujevn gangkomfort.
Skadene kan utvikle seg videre ved normal bruk, og det foreligger risiko for at gulvet mister sin funksjonelle integritet, noe som kan kreve utskifting for å opprettholde tilfredsstillende standard.



Merker i laminat gulv

UNDERETASJE > KJØKKEN(HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Veggene og himling i kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet består av tregulv.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i tre og stein ved platetopp.

Har normal slitasje iht. alder

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

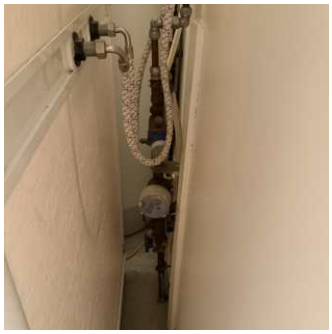
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningene er utført med kobberrør.
Stoppekran er montert på bad/vaskerom i hybelen, den er ikke funksjonstestet.
Tilgangen er noe begrenset bak dusjkabinettet.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvensen er økt risiko for driftsproblemer ved tilstopping, da rør ikke kan renses på en enkel måte.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist synlige indikasjoner på utilstrekkelig ventilasjon i begge soverom i tredje etasje og i sovealkoven tilknyttet hybel. Indikasjonene omfatter svertesopp bak seng i sovealkoven samt kondensmerker på takvinduer i soverommene.

Årsak:
Utilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvensen er redusert luftkvalitet og økt risiko for mugg- og råteskader, som kan gi helsemessige ulemper og behov for utbedring.

TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker en til hybel og en til bolig. Begge er på ca. 200 liter og fra 2018.
De er montert på bad/vaskerom i hybel bak dusjkabinett og er kun delvis inspisert grunnet redusert tilgang.

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

Tilkoblingene er gjort via stikkontakt.

Årsak:
Avviket skyldes at berederene er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

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

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe montert i stue er i fra 2022.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 for boligdelen er montert i gang 2 etasje på vegg syd bak en skapdør.
Hovedsikring 50 ampere, 12 kurser.

Sikringsskap for hybel er montert i stue på vegg øst.
Hovedsikring 35 ampere, 4 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1981

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
    Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap boligdel



El-skap hybel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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 er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring er ukjent, det er ikke synlig fuksikring ved noen av murens tilbakefylte sider.
Murens tilbakefylte sider øst og syd er ikke tilgjengelig for inspekson grunnet terrasse på sørsiden og østsiden er kledd inne av trapper/gangbane og fjell er nære veggen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på grunnmur, og dreneringsløsningen rundt boligen er ikke dokumentert.
Det er registrert fukt i kjeller, noe som indikerer at dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende.
Terrenget på østsiden har fjell svært nær grunnmuren, noe som gir begrenset mulighet for terrengtilpasning og effektiv drenering.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Konsekvensen er økt risiko for skader på grunnmur og kjellerkonstruksjon, med mulige følgeskader som redusert levetid, skader på overflater og risiko for muggvekst. Utbedring vil kreve omfattende tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lecablokker.

Ingen synlige avvik.

TG 3 Terrengforhold

Grunnmuren er tilbakefylt på fasadene mot nord, øst og sør.
Vestsiden er delvis tilbakefylt og har bed etablert inntil muren.
Terrenget mot øst består av fjell som ligger svært nær grunnmuren.
Terrenget på sør- og nordsiden er relativt flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget på sør- og nordsiden har lite eller manglende fall bort fra grunnmuren.
Mot østsiden renner vannet inn mot grunnmuren, noe som gir begrenset avrenning og øker risikoen for vannansamlinger nær grunnmur.

Årsak:
Terrenget er planert eller utformet med feil fall, slik at naturlig drenering bort fra bygningen ikke oppnås.
Dette kan skyldes mangelfull terrengtilpasning ved oppføring eller senere endringer i uteareal.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvensen er fuktinntrenging i grunnmur og kjellerkonstruksjon, med mulig skade på materialer og redusert levetid for konstruksjonen.

Tomten har krevende terrengforhold med fjell som ligger svært nær boligens østvegg, noe som gjør terrengtilpasning utfordrende.
Prisestimater gjelder kun for undersøkelser for kartlegging av mulige tiltak og gjennomførbarhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng vegg øst

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra byggeår og er offentlig tilknyttet.
Utvendige vannledninger er ukjent type, på bygge tidspunktet var det vanlig med plastrør, men oppstikk i bad/vaskerom i hybel ser ut til og være kobber.
Vannforsyningen er offentlig tilknyttet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår **Kommentar**
1986

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Beskrivelse
Byggeår: 1986.

Grunnmur:
Grunnmuren er oppført med naturstein.
Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Ytterveggene er i tre med liggende kledning og har normal slitasje i forhold til alder.
Den bakre ytterveggen er en forstøtningsmur.

Takkonstruksjon:
Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med teglstein.
Undertaket består av bord og papp.

Vinduer og dør er i tre.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

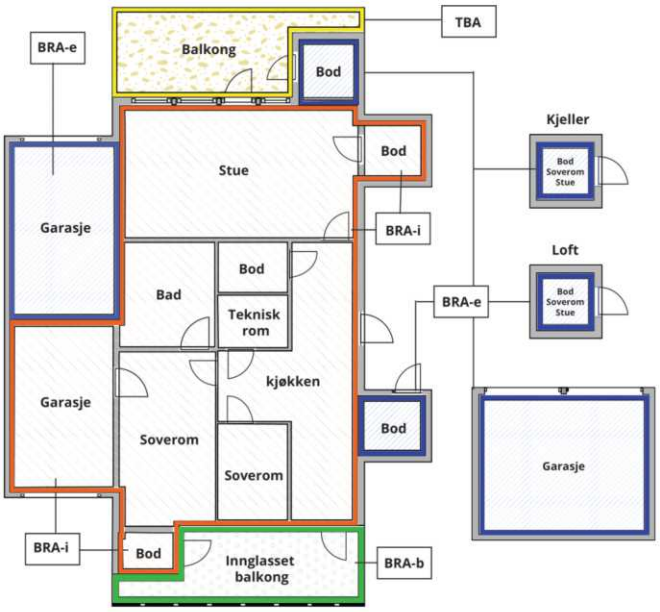
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	76			76	
1 Etasje	77			77	52
2 Etasje	78			78	
3 Etasje	41			41	
SUM	**272**				**52**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue(hybel), kjøkken(hybel), sovealkove (hybel), gang(hybel), bad(hybel), vaskerom(bolig), bod(bolig), gang(bolig)		
1 Etasje	2 stuer, kjøkken, bad, gang, trapperom		
2 Etasje	Bad, 3 soverom, kontor, gang		
3 Etasje	2 soverom, gang, trapperom		

Kommentar

Hybelleilighet i underetasjen har et areal på 49m2 BRA og inneholder Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Sovealkove, Gang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier har opplyst at hybelen i underetasjen ikke er byggesøkt og ble etablert før han kjøpte boligen.

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: Underetasjen ble ved oppføringstidspunktet ikke konstruert for rom til varig opphold.
Det er i ettertid etablert en hybel i deler av underetasjen, denne har ikke tilstrekkelig dagslys eller godkjent rømningsvei.

Soverommene i 3 etasje har ikke godkjente rømningsveier.
Takvinduene har tilfredsstillende størrelse, men det er ikke tilrettelagt for sikker rømning via taket.

Bod

Romfordeling

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

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)
Enebolig	262	10
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Asle Risholt	Takstingeniør
	Bjarne Hiis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	263		0	109.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arkenveien 1

Hjemmelshaver
Hiis Bjarne, Krohn Nina Falsen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	266	0	0	130.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arkenveien 3

Hjemmelshaver
Hiis Bjarne, Krohn Nina Falsen

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra ambita.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.
Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.
I denne rapporten er veggen der hovedytterdør i 1 etasje er montert definert som norvendt.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som bod/garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250204

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjarne Hiis	Nina Falsen Krohn

Gateadresse
Arkenveien 1

Poststed	Postnr
ARENDAL	4836

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hånddusj i badekar fungerer ikke.

Document reference: 307250204

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jk Tømrerservice (John Kylland) som organiserte/stod for murer (og elektrisk arbeide).
Arbeid utført av	Murer gjennom John Kylland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med oppussingen da vi flyttet inn

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med oppussingen da vi flyttet inn

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke et problem, men har i perioder benyttet en avfukter. Opplevd fuktighet i en vinduspost (nærmest hjørnet på SV veggen) på hovedsoverommet, tørket vekk med en klut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles innsats utvendig i området gjennom velforeningen (Tyholmen Beboerforening) mot rotter. Ikke observert innendørs.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing ved innflytting
Arbeid utført av	Flostad Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250204

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerleilighet med egen inngang. ca 63 m2. Vindfang, stue, kjøkken, sovealkove, bad

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250204

Tilleggskommentar

Leieforhold til offentlig båtplass i Kittelsbukt, (2 min å gå) kan overdras ved interesse Lys (spotter) i vifte over komfyren er erstattet med oppladbart lys. 4 "barstoler" til kjøkkenet følger med hvis ønskelig Kommodeseksjon i gang i 3. etasje følger ikke med salget. Ovnsplate i stue til venstre for peisen, følger ikke med Munkelus fjernet i kjeller på en varm sommerdag. Kun oppdaget i kjeller

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: 307250204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarne Hiis	7923678a52d9152c5ad69 1d0c30f8cd56e84256d	14.01.2026 09:58:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Falsen Krohn	7908fc02db5abf4051e7f6 f0609effb107e867a9	14.01.2026 10:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250204

- 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

Arkenveien 1

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	4 min 0.4 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	6 min 2.3 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	8 min 2.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	1 min 0.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

BARNEHAGER

Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arendal Sentrum	3 min
Spar Arendal Sentrum	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	4 min
Vitusapotek Arena - Arendal	3 min
Arendal Vinmonopol	3 min

SPORT

Arendal gymnas	1 min
Centralgata - Myra hoppbakke og ba...	2 min
MOVA Arendal Sentrum	3 min
Medvind Trening	4 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

4

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Arkenveien 1 og 3			gnr 1, bnr 263 og 266	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
gjenoppbygging	boligbygg		21/12-77	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Christian Pedersen		Arkenveien 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader: Bygget er oppført etter tegning dat D. N. S.H. 24.3.80

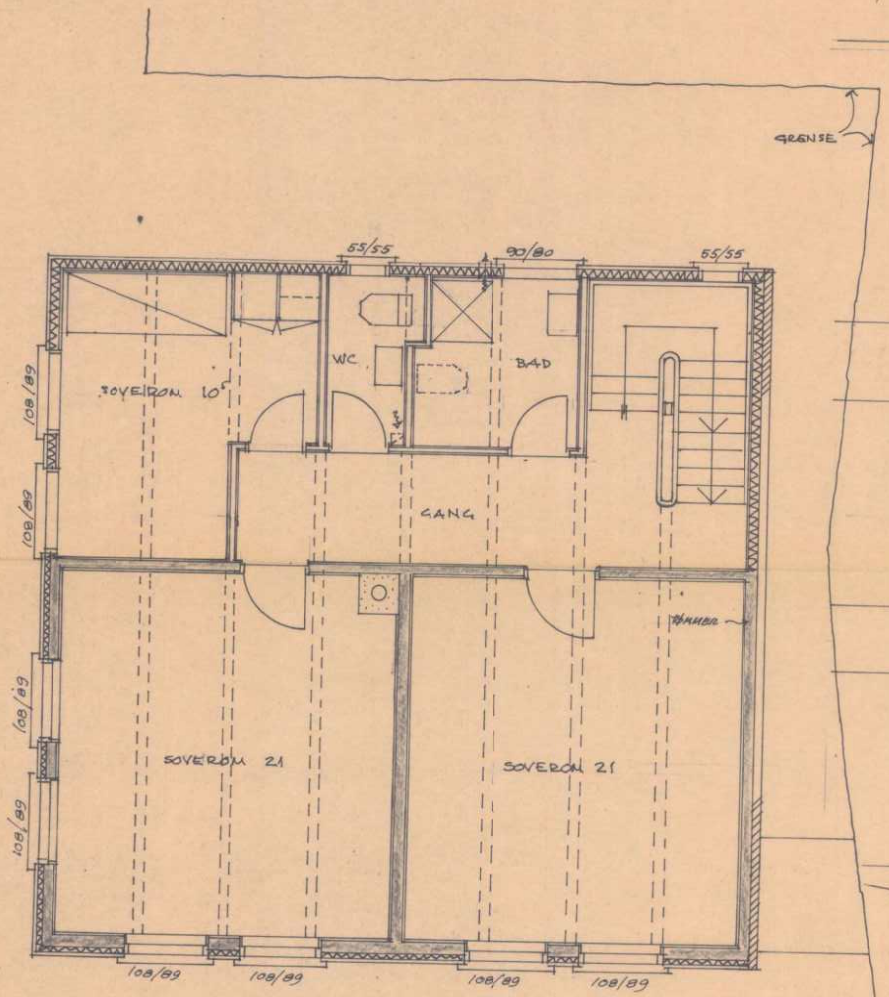
F 0 H S 4 / 25217284 Geomatikk
501/263 501/266 Ferdig 1977-11-05

Sted og dato		Stempel
Arendal	25/6-81	Arnfinn Ohm-stad.
		Underskrift

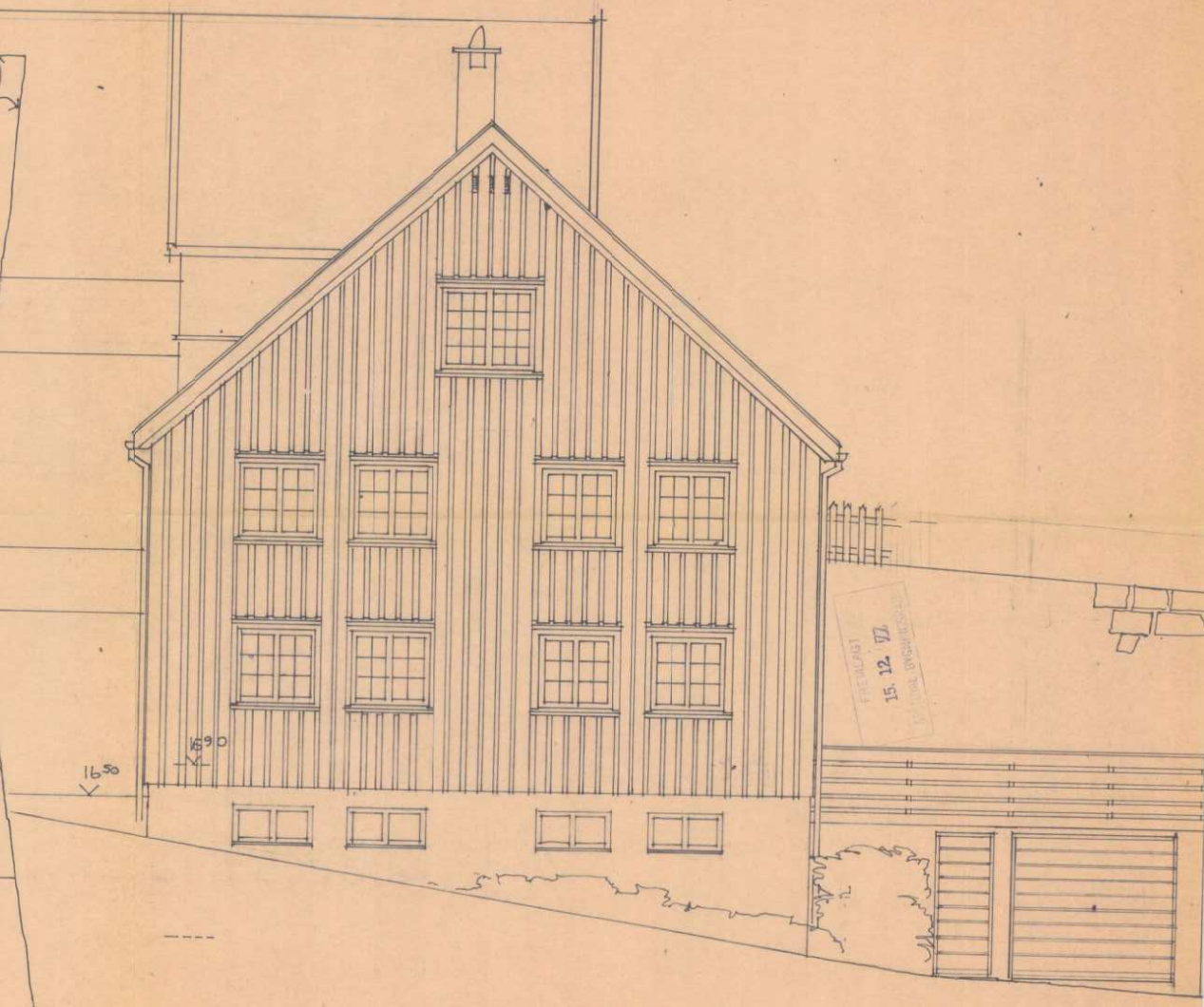
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ Byggemappe

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



2. ETG. PLAN

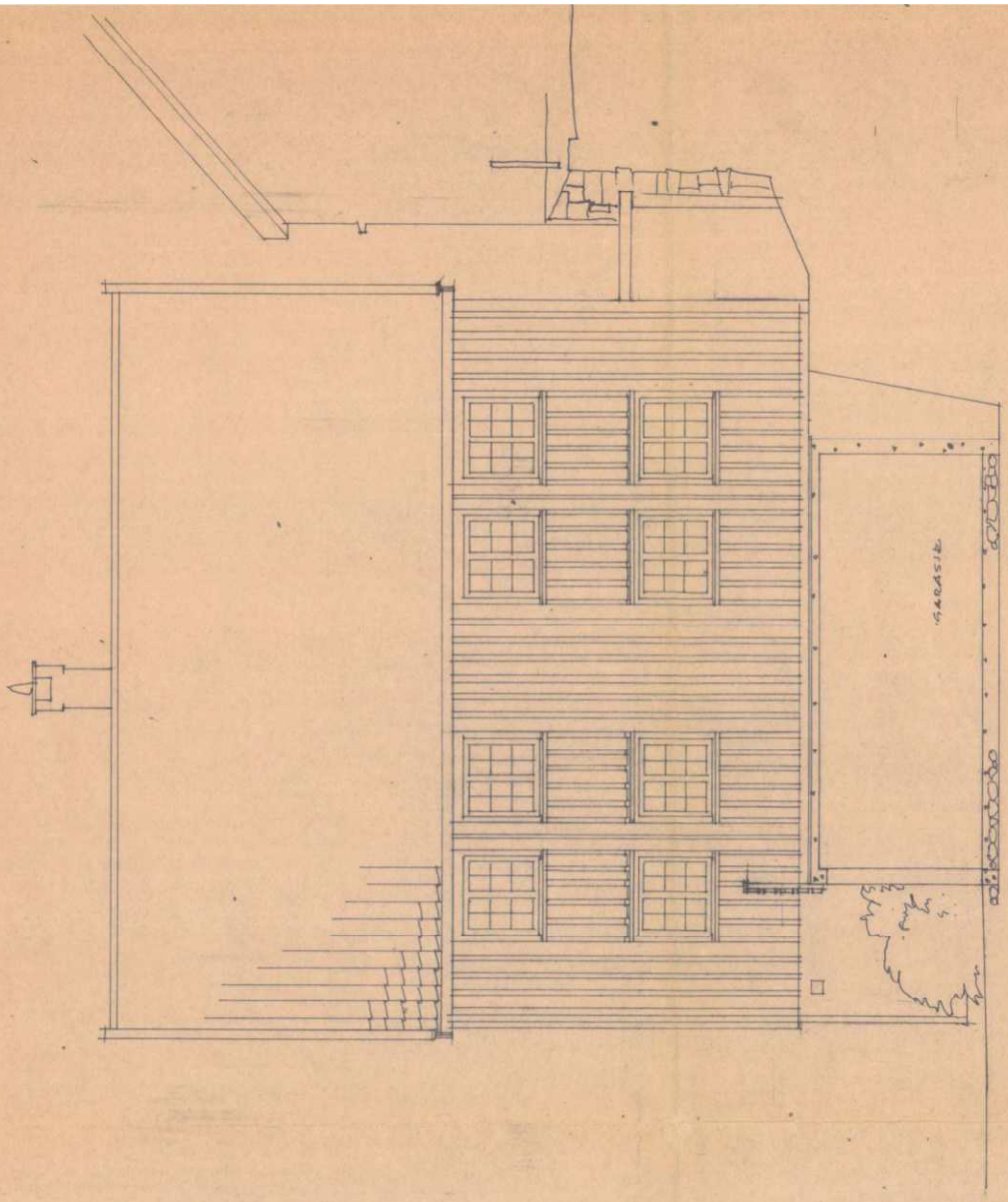


FASADE NORD

FOHRU/25217274 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 051177 16

CHRISTIAN PEDERSEN
ÅRLENVN. 1093, TYHOLMEN, ARENDAL
GJENOPPFØRING AV HUS
2. ETG. PLAN, FASADE NORD, M 1/50
1.11.77
MNAL DCüs/Thorbensen/Egeberg v.Th

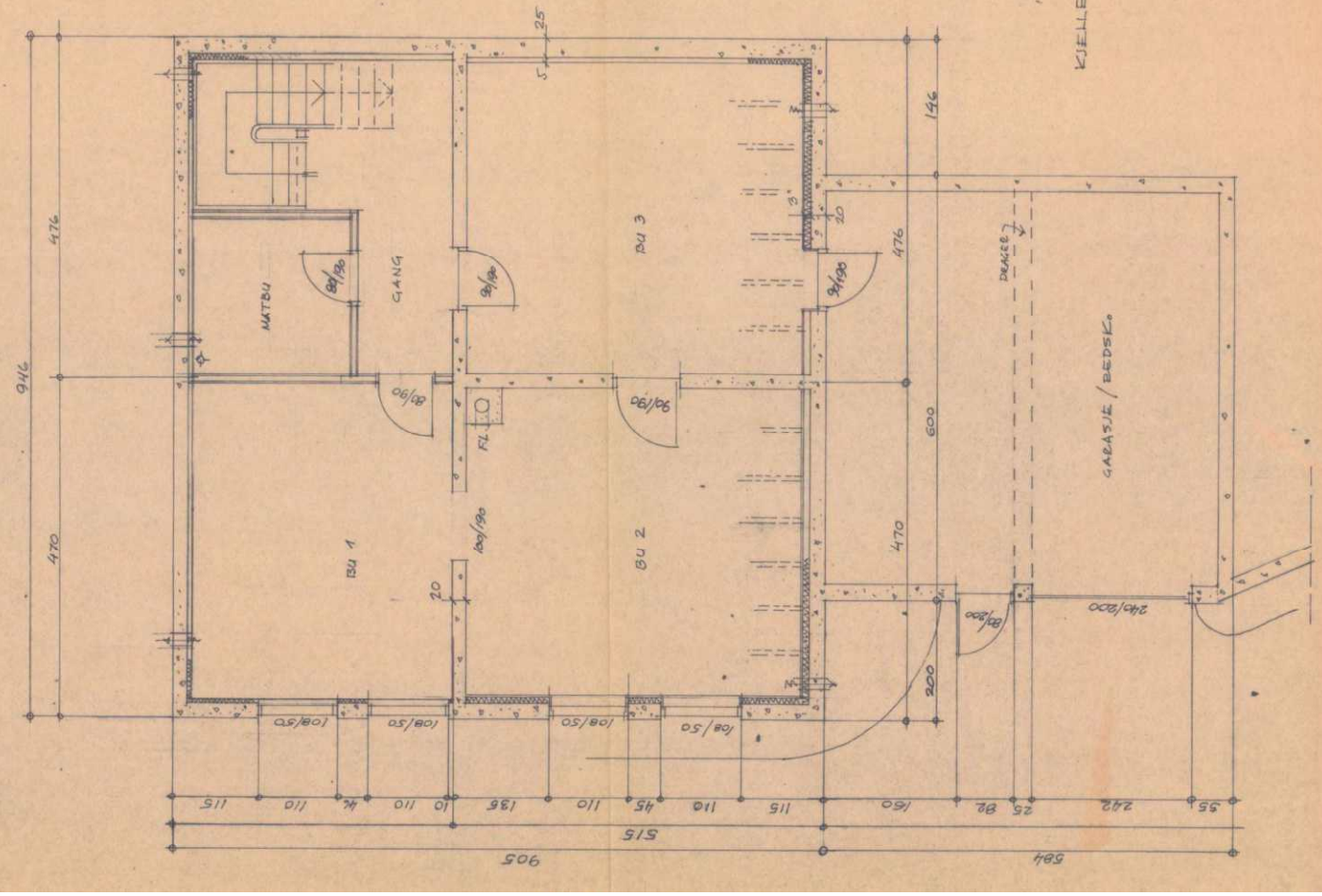
A.B. nr. 418
1977

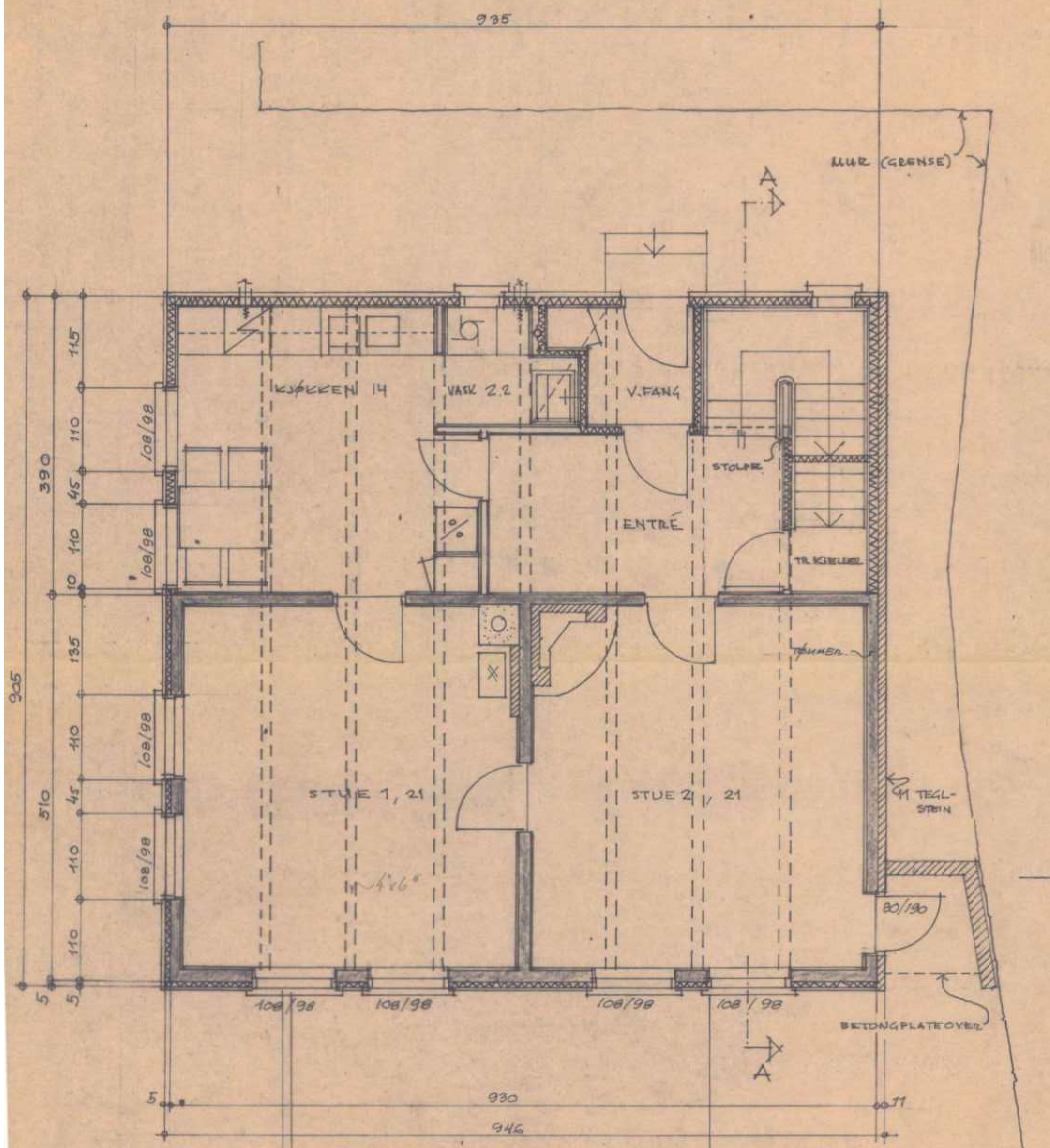


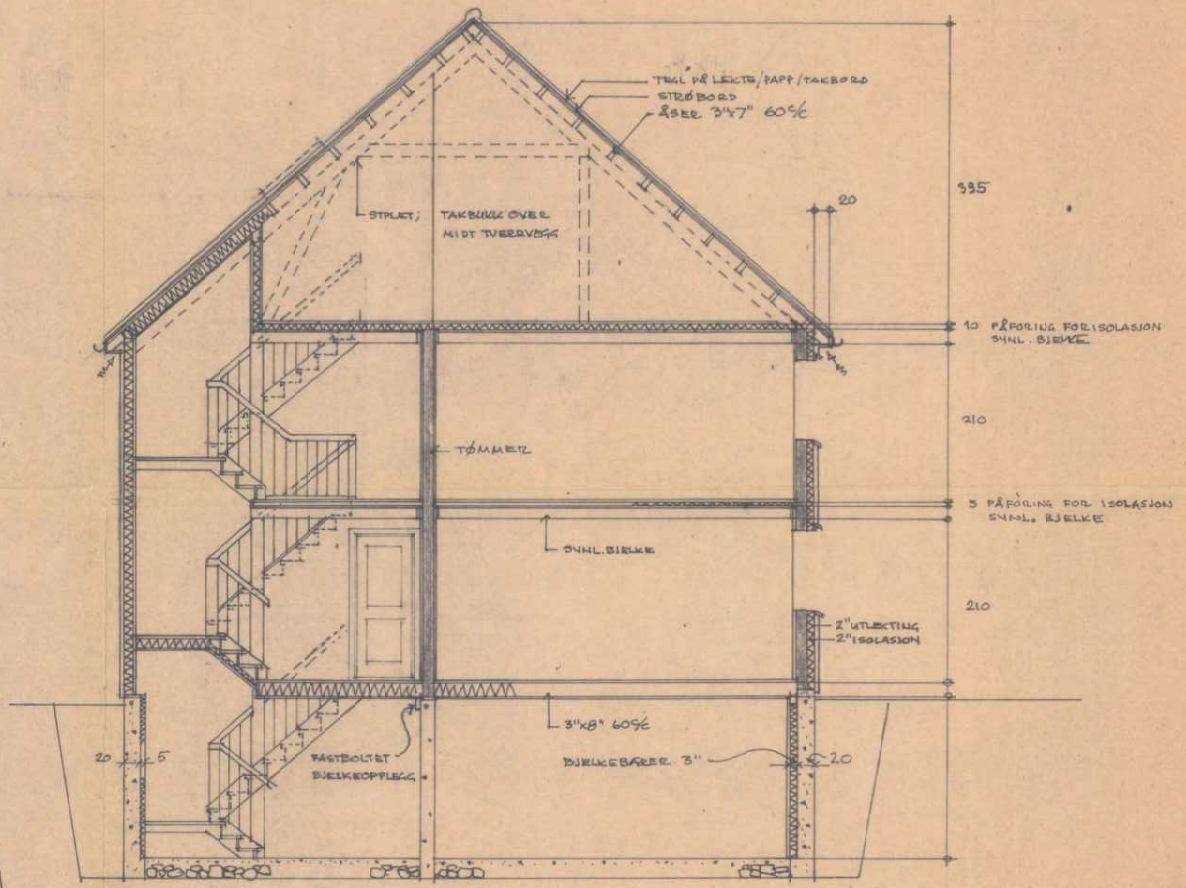
FASADE VEST

CHRISTIAN PEDERSEN
ARENDAL 1973, TYHOLMEN / ARENDAL
GJENOPPBYGNING AV HUS
KJELLER-PLAN / FASADE VEST 1:50
1.11.77
MANAL DUWS / Thorstensen / Sveberg v Tiw

KJELLER-PLAN





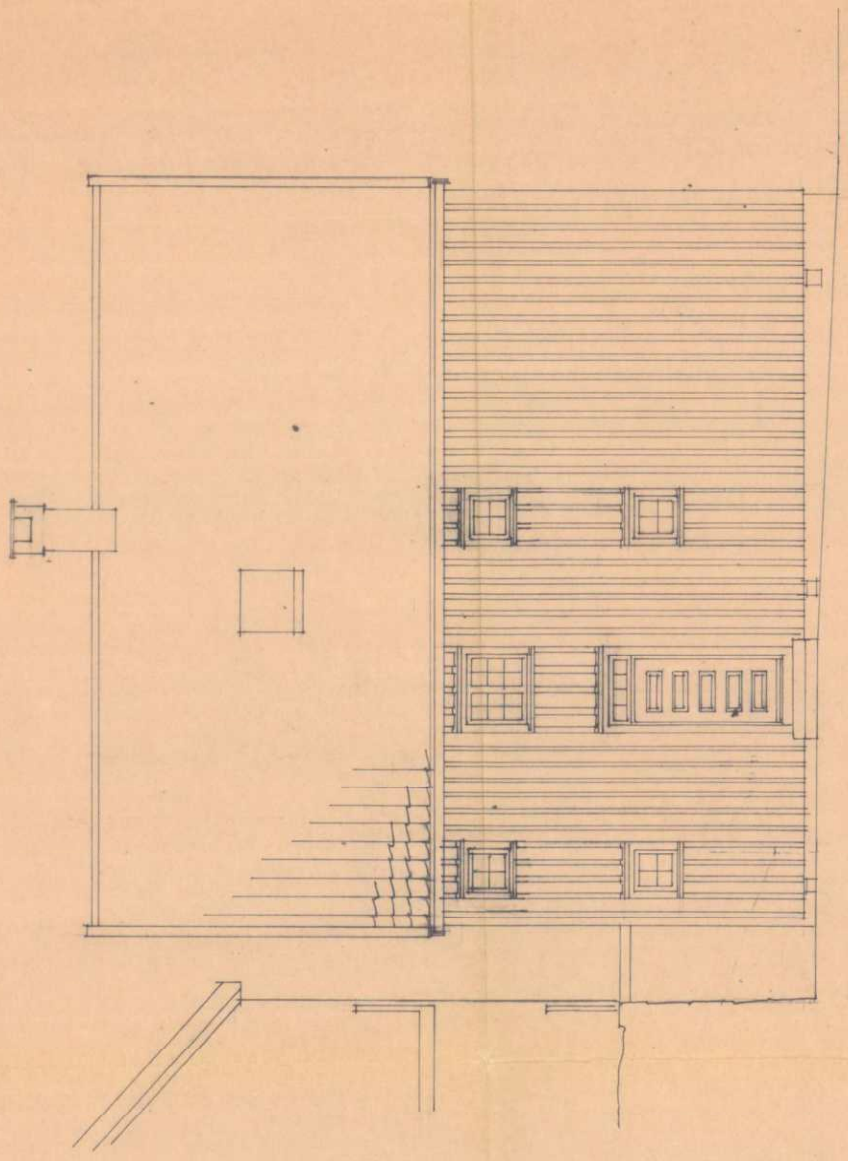


SNITT A-A

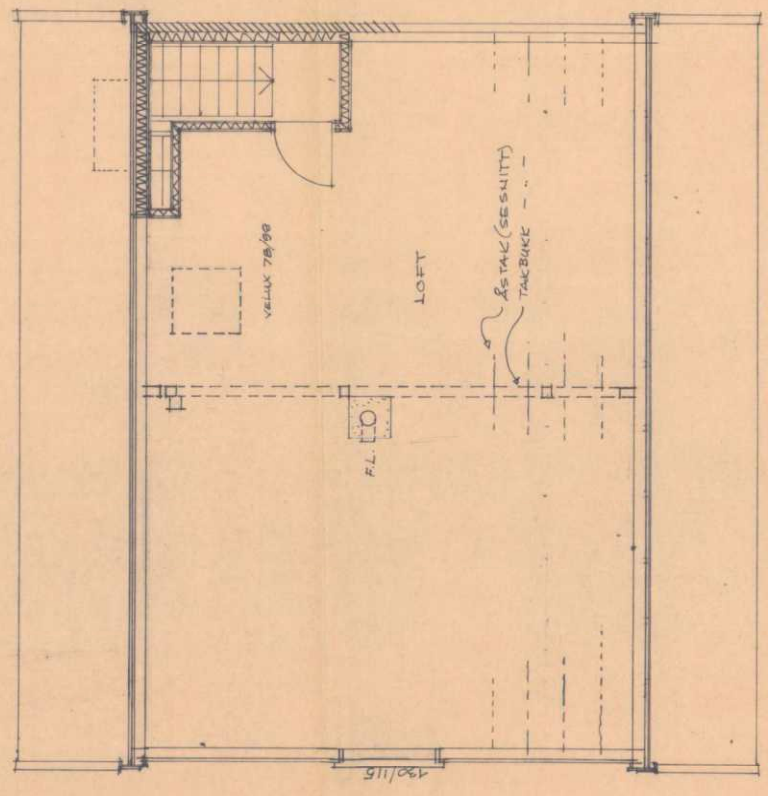
CHRISTIAN PEDERSEN
ARKENVN. 103, TVHOLLEN
GJENOPPFØRING AV HUS
1. ETG. PLAN / SNITT M 1/50
1.11.77
MNAL DUUS/Thorsteinsen/Egeberg v/Tw

FORHANDLET 15. 12. 77

A.B.m. HHS 1977



FASADE ØST

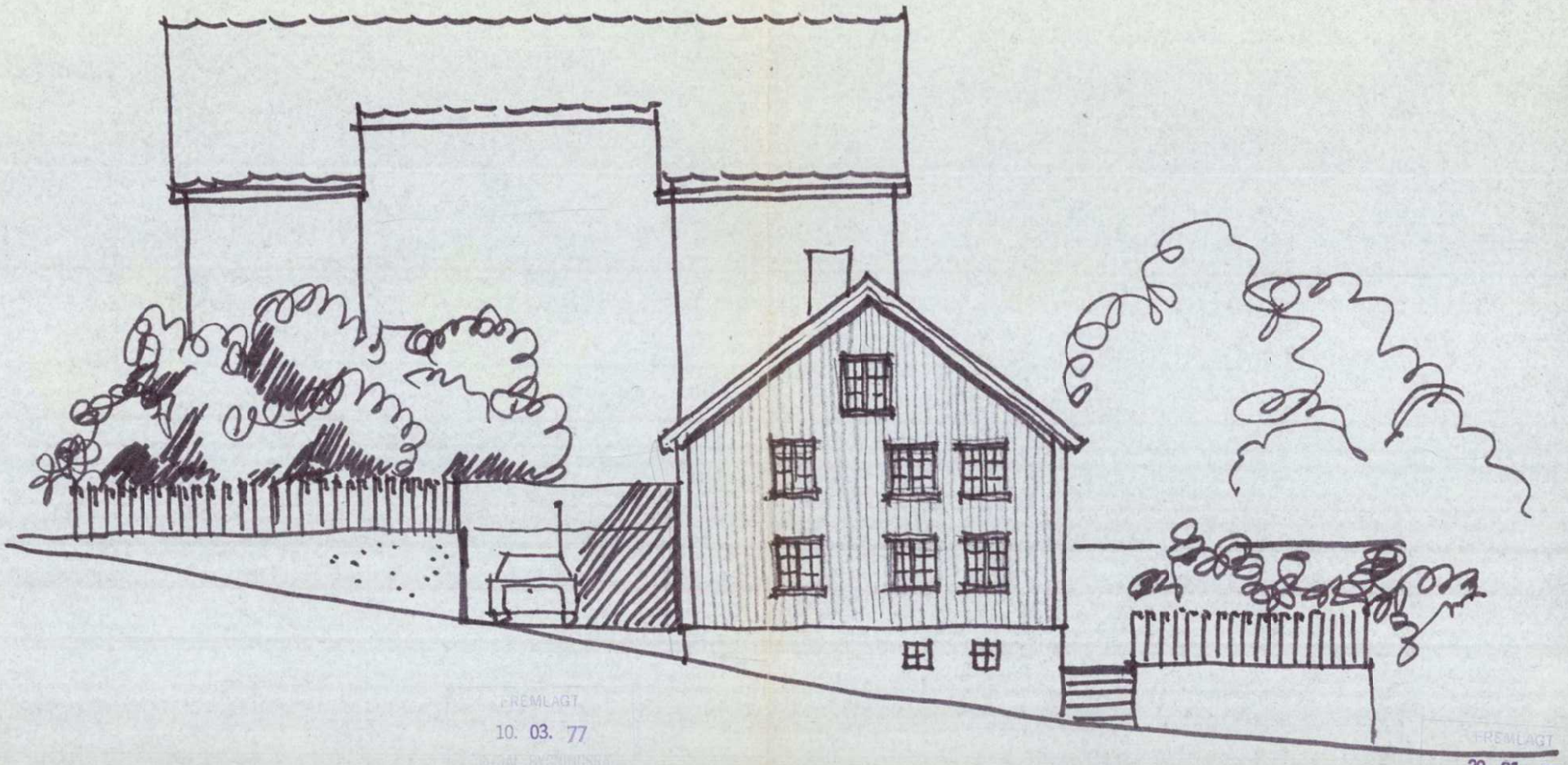


LOFTSPLAN

CHRISTIAN PEDERSEN
ARKENVN. 1093, TYHOLMEN/ASKER
GJENOPPFØRING AV HUS
LOFTS PLAN, FASADE ØST 1/50
1.11.77
MNAL DUUS/THORKILDSEN/Gjeberg v TVV.

FREMLAGT
15. 12. 77

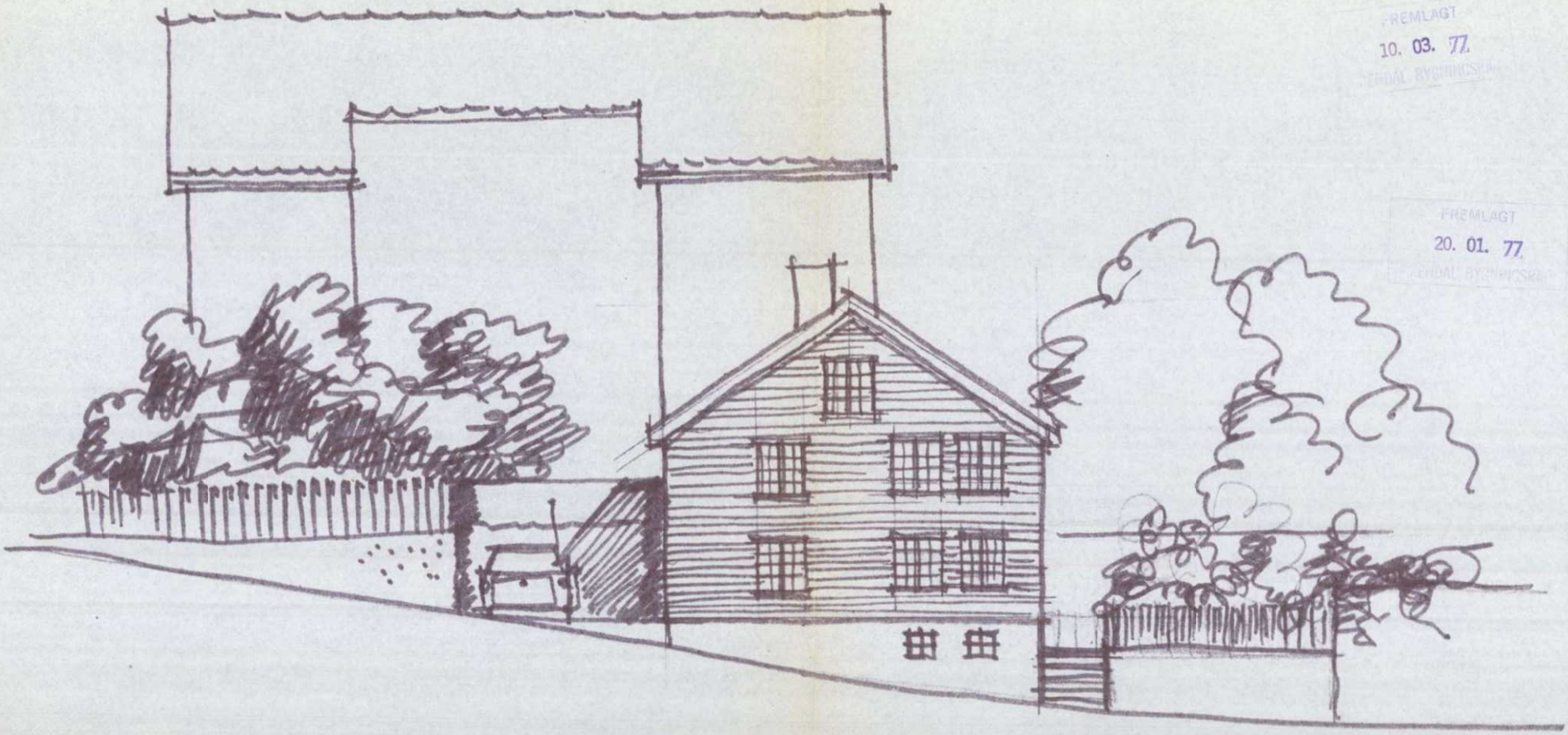
F 0 H R V / 25217275 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 1977-11-05



FREMLAGT
10. 03. 77
BYGNINGSR.

FREMLAGT
20. 01. 77
BYGNINGSR.

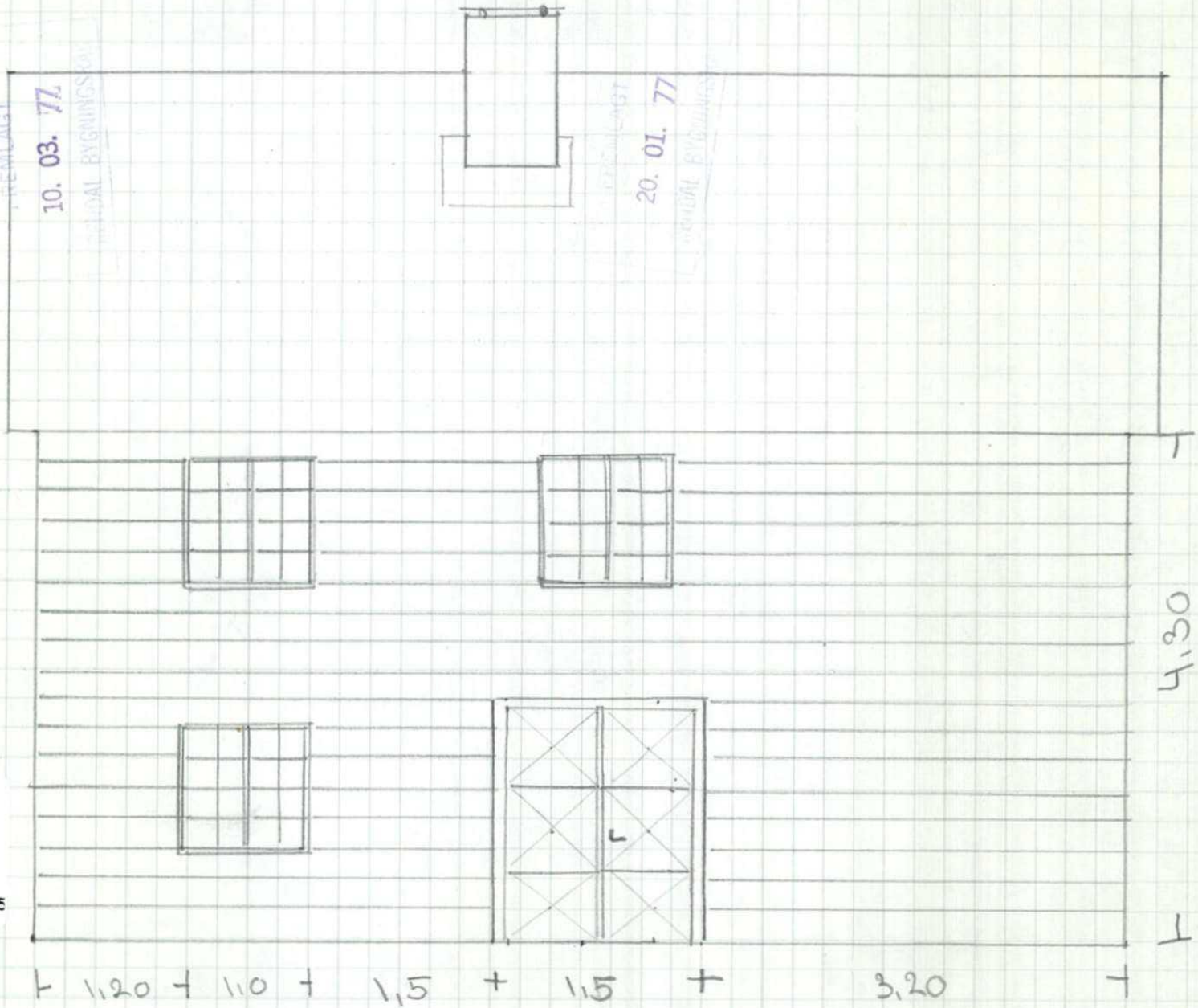
CHR. PEDERSEN
HUS PÅ ~~ARKENVN.~~ 1. M 1:100
BYGN. VESNET 21.12-76 Ø.B.



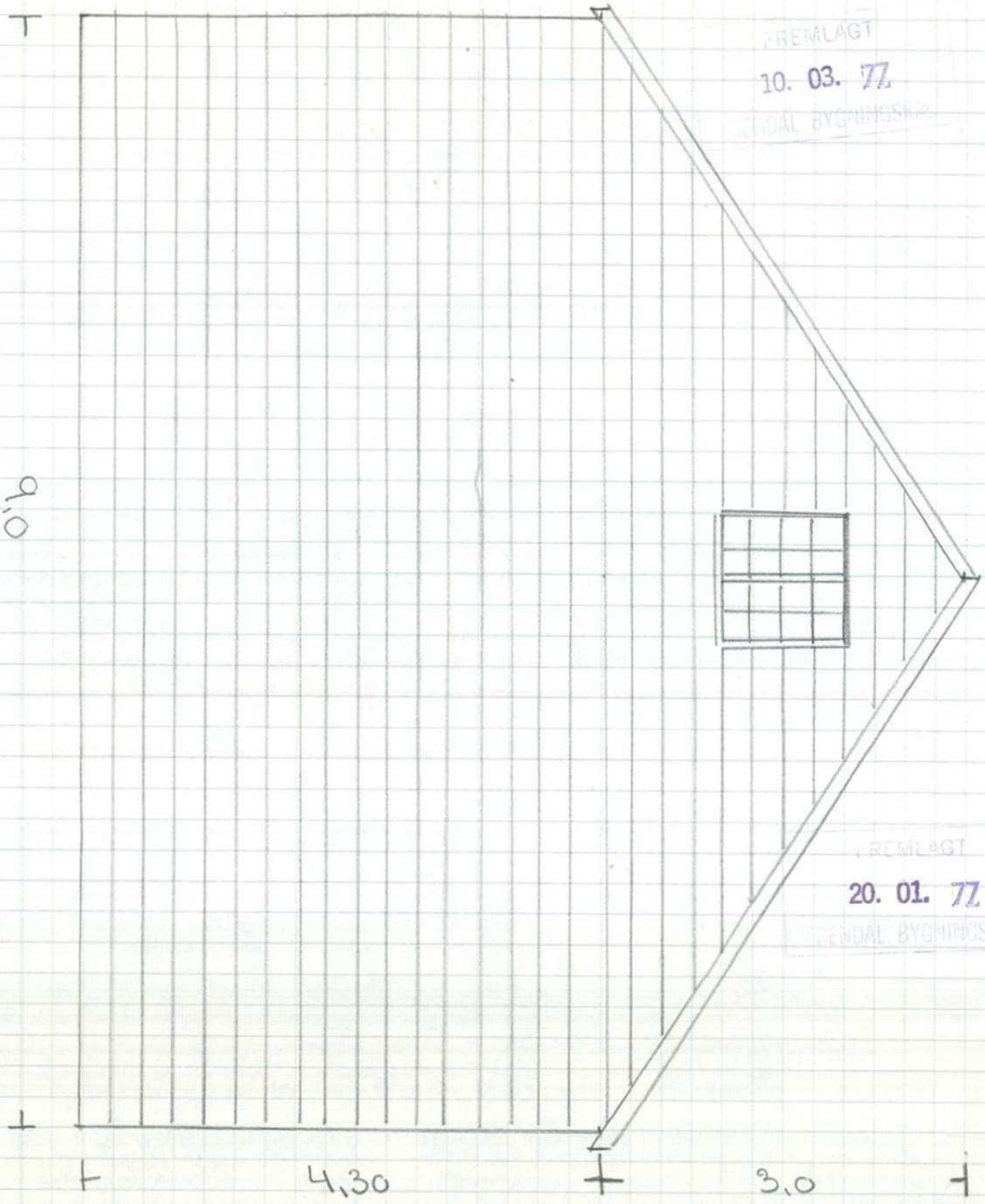
FREMLAGT
10. 03. 77.
FINDAL BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
20. 01. 77
FINDAL BYGNINGSRÅD

CHR. PEDERSEN
HUS PÅ ÅRKENVN. 1. M 1:100
BYGN.VESNET 21.12-76 Ø.B.



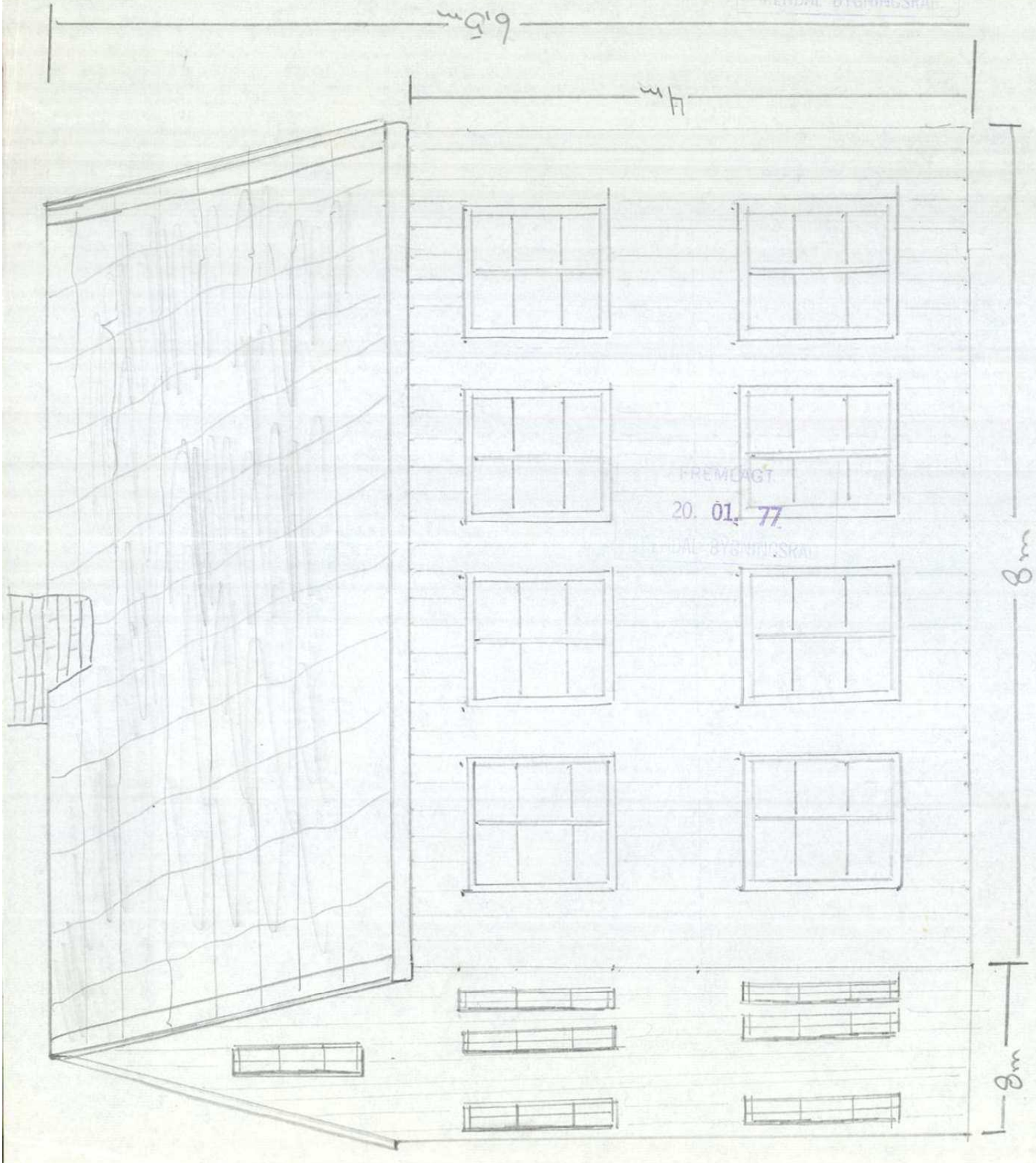
F 0 H R W / 25217276 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 1977-11-05



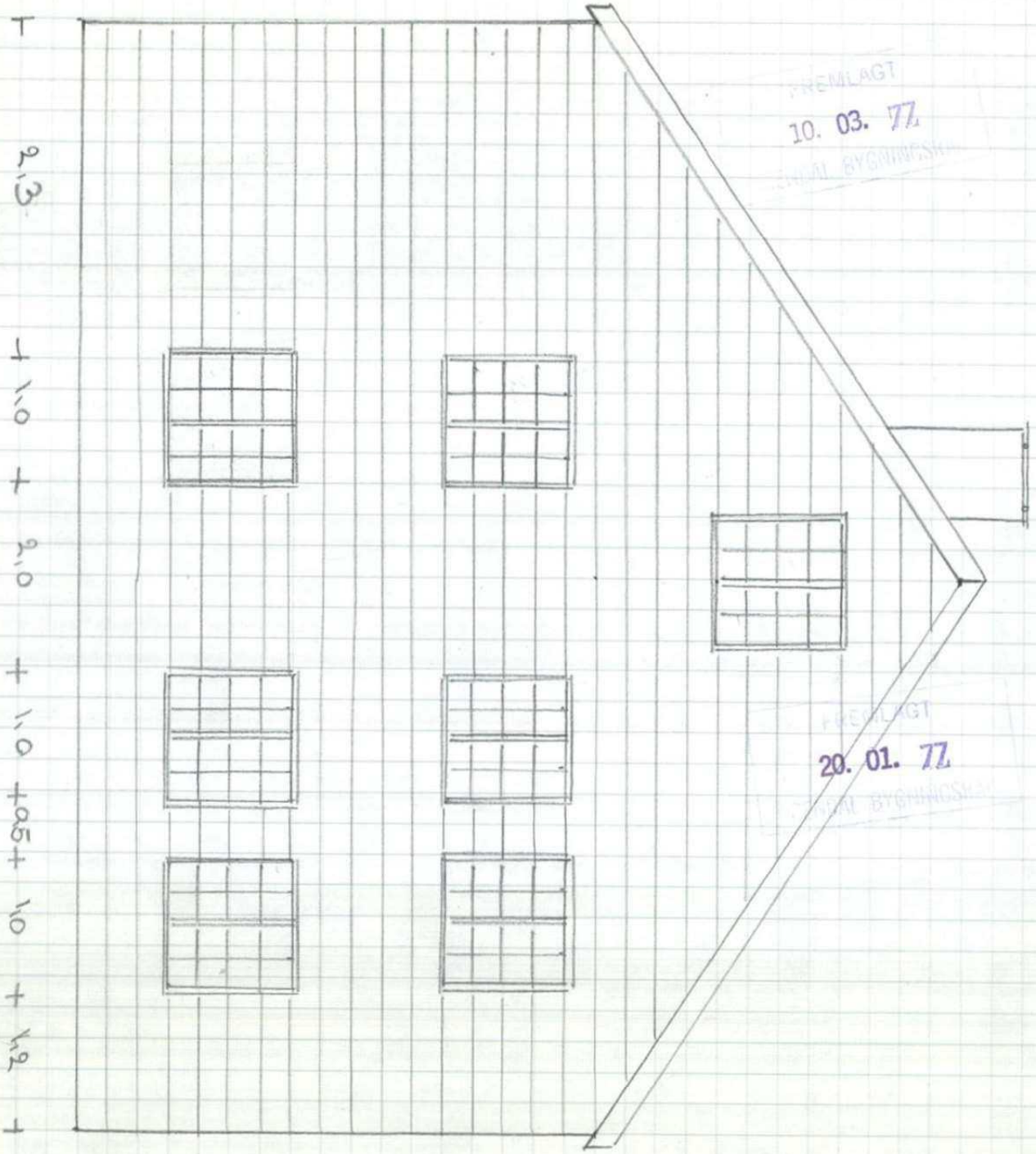
FREMLAGT
10. 03. 77
...NDAL BYGNINGSRÅ...

FREMLAGT
20. 01. 77
...NDAL BYGNINGSRÅ...

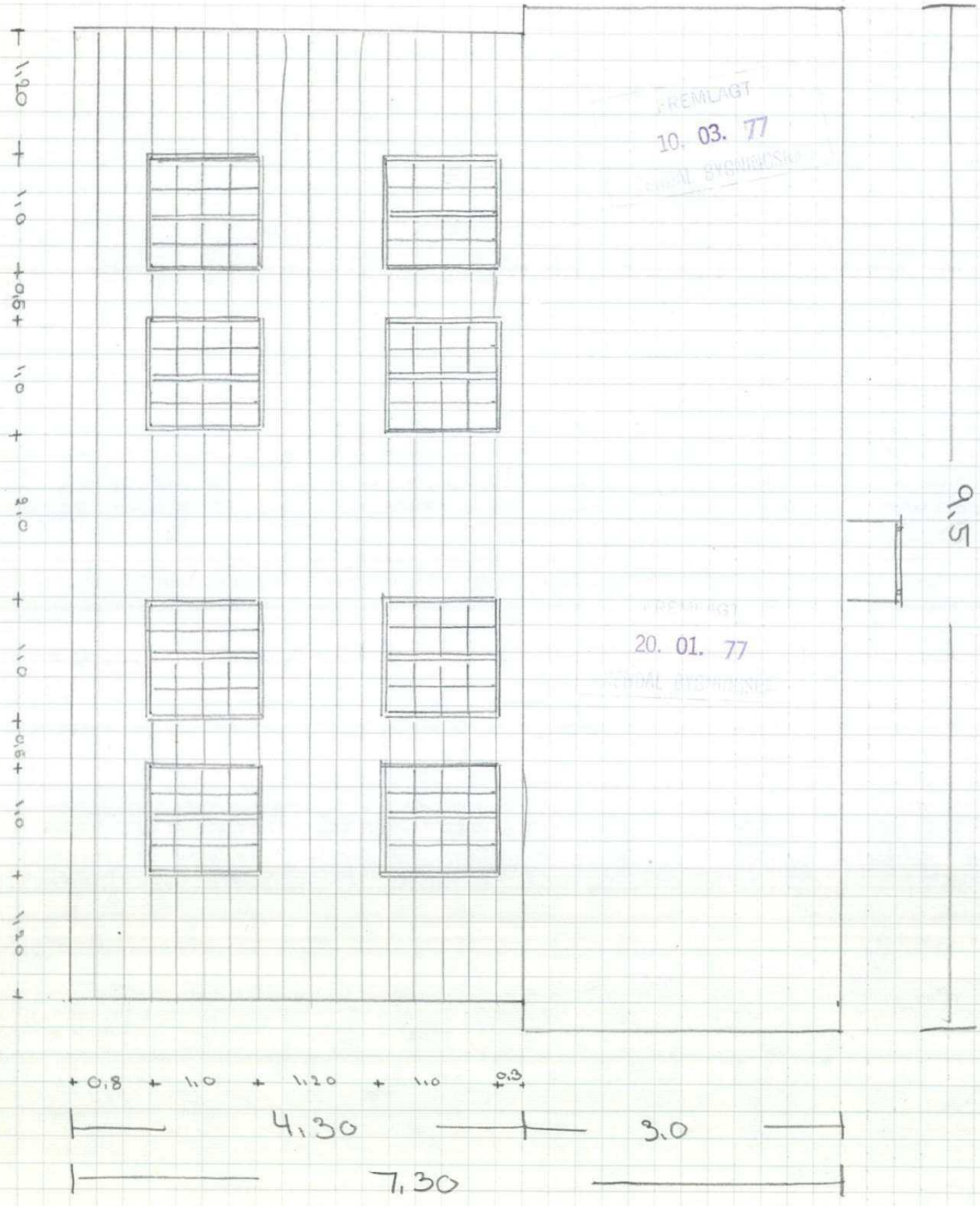
FREMLAGT
10. 03. 77
VENDAL BYGNINGSRÅD

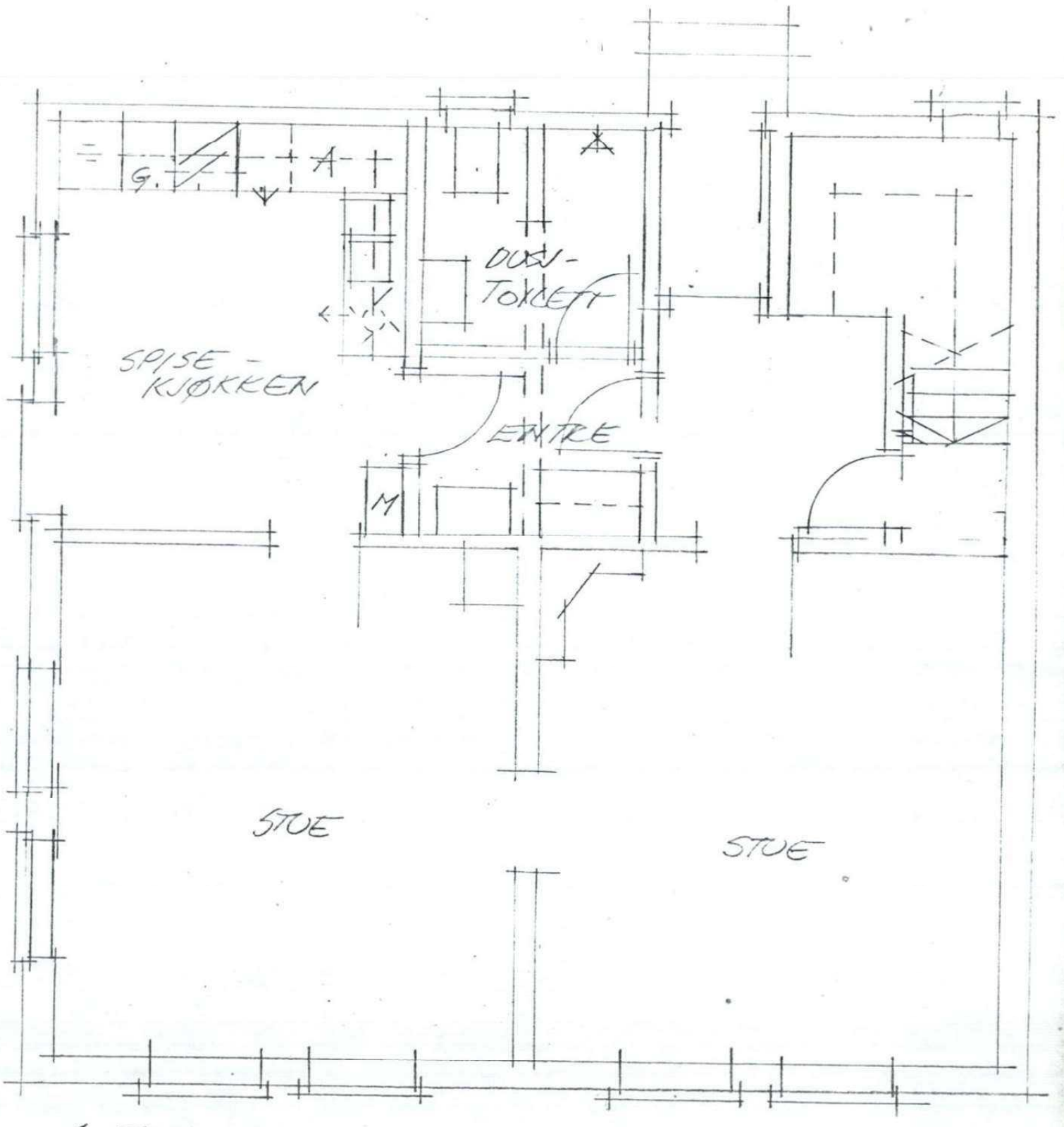


FREMLAGT
20. 01. 77
VENDAL BYGNINGSRÅD



FREMLAGT
10. 03. 77
FREMLAGT
20. 01. 77

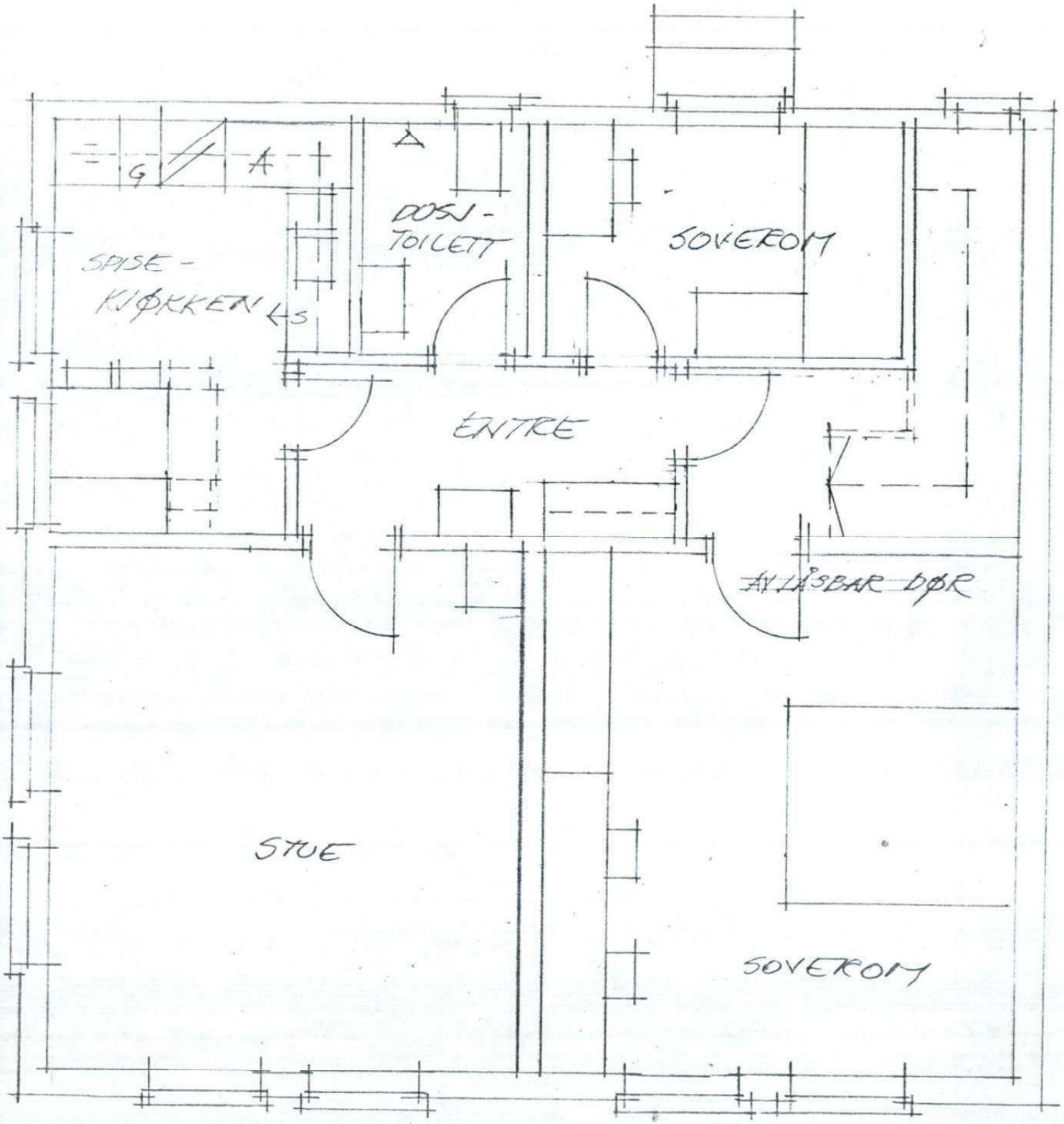

FREMLAGT
10. 03. 77
FREMLAGT
20. 01. 77
9,5
+ 0,8 + 1,0 + 1,20 + 1,0 + 0,3
4,30
3,0
7,30



1. ETASJE

DEN NORSKE STATS HUSB
ARKITEKTKONTORET

F 0 H R X / 25217277 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 1977-11-05

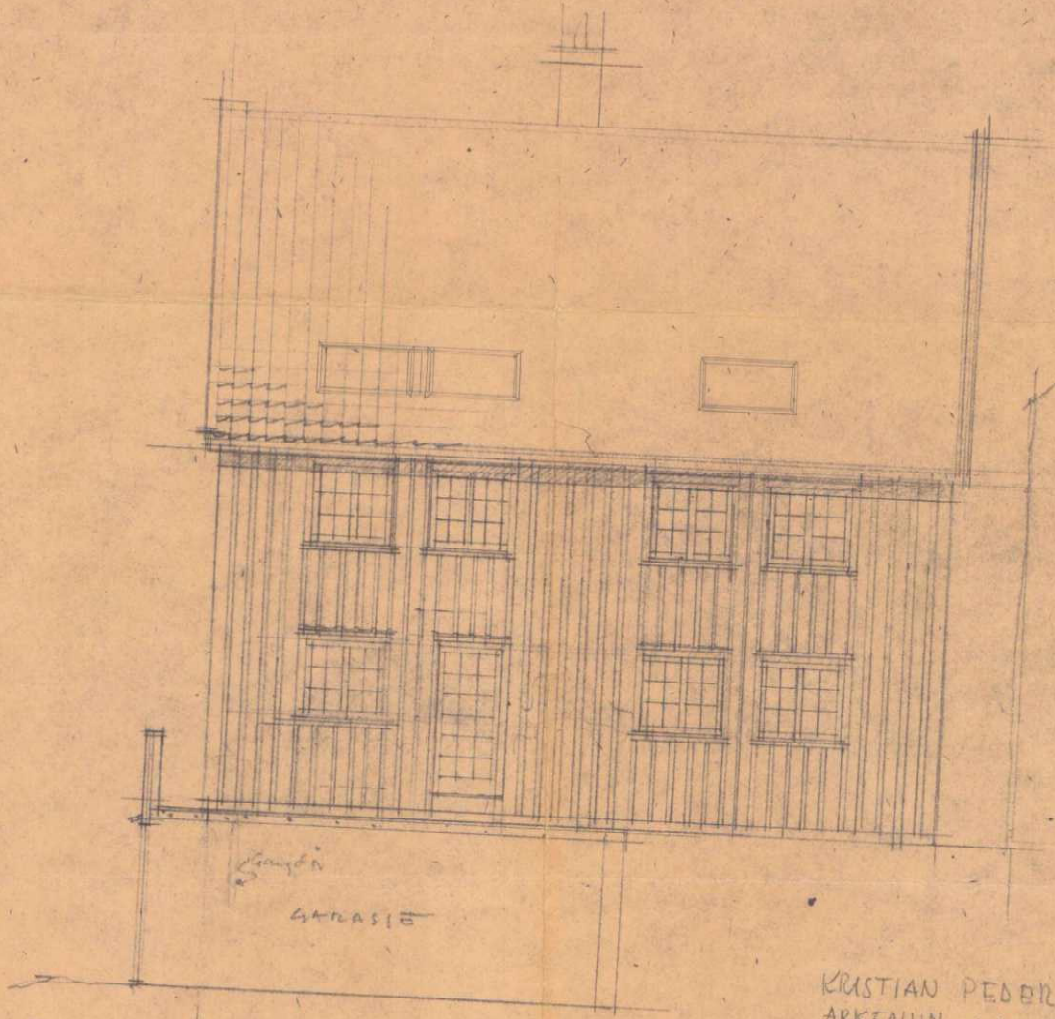


2. ETASJE

DEN NORSKE STATS
ARKITEKTKONTOR

1,20 × 1,15

2,30
2,40



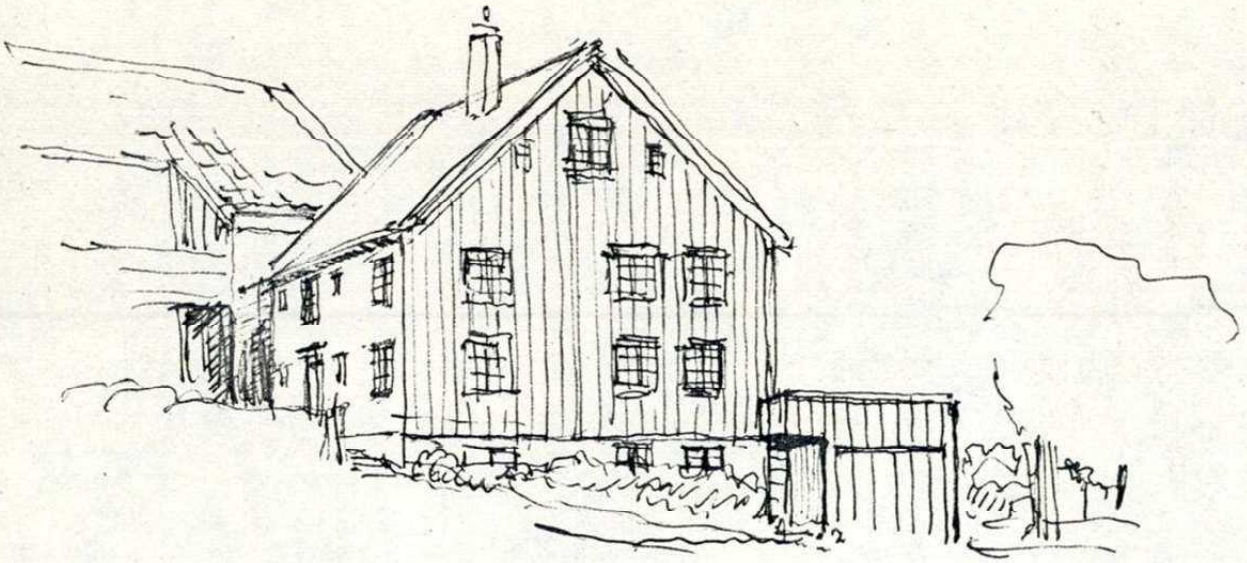
FASADE VEST.

KRISTIAN PEDERSEN
ARKENUN 1093
skisse 7.9.77
Tegnet / Dratt / Godkjent

ARENDAL BYFLANKONTOR
000159 26.04.85
Arkiv nr: 501

FOHS / 25217288 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 1981-12-04

23. 02. 89



Arkenvon 1 og 3
Kristian Pedersens
skisse 7.8.77 Tejn Th.

F 0 H S A / 25217290 Geomatikk
501/263 501/266 Tegnin 170189

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501		Bnr.:	263	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Arkenveien 1, 4836 Arendal					Dato:	16.12.26 GK	
Beregnet areal:		109,7 m^2							
Bygningstype:		Enebolig m/hybel/sokkelleilighet							
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		

Kommunale eiendomsgebyr

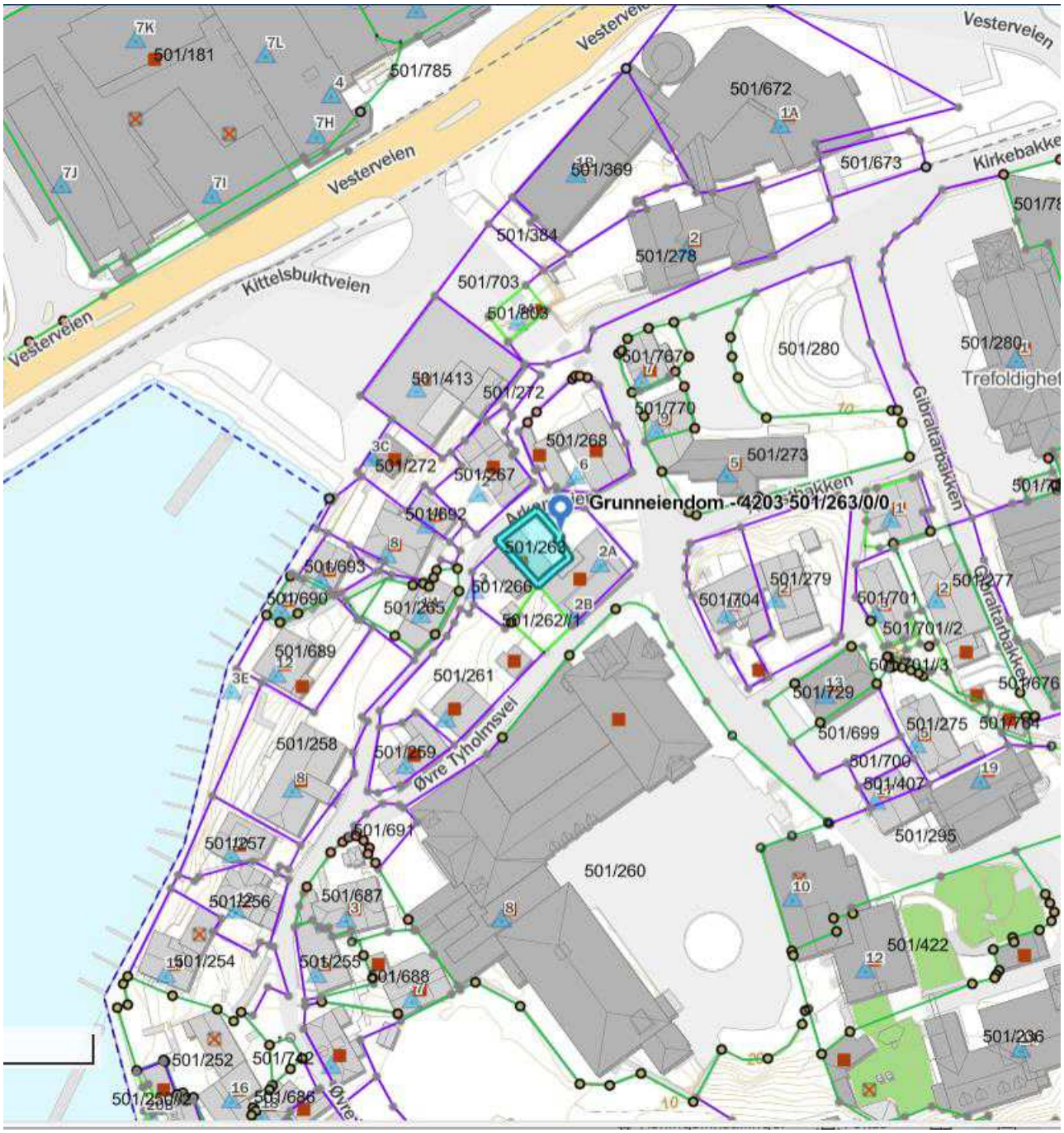
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 18 634
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 1 973

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

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

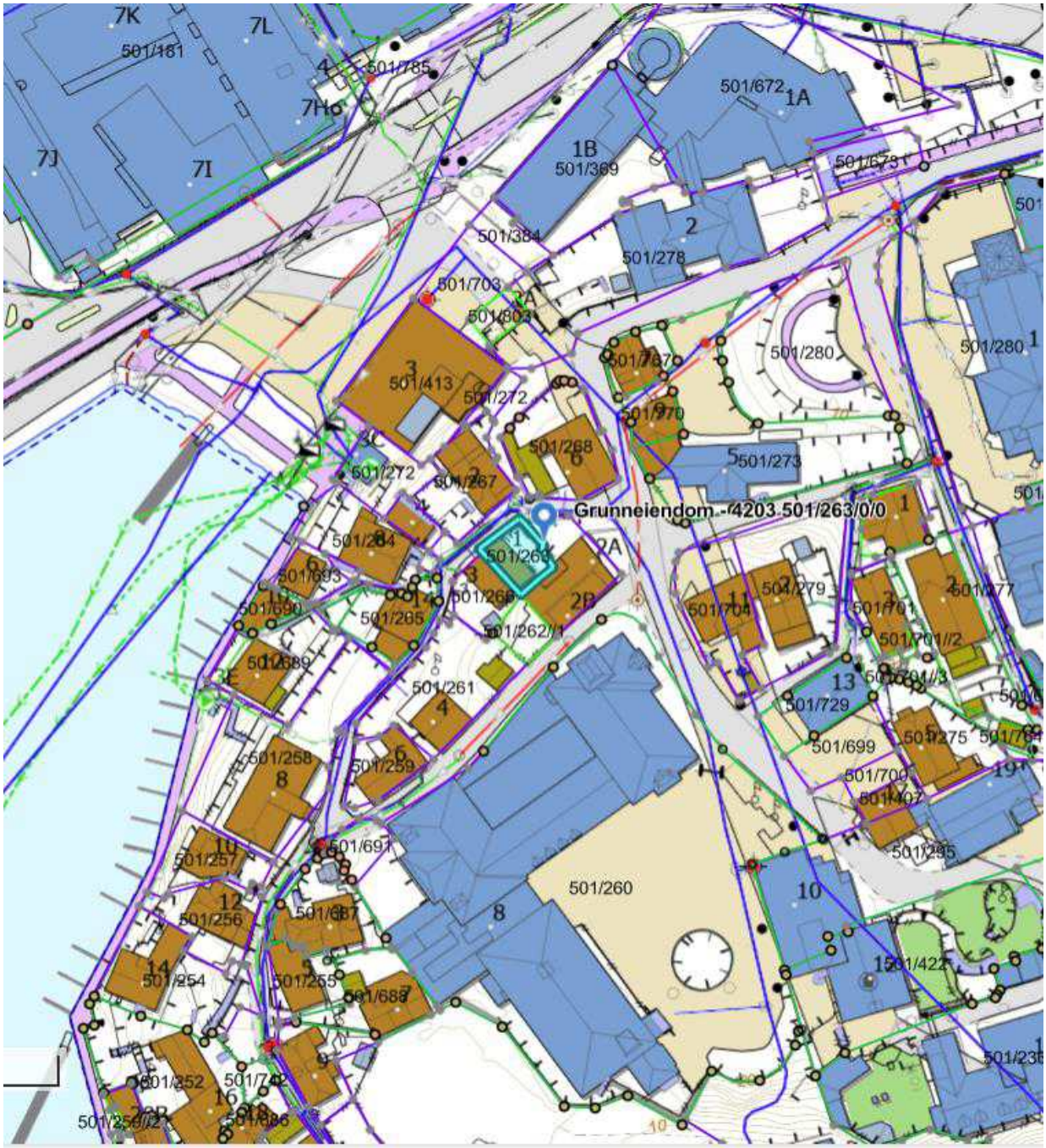
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



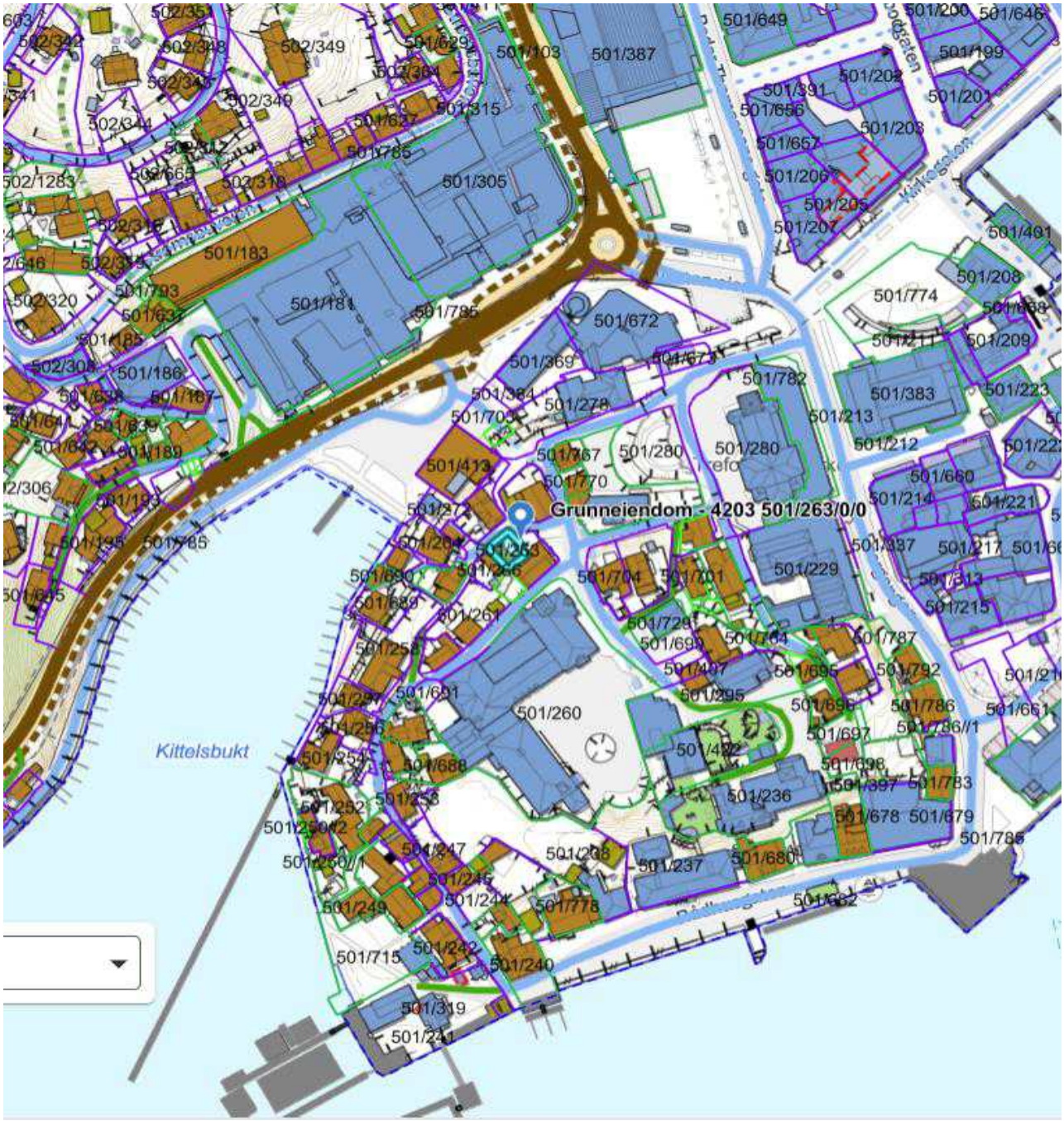
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	263	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Arkenveien 1, 4836 Arendal					Dato:	11.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r15	Tyholmen *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	11.10.1999

Formål:
Boligbebyggelse Rb 660 bevaringsområde *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Kanal i Arendal - 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

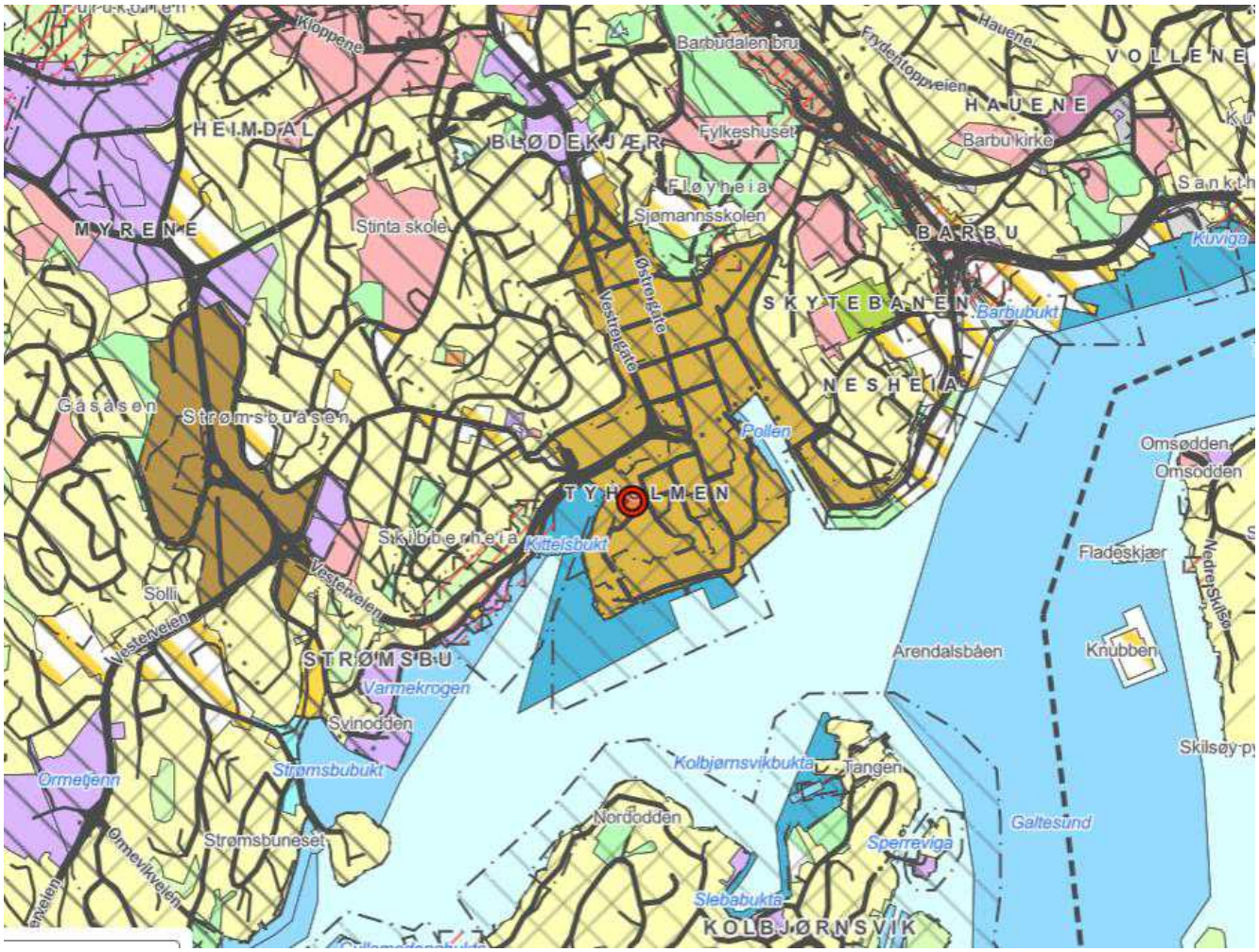


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

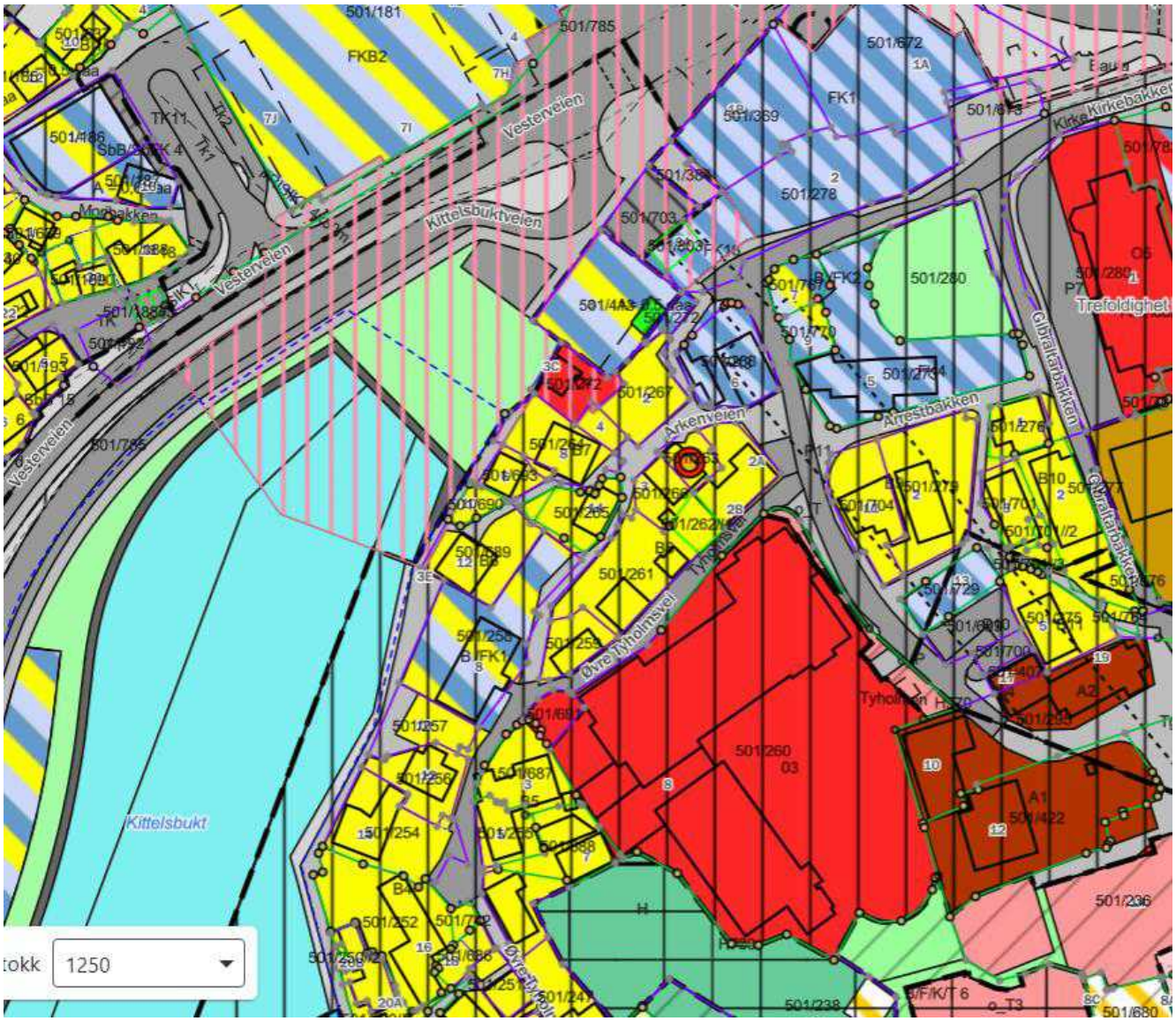


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

TYHOLMEN

Planident: 2014r15

Vedtatt i Arendal bystyre, møtedato: 11.10.99, saknummer: BS-101/99.
Tilhørende plankarts utarbeidingsdato: 05.05.95, sist endret 25.06.2025

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.03.2019, sak 19/2137
Kort beskrivelse: Felt FK6 endres fra forretning/kontor til sentrumsformål S1.

Mindre endring, administrativt vedtak: 27.06.2025, sak 25/18064 (PLAN-25/01160):
Kort beskrivelse: Endre fra veiformål til offentlig tjenesteyting for å få plassert søppelbod, og noe endring av formålsgrenser mellom O3 og Tg3.

1. REGULERINGSPLANEN

1.1 Planområdets utstrekning

Det regulerte området er på plankartet i målestokk 1:1000 vist avgrenset med stiplet strek. Planområdet omfatter hele Tyholmen med sjøarealer.

1.2 Hjemmel og reguleringsformål

Disse reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985.
Innenfor planområdet er alle arealene regulert til følgende :

* Spesialområde bevaring etter plan- og bygningslovens § 25 første ledd nr 6.
* Spesialområdet er videre oppdelt i andre reguleringsformål, se punkt 3.

2. GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (SPESIALOMRÅDE BEVARING)

2.1 Målsetting

Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.

Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.

2.2 Retningslinjer

Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner-, endrings-, bygge- og rivingssaker kan kommunen vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.

2.3 Riving av bestående bebyggelse. Gjenoppføring

Den bestående bebyggelsen i området tillates i utgangs-punktet ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Dersom et skadet bygg må erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår av evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør ihht. § 2.4, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Bestemmelsene over gjelder ikke følgende bygg som er mer eller mindre dårlig tilpasset Tyholmens spesielle bygningsmiljø:

Vesterveien 3, gnr 501, bnr 413.
Kirkegaten 2b, gnr 501, bnr 383.
Friergangen 1a og b, gnr 501, bnr 214, 660,663, 670, 671.
Friergangen 4 og 6, gnr 501, bnr 229, 230, 675, 702.
Teaterplassen 3, gnr 501, bnr 678,679.
Nedre Tyholmsvei 11 og 13, gnr 501, bnr 667, 669.

Dersom denne bebyggelsen, som er opplistet ovenfor, ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, gis ikke tillatelse til gjenoppføring med nåværende form og utseende.

Gjenoppføring vil kunne godkjennes etter utarbeiding av bebyggelsesplan og søknad om tillatelse til tiltak eller melding om arbeid, som tar hensyn til den gamle bebyggelsen på Tyholmen. Det faste utvalg for plansaker vil i det enkelte tilfelle bestemme utnyttelsesgrad, mønehøyde og gesimshøyde.

Grunneier/byggherre kan kreve at utnyttelsen på den enkelte tomt ikke underskrider 75% av utnyttelsen før fjerning.

Bolighusene på Øvre Tyholmsv.4, Gnr 501, bnr 261, Gibraltarbakken 5 bnr.378 og Gibraltarbakken 7, bnr. 274 kan gjenoppføres med samme utnyttelse som i dag, men med krav om tilpasning til det gamle trehusmiljøet.

2.4 Ombygging av bestående bebyggelse

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farge blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkelkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det

benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

2.5 Reparasjon. Vedlikehold

Reparasjon som svekker en bygnings antikvariske eller arkitektoniske verdi tillates ikke.

Vedlikehold skal utføres på en slik måte og med slike materialer at antikvariske verdier ikke går tapt.

Sandblåsing av gamle trefasader tillates ikke.

2.6 Tilbygg, påbygg og underbygg av bestående bebyggelse

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk mm. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder § 2.4.

2.7 Nybygg

Nybygg kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. § 2.1). Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger ol. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

2.8 Utomhusanlegg og kulturlandskap

Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder mm. skal bevares eller tilbakeføres, og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsplanens målsetting (§ 2.1).

Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

2.9 Automatisk fredet kulturminne

Arbeider og tiltak som medfører at automatisk fredet kulturminne tildekkes, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes, er ikke tillatt, jfr. kulturminnelovens § 3.

2.10 Sjøareal

Anlegg i sjø som ikke innebærer inngrep på sjøbunnen, kan godkjennes innenfor planområdet under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. § 2.1). Slike anlegg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger ol. som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Før det tillates inngrep på sjøbunnen, skal det være foretatt forutgående undersøkelse av Norsk Sjøfartsmuseum, jfr. kulturminneloven §§ 9 og 14.

3 BESTEMMELSER FOR DELFELTENE

3.0 Område for sentrumsformål (etter pbl av 2008)

S1 (City-gården) kan nyttes til sentrumsformål innenfor eksisterende bebyggelse og utnyttelse.
Påbygg eller tilbygg tillates ikke og det tillates ikke etablering av nye boenheter.
1. etasje skal nyttes til utadrettet virksomhet som forretning, bevertning og/eller tjenesteyting.
Bestemmelsene under pkt. 2 «Generelle bestemmelser for hele planområdet (Spesialområde bevaring)» gjelder også for område S1.

3.1 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

B1-B13 er regulert til boligformål. Se generelle bestemmelser.

3.2 Områder for forretning/ kontor

FK 1-16 er regulert til forretning/kontor. (FK 6 er erstattet med S1 i endring)

FK 8 (AAK) kan utbygges i bakkant (av eksisterende bygg) med parkeringsanlegg og kontorbygg. Bebyggelsen kan føres opp med max. mønehøyde cote 19,7. Forutsetningen for max. utbygging til denne høyden er at eksisterende gesimshøyde reduseres 1 etasje mot Rådhusgaten og Teaterplassen og at hele bygningskomplekset (eksisterende og nytt) tilpasses bygningsmiljøet på Tyholmen.

Ved utbygging som beskrevet, kan nåværende bevaringsverdige bygning på Teaterplassen 4 flyttes til FK 7. Dersom bygningen flyttes, kan Teaterplassen 4 bebygges med nybygg, max. gesimshøyde på cote 11,8 og mønehøyde på cote 16,9.

FK 7 (v/Teaterplassen) er avsatt som erstatningstomter for bevaringsverdige bygg. Ved tiltak i FK 7, skal det utarbeides tomtedelingsplan som inneholder adkomst til Elmenhorsts hage og påhuggsted for fjellanlegg.

FK 16 kan bebygges med forretningsbygg med mønehøyde max. Cote 15,5. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for adkomst/påhugg fjellanlegg.

Se forøvrig generelle bestemmelser.

3.3 Område for offentlig bebyggelse

Områdene O1-O9 er avsatt til offentlig bebyggelse.

O_T: Det tillates plassert bod for søppelhåndtering innenfor o_T. Maks høyde er 3,5 m. Boden skal ha pulttak. Utforming se bestemmelsen pkt. 2.7.

Se generelle bestemmelser.

3.4 Område for allmennyttig formål

Områdene A1-A5 er avsatt til allmennyttig formål. Før det gis tillatelse til videre utbygging av A1 til skoleformål må det foretas en totalvurdering av utearealer, trafikksikring og skolevei.

3.5 Bolig/forretning, kontor

B/FK 1-6 kan benyttes til bolig og/eller forretning/kontor. Særlig trafikkskapende virksomhet tillates ikke. **B/FK 5** kan ikke bebygges i nåværende hageareal.

3.6 Offentlige formål/forretning, kontor

O/FK 1-3 kan nyttes til offentlig eller privat virksomhet eller blanding av begge deler.
O/FK 1, Kirkebasaren skal nyttes til forretningsvirksomhet. Forretning for kunsthåndverk og verksteder med salgsvirksomhet skal prioriteres. Rommet under kirken kan nyttes til offentlig eller allmennyttig formål, møtelokale el.
O/FK 2 skal nyttes til offentlig formål, fritidsklubb etc., samt forretning/kontor.
O/FK 3 kan nyttes til hotellvirksomhet.

3.7 Friområder

Innenfor områdene kan tillates oppført mindre anlegg dersom de skal tjene bruken av området og forøvrig innordner seg de generelle krav som er fremsatt andre steder i disse reguleringsbestemmelsene.

3.8 Offentlig formål/friområde

O/F1 reguleres til friområde, park med mulighet for friluftsbad og område for serviceanlegg til gjestehavn. BYA=40%. Gesimshøyde max. cote 6,5 og mønehøyde max. cote 10,5.

3.9 Trafikkområder

Tk er regulert til offentlig vei. Detaljer av antikvarisk og/eller miljømessig verdi som knytter seg til veiene skal mest mulig bevares. Før reasfaltering foretas, skal det foreligge alternativer med kostnadsoverslag som tar sikte på hel eller delvis tilbakeføring til opprinnelig utseende.

Strandpromenaden bør gis et enhetlig belegg som markerer den i forhold til omgivelsene.

Tg er regulert til kjørbar gang og sykkelvei. Gatebelegg, møblering etc. skal være i tradisjonelle materialer. Gatetype og grad av trafikk vurderes i **GATEBRUKSPLANEN** og reguleres ved skilting.

Området ved St. Franciskus gjøres mest mulig bilfritt ved anlegg av parkering og snuplass på utsiden av området. Nødvendig trafikk reguleres ved skilting. Området tilknyttes Gibraltarbakken med gangvei.

Det kan oppsettes septik- og spilloljemottak for småbåter i Tg på "Knudsens lager".

Th viser trafikkområder i sjø. Oppankring/fortøyning av restaurantbåter/flåter er ikke tillatt.

Th1 reguleres til småbåthavn, dagbesøk. Flytende scene med forbindelse til land kan plasseres i Th1.

Th5 reguleres til småbåthavn. Det skal ikke anlegges flytebrygger i sjøen i området mellom østre grense av Rådhusgt. 16 og østre grense av Rådhusgt. 4. Langs

sjøkanten mot Rådhusgt. kan det anordnes utriggere med lengde på maksimum 7 meter. Avstanden mellom dem skal være lik og maksimum 7 meter. Mellom utriggerne skal det være plass til 2 småbåter. For hvert 4. felt (hver 8. båt) skal det settes av ett felt hvor det av brannhensyn ikke er tillatt å fortøye båter. Utriggerne skal i form og farge være så enkle og nøytrale som mulig. Båter skal ikke fortøyes på enden eller på tvers av utriggerne.

Eksisterende gjestehavn (vist med prikkstipling på plankart, men ikke avsatt til formål:
gjestehavn), tillates beholdt inntil den er nedbetalt, maksimalt fram til 01.01.2005.

Th7 reguleres til gjestehavn.

Ved opprettelse av ny gjestehavn skal det legges vekt på å få anlegget i harmoni med omgivelsene.

P viser parkeringsplasser. O_P skal benyttes som HC-p-plass.

Pf viser fjellanlegg med hovedadkomst fra Kittelsbukt og utganger/rømningsveier til Rådhusgaten og Teaterplassen. Det kan i tilknytning til fjellanlegget bygges heis-forbindelse til Øvre Tyholmen. Plassering /utforming bestemmes ved byggesaks-behandling. Heisoppbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse på en best mulig måte.

3.10 Spesialområde, privat hage

Formålet er vist med egen signatur (gjelder grøntareal foran Kløckers og Hammers hus, Nedre Tyholmsvei).

3.11 Fellesområder

Bryggearealet utenfor B1, Rådhusgt.16 reguleres til fellesområde, privat parkering/brygge. Brygge kan utbygges 1,5 m i forhold til dagens (13.3.-97) situasjon.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Saksbehandling

Kommunen kan tillate brukt bebyggelsesplan ved reguleringsendringer som ansees å være i samsvar med reguleringsplanens målsetting.

Kommunen kan i forbindelse med bebyggelsesplaner og byggesaker forlange tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer.

Arendal 12.01.01

Geir Skjæveland
enhetsleder

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 266

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.12.2025 kl. 09:27
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

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

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 266	130,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200254	HIIS BJARNE	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		060358	KROHN NINA FALSEN	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200254	HIIS BJARNE	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		060358	KROHN NINA FALSEN	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479792	486228		130,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 501/266 0906 - 501/266		
Endre egenskap	20.10.2010			0906sia	20.10.2010
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0906 - 501/266	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 501/266 0903 - 1/266		
	Var 903 - 1/266/0/0				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 1/266	Arealendring 134	

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
Seksjonering	28.09.2011	Tinglyst	22.10.2011	0906ano	04.10.2011
Seksjonering	2011/7584				

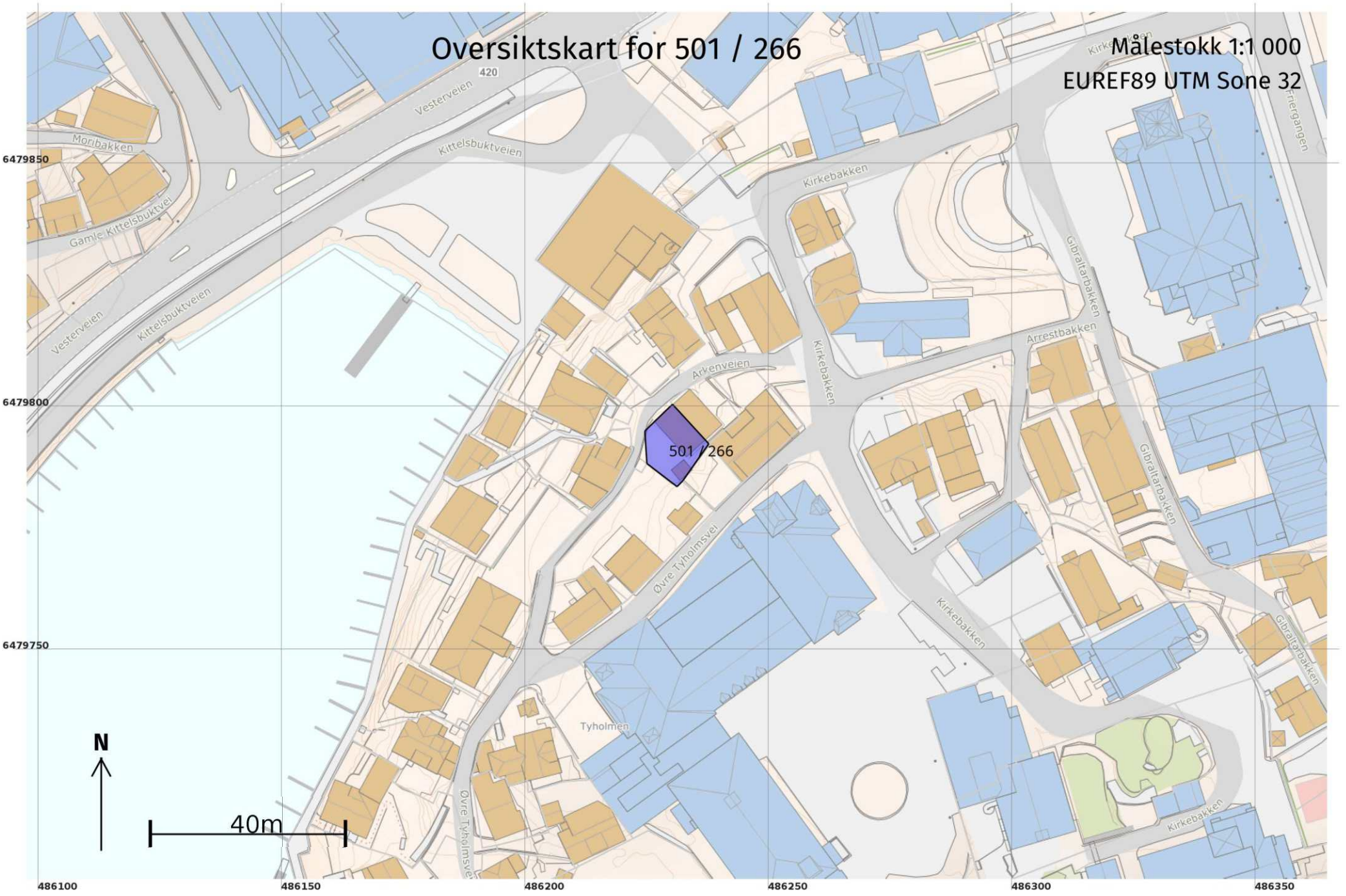
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 501/262	-83,4
Mottaker	0906 - 501/262/0/1	83,4
Etablert/Endret	0906 - 501/262/0/2	
Berørt	0906 - 501/261	0
Berørt	0906 - 501/263	0
Berørt	0906 - 501/266	0
Berørt	0906 - 501/785	0

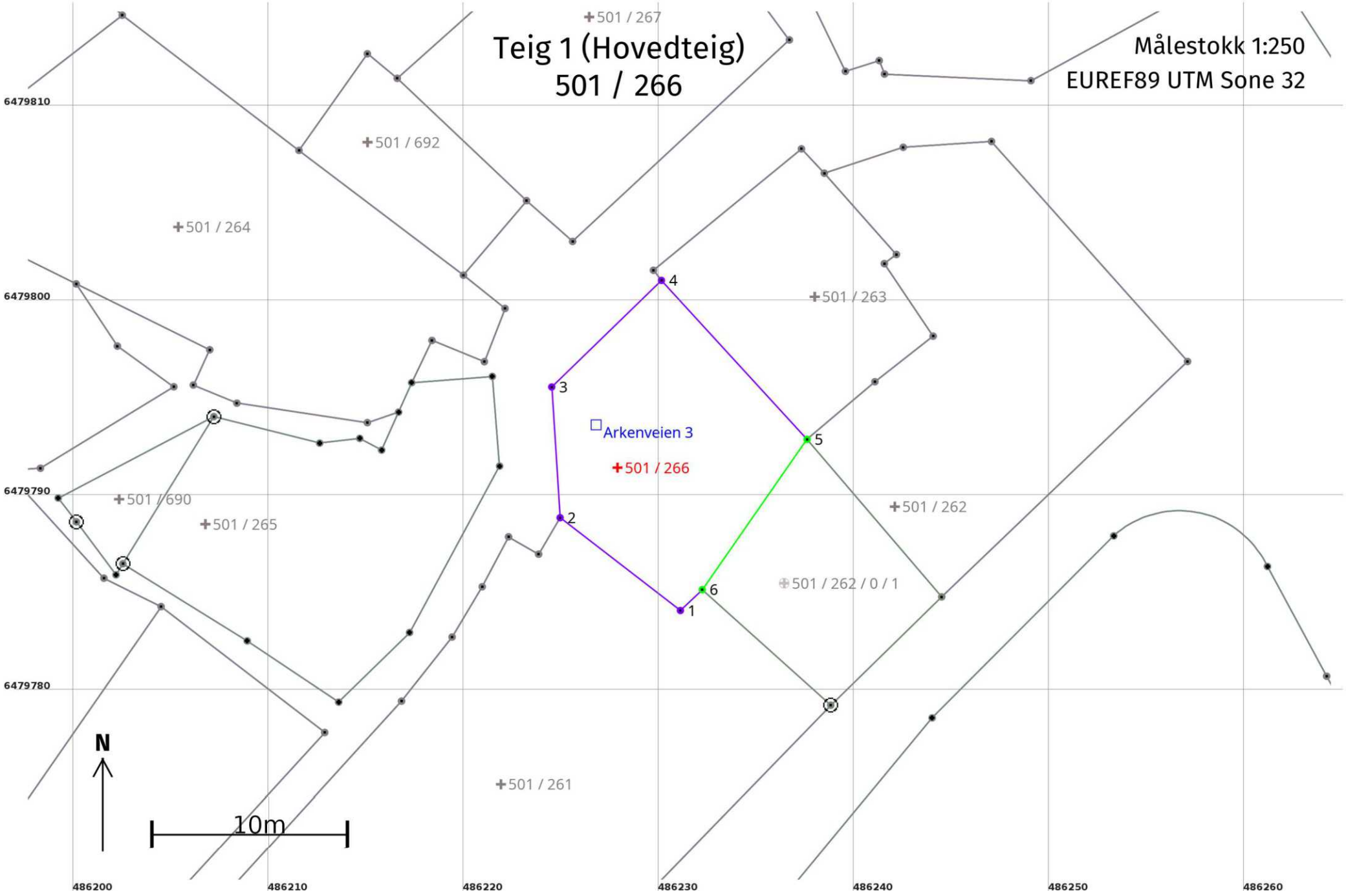
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.09.2011			0906ano	04.10.2011
Oppmålingsforretning	2011/7584				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 501/261	0
Berørt	0906 - 501/262	0
Berørt	0906 - 501/263	0
Berørt	0906 - 501/266	0
Berørt	0906 - 501/785	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Arkenveien	55000	3			Grunnkrets	5101	Tyholmen	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479794	486227	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	


Oversiktskart for 501 / 266
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 266
N
40m
6479850
6479800
6479750
486100
486150
486200
486250
486300
486350
Vesterveien
Kittelsbuktveien
Gamle Kittelsbuktvei
Moribakken
Arkenveien
Kirkebakken
Arrestbakken
Gibraltarbakken
Øvre Tyholmsvei
Tyholmen
Friergangen


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 266
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 267
501 / 692
501 / 264
501 / 263
501 / 690
501 / 265
501 / 262
501 / 262 / 0 / 1
501 / 261
Arkenveien 3
501 / 266
1
2
3
4
5
6
6479810
6479800
6479790
6479780
486200
486210
486220
486230
486240
486250
486260
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 130,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479792 **Øst:** 486228

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479784,27	486231,12	7,78	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479789,03	486224,96	6,72	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479795,74	486224,53	7,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479801,21	486230,15	11,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479793,05	486237,61	9,40	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6479785,34	486232,24	1,55	Murhjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	501
Bruksnummer:	263

Utskriftsdato/klokkeslett:	16.12.2025 kl. 10:41
Produsert av:	Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet

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

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 263	109,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200254	HIIS BJARNE	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	1 / 2
Hjemmelshaver		060358	KROHN NINA FALSEN	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200254	HIIS BJARNE	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	
Eier registrert hos Skatteetaten		060358	KROHN NINA FALSEN	H0101	ARKENVEIEN 1 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479800	486238		109,7 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: Omnummerert fra:	4203 - 501/263 0906 - 501/263		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 501/263 0903 - 1/263		
	Var 903 - 1/263/0/0				
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 0903 - 1/263	Arealendring 110,9	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	28.09.2011	Tinglyst	22.10.2011	0906ano	04.10.2011
Seksjonering	2011/7584	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 501/262	-83,4	
		Mottaker	0906 - 501/262/0/1	83,4	
		Etablert/Endret	0906 - 501/262/0/2		
		Berørt	0906 - 501/261	0	
		Berørt	0906 - 501/263	0	
		Berørt	0906 - 501/266	0	
		Berørt	0906 - 501/785	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.09.2011			0906ano	04.10.2011
Oppmålingsforretning	2011/7584				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 501/261	0
Berørt	0906 - 501/262	0
Berørt	0906 - 501/263	0
Berørt	0906 - 501/266	0
Berørt	0906 - 501/785	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Arkenveien	55000	1			Grunnkrets	5101	Tyholmen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479801	486236	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 987 555	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	270	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6479797 Øst: 486234	Bruksareal totalt:	270	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	57	0	57	0	0	0
H02	0	80	0	80	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	1	53	0	53	0	0	0

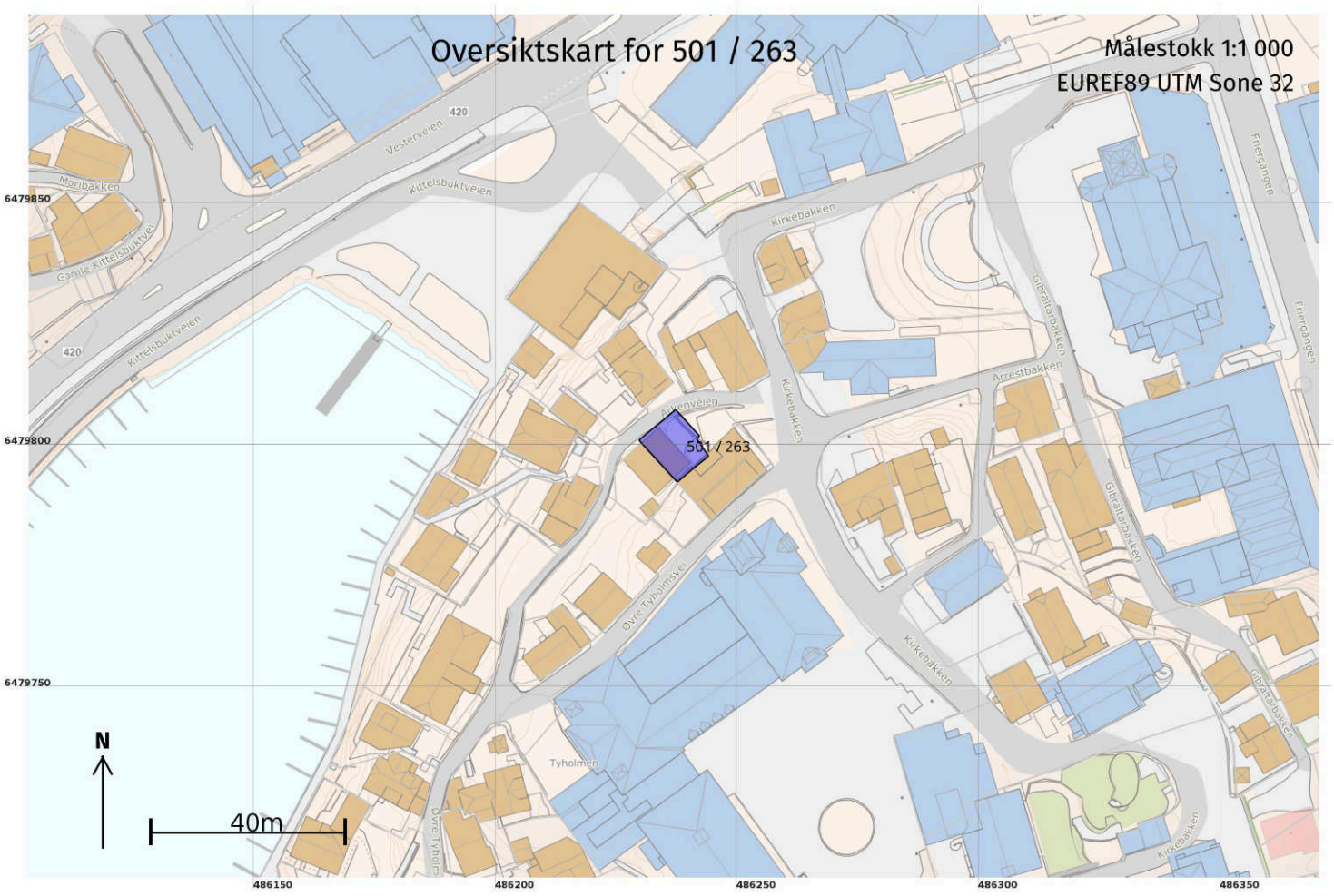
Bruksenheter

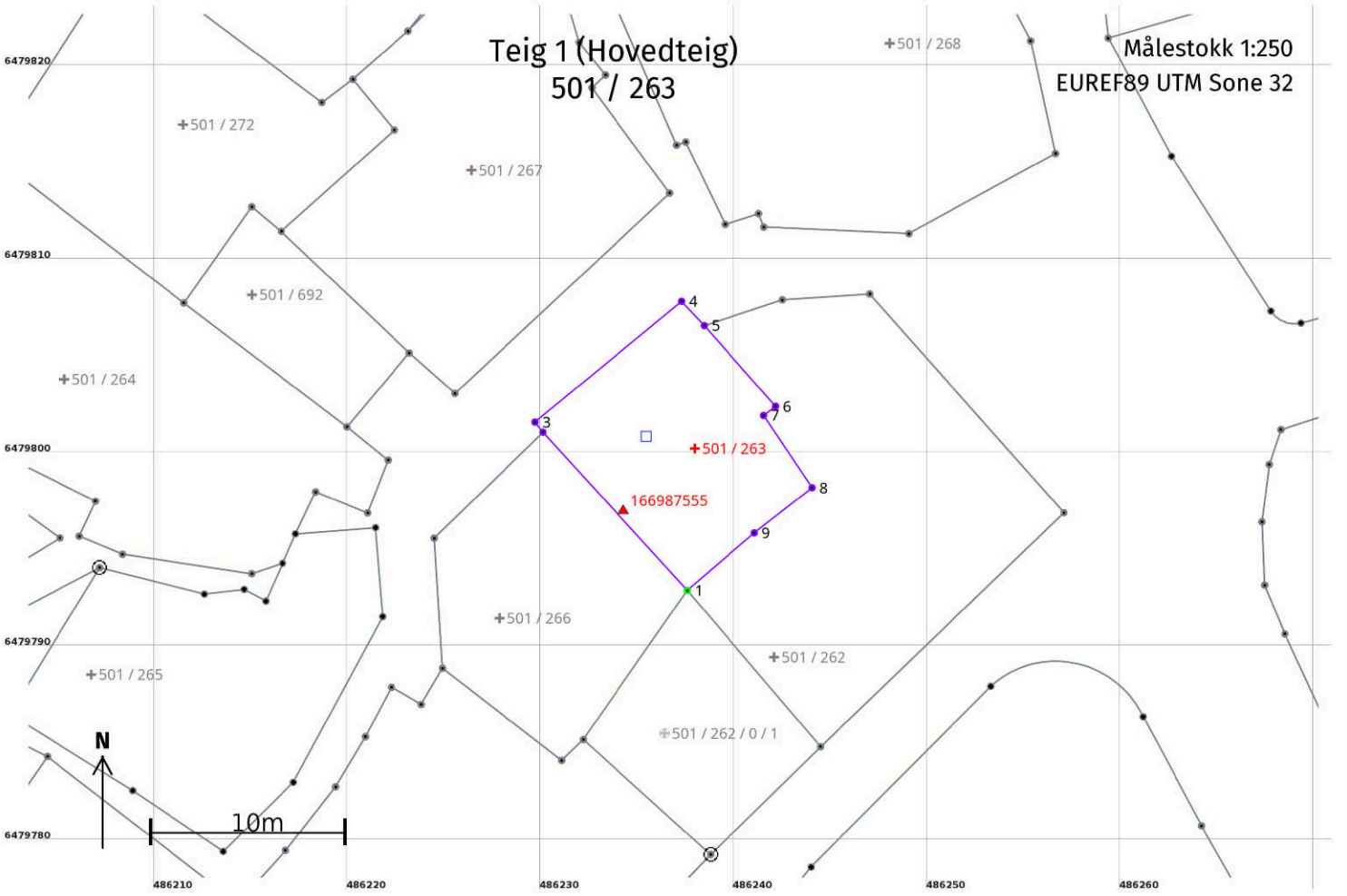
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55000 Arkenveien 1	H0101	Bolig	217	0	Kjøkken	0	0	501/263
55000 Arkenveien 1	U0101	Bolig	53	0		0	0	501/263

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5101-044	BOLIGHUS, ARKENVEIEN 1, TYHOLMEN, ARENDAL


Oversiktskart for 501 / 263
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 263
N
40m
6479850
6479800
6479750
486150
486200
486250
486300
486350
Vesterveien
Kittelsbuktveien
Gamle Kittelsbuktveien
Morbakken
Kirkebakken
Arrestbakken
Gibraltarbakken
Frieregangen
Øvre Tyholmsvei
Tyholmen
420


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 263
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
+501 / 268
+501 / 272
+501 / 267
+501 / 692
+501 / 264
+501 / 263
+501 / 266
+501 / 262
+501 / 265
+501 / 262 / 0 / 1
166987555
1
3
4
5
6
7
8
9
N
10m
6479820
6479810
6479800
6479790
6479780
486210
486220
486230
486240
486250
486260

Areal og koordinater

Areal: 109,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479800 **Øst:** 486238

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

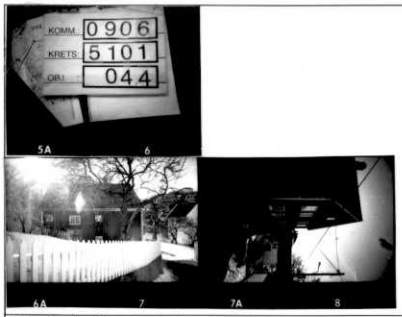
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479793,05	486237,61	11,06	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6479801,21	486230,15	0,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479801,73	486229,74	9,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479807,96	486237,32	1,71	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479806,71	486238,49	5,57	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6479802,54	486242,18	0,78	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479802,07	486241,56	4,48	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6479798,35	486244,06	3,79	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6479796,01	486241,08	4,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIGHUS, ARKENVEIEN 1, TYHOLMEN, ARENDAL
EIER (navn, postadresse)	ØYSTEIN JUST MARINA BERTOLD JUST, ARKENVEIEN 1, 4800 ARENDAL
BRUKER (navn, postadresse)	"



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	U	Kommunenummer: 0906 — Registreringskrets nummer: 5101 — Hus løpenummer: 044
2	FOTONUMMER	V	Filmnr: 010 — Bildenr. I.: 06 — h.: 08 (Filmnr., Bildenr. I., h. — tomme)
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: B — Kartblad: RR 011-1-20

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL — Topografisk betegnelse navn / nr.: V ARENDAL 190
6	TOPOGR BETEGN.		
7	MATRIKKEL	V	G.nr. / B.nr. / Feste- / Underfeste-: 501 / 263 / / ; 501 / 266 / / ; / / /
			Merknad: BNR. 263 ER OPPRINNELIG ARENDVEIEN 1. BNR. 266 ER OPPRINNELIG ARENDVEIEN 3. SISTNEVNTE TOMT LEIES AV STRØMSEU (TOMTESTØRRELSE)
9	EIENDOMMENS NAVN		Dialektform — Offisiell form
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: ARKENVEIEN — Nr.: 1 — Bokstav

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

Se vedlegg

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLIGHUS — Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 111 — Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 211 — Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	0	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv. — 3. Tjenestemenn — Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig frittst ○ s.bygd. ○ — 2. Del av anlegg (gruppe) frittst (X) s.bygd. ○ — Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by): 1 — 2. Mindre tettsted — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Ubygget strøk — Merknad

S0TUH/47067929 Geomatikk

X	50	REFERANSE

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur: [6] · 2. Pilarer, laftestein e. l. · Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	O	1. Oppfylt · 2. Ganghøyde · 3. Kryperom · 4. Åpen · Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre: [5][7] · 2. Mur- · 3. Støpt · 4. Metall- · 5. Blandings- · 6. Annet · Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen · 2. Jord, torv · 3. Tre: [6] · 4. Stein · 5. Sement- · 6. Plater · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad
21	TAKFORM	V	1. Saltak: [1] · 2. Valm m.m. · 3. Pult, flatt · 4. Hvelv, kup. · 9. Annet · Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv · 2. Tre · 3. Naturstein · 4. Teglstein: [1] · 5. Sementstein · 6. Plater · 7. Papp, plast · 9. Annet · Merknad
23	ETASJETALL	V	1 et. ○ · 1½et ○ · 2 et. ○ · 2½et. ⊗ · 3 et. ○ · 3½et. ○ · 4 et. ○ · 4½et. ○ · 5 et. ○ · Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde: 905 cm · Bredde: 935 cm · V · Skorsteiner: 1 stk. · Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	?	Tidskode 1: [1][8][1] · Merknad: OPPRINNELIG OPPFØRT I FROLAND TIDLIG 1800 TALL I FLG CHR. PEDERSEN
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1: [1][9][4] · 2 · 3 · Merknad: INNSATT TO TAKVINDUER Merknad forts.: MOT VEST 1985
30	FLYTTING	V	Tidskode 1: [1][9][4] · 2 · 3 · Merknad: FLYTTET FRA FROLAND
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	V	Tidskode: [1][9][1] · Merknad: CA 1977-78 AV CHRISTIAN PEDERSEN Se pkt 43
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1.God stand: [0] · 2.Beg. forfall · 3.Langt kommet forfall · 4. Ruin · Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	V	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6: ⊗ · 2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4: ○ Retningsgivende planer
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1.Bevaring på stedet: [1] · 2.Bevaring annet sted på samme eiendom · 3.Flytting / salg til annen eiendom · 4.Forfall / riving for godt
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring: ⊗ · 2. Kml § 4: ○ · 3. Kml § 5: ○ · 4. Kml § 6: ○ · 5. Kml § 15: ○ · 6. Kml § 21: ○ · 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale: ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	2	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ⊗ NEI ○
		TROLIG OPPMÅLT I FORBINDELSE MED FLYTTING 1977-78.	
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ⊗ NEI ○
		FOTOGRAFI HVOR HUSET STÅR PÅ OPPRINNELIG PLASS I FROLAND BYGNINGSARKIVET, TEKNISK ETAT.	
39	O	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	V	BYGGHERRE CHRISTIAN PEDERSEN VED FLYTTING 1977-78	
42	V	BYGGMESTER / ARKITEKT ARKITEKT TERJE THORSTENSEN VED FLYTTING 1977-78	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER	
81	:	TAKRETNINGEN BLE DREID 90° I FORHOLD TIL OPPRINNELIG SITUASJON VED NY OPPFØRING. GIBLEN MOT VEST ER NY OG AV BINDINGSVERK. OPPRINNELIG VAR DET EN SVALGANG PÅ LANGSIDEN (GAVLVEGGEN) AV HUSET PÅ HØYRE SIDE SETT FORFRA	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted / Dato / Underskrift

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

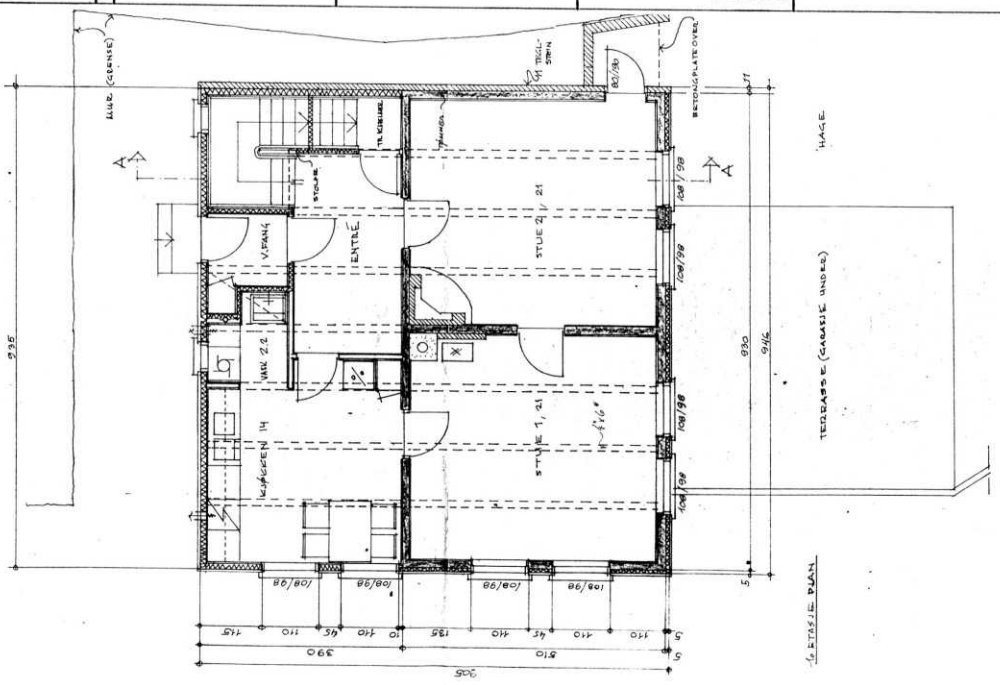
Arendal 10.9.1996 Sted / Dato / Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
- [V] – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- [?] – " " , " usikker/mangler
- [O] – " ikke " , " mangler
- [X] – " " " , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

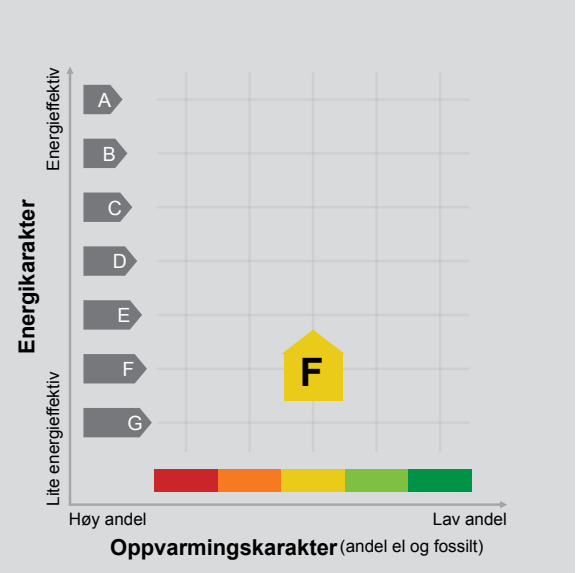
OBJEKT	BOLIGHUS, ARKENVEIEN 1, TYHOLMEN, ARENDAL	REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN
OBJEKTNUMMER	Kommunenummer 0901 / Registreringskrets nummer 5101 / Hus løpenummer 044	VEDLEGG



PLAN 1 ETG. MÅLESTOKK 1:100
ARKITEKT THORSTENSEN 15.12.1977

ENERGIATTEST

Adresse	Arkenveien 1
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166987555
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192381
Dato	23.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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:
Arkenveien 1, 4836 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 263 og Gnr. 501, Bnr. 266, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250204

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Mads Møller Helgesen

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 415 10 789

E-post: mads.moller.helgesen@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.
