PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

RYKENEVEIEN 59

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Rykeneveien 59

4824 Bjorbekk

Gnr: **436** Bnr: **379**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *908194*
Opprettet: *04.12.2025*
Utskrift: *24.02.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

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

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
3 stk

Bad - 2. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
36 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører

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

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - 2. etasje
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Elektrisk anlegg
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold
Drenering
Drenering og fuktsikring
Yttervegg
Konstruksjon
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Bad - 2. etasje
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Ventilasjon
Radon
Radon

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. Boligen ble i 2010-11 totalrenovert både utvendig og innvendig.

Den generelle tilstanden utvendig virker god. Her er det dreneringen som på sikt trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.

Innvendig bør WC 1. etasje utluftes bedre.

Garasje er med egne kommentarer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Frida M. Ongre
Henrik-Kristoffer Skar Gangenes

Rekvirert dato: 21.11.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Henrik-Kristoffer Skar Gangenes

Besiktigelsesdato: 03.12.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Rykeneveien 59 , 4824 Bjorbekk

Kommunnr:

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
436	379

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Frida M. Ongre
Henrik-Kristoffer Skar Gangenes

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m^2): 794,8
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1923	2010-11	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	51
2. etasje	41
Sum:	**92**
Sum BRA:	**92**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, WC, kjøkken, stue
2. etasje	**BRA-i:** Stue, bad, 2 soverom, garderobe.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er kun for selve boligen.
Garderobe 2. etasje er tatt med i arealmålene.
Kjeller er ikke tatt med pga. manglende takhøyde, har grunnflate ca 25m2

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:
Her må etableres fall ut i fra mur.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av gråstein/betong, er nå isolert innvendig i kjeller med isolasjon som er brennbar, bør tildekkes. Deler av mur står ann rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger side nord-øst og syd.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende grunnmursplate på deler av mur.

Konsekvens: Vil fukte inn i kjeller.

Anbefalt tiltak:
Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Konstruksjon består av isolert bindingsverk. Enkelte vassheller er ikke felt inn bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Kan renne vann inn bak vasshellene.

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende i fra 2010-11, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Vegger er i følge tidligere opplysninger også etterisolert.

Vinduer og ytterdører
NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass i fra 2010-11. Noen vinduer av eldre dato i kjelleren er med 1 lag glass. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler.
Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Balkong side øst 2. etasje virker ok, sammen med terrasse side nord. Rekkverk burde vært med 1 meter.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne i 2. etasje med røstet himling innvendig.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra 2010-11 og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert. Snøfangere montert side vest.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Kun grovkjeller med gulv i betong.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, isolert innvendig.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Fukt målt i gulv, hovedsakelig ved vegg nord. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Svikt i utvendig drenering.

Konsekvens: Vil oppstå et fuktig miljø i kjelleren som bør utluftes bedre.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Rommet er i fra 2010-11.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant mot vegger. Gulvet er å regne for delvis flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Belegg utgjør membran og går ned i sluk, som lar seg kun delvis inspisere. TG er pga. kun delvis tilgang til sluk.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil med mekanisk avtrekk montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaging er utført i fra gangen.

Bilder



Hulltaking.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Himlingsplater i 2. etasje er i flere av rommene montert opp ned, er kun estetisk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken som er i fra 2010-11 med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 5mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 4mm.

Høydeavvik i soverom syd 2. etasje er 3mm.
Høydeavvik i soverom øst 2. etasje er 2mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peisovn i stue 1. etasje.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein/betong

Pipe er i følge eier inspisert av feier, ingen dokumentasjon fremlagt.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført. Måling anbefales utført.
TG er ut i fra standarden.

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

Konsekvens: Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjelleren, er ikke funksjonstestet. Det mangler mansjetter på rørende under kum på kjøkken. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad 2. etasje.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i kjelleren.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i 1. etasje fra ca. 2025.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom
Grunnflate 50m2. Byggeår 2018.

Grunnmur:
Mur er i Leca og gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Utvendig trapp side nord mangler rekkverk på vegg og har i tillegg noe bratt stigning.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vindfang på vegg øst.
Hovedsikring 63 ampere, 12 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2010-11	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	2014 Div. kontakter i 2. etasje.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2010-11	Samsvarserklæring skal fremlegges på arbeider i garasjen.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja	14.09.2014
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	VVS bereder er med stikkontakt.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 24.02.2026

Sted - Dato

Erik Sørensen

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250209

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik-Kristoffer G Skar	Frida Mortensdatter Ongre

Gateadresse
Rykeneveien 59

Poststed	Postnr
BJORBEKK	4824

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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

Document reference: 307250209

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

Svar: Nei

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: Boligen har råkjeller med noe fuktighet. Råkjeller har egen inngang og er separert oppholdsrom.

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: Det har tidvis vært noe maur på utsiden. Maur har ikke kommet inn i huset.

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: Installasjon av ny varmepumpe i 2025.

Arbeid utført av: Varmepumpe sør

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

Beskrivelse: Det er ett ladeuttak til el-bil. Denne er koblet på 16 amper.

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

Document reference: 307250209

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: 307250209

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250209

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Skar	d7b33f57db443cb64e09 b0d17606a630385eaba0	03.12.2025 20:54:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frida Mortensdatter Ongre	d537a176c058203217e58 78ed0da5ad4287bce50	03.12.2025 20:55:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250209

→ 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

Rykeneveien 59

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	4 min 2.1 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	4 min 2.5 km
Arendal International School (Ais)... 219 elever, 10 klasser	7 min 3.7 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	8 min 4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 4.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nidelvåsen Linje 102, 120	1 min 0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	7 min 5.6 km
Kristiansand Kjevik	47 min

BARNEHAGER

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.5 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjorbekk	14 min
Coop Extra Maxis	6 min

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

VARER/TJENESTER

Maxis Senter	6 min
Apotek 1 Bjorbekk	14 min
Arendal Vinmonopol	9 min

SPORT

Lauvheia nærmiljøa.balløkke	8 min
Bausplass nærmiljøanlegg	12 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min
Family Sports Club Arendal	8 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

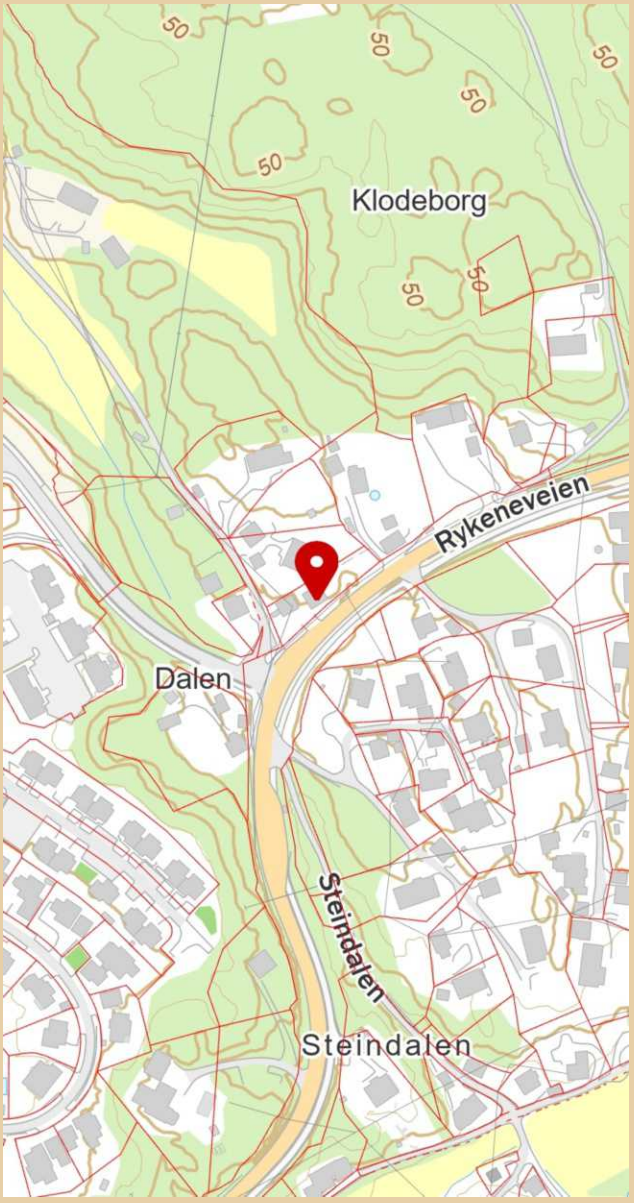
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Dalen			Gnr. 36 bnr. 379	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bislag	5.5.85		By 194/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Sigurd Dalen	Rykenevn. 59 Øyestad 4800 Arendal	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Sigurd Dalen	Rykenevn. 59 Øyestad 4800 Arendal	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Bjorbekk	31.5.85	T. Follinglo ing. Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-83

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Øyestad	Bygningsrådet	Bjorbekk	

Sak nr.

H 238/85
By 194/85 BYGGEMELDING AV TILBYGG TIL BOLIG

Byggherre: Sigurd Dalen
Anmelder: Sigurd Dalen

Arbeidssted: Dalen

Fremlagt: Byggemelding datert 5.5.85

MERKNADER:

Tilbygget består av bislag 3,4 m^2.
Bygget ligger innenfor byggelinja for riksveien.

ETTER DELEGERT MYNDIGHET GODKJENNER BYGNINGSSJEFEN PLANER FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG MED FØLGENDE MERKNADER:

1. Alt arbeid utføres overensstemmende med bygningslov, forskrifter m.v.
2. Godkjente planer kan ikke endres uten skriftlig godkjennelse.
3. Arbeidet tillates igangsatt når følgende vilkår er oppfylt:

   a. Byggegebyr er betalt
   b. Ansvarshavende er godkjent.
   c. Planene er godkjent av veisjefen.
   d. Kommer tilbygget nærmere nabogrense enn 4 meter må nabo gi skriftlig samtykke.

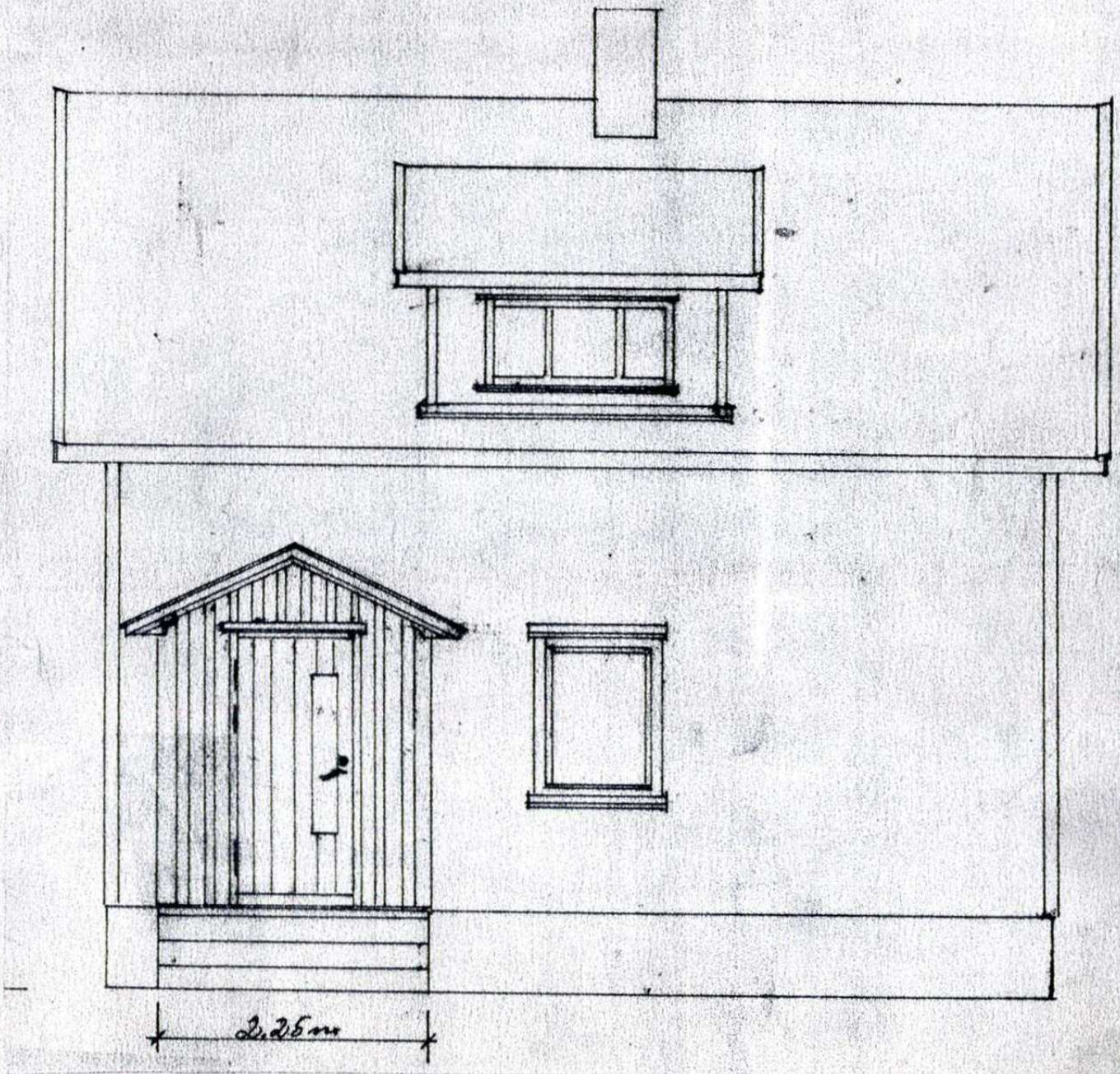
Når ovennevnte er bragt i orden vil byggetillatelse (blått skjema) bli utstedt og byggearbeidet kan settes igang.

Sign.	Utskrift sendt til

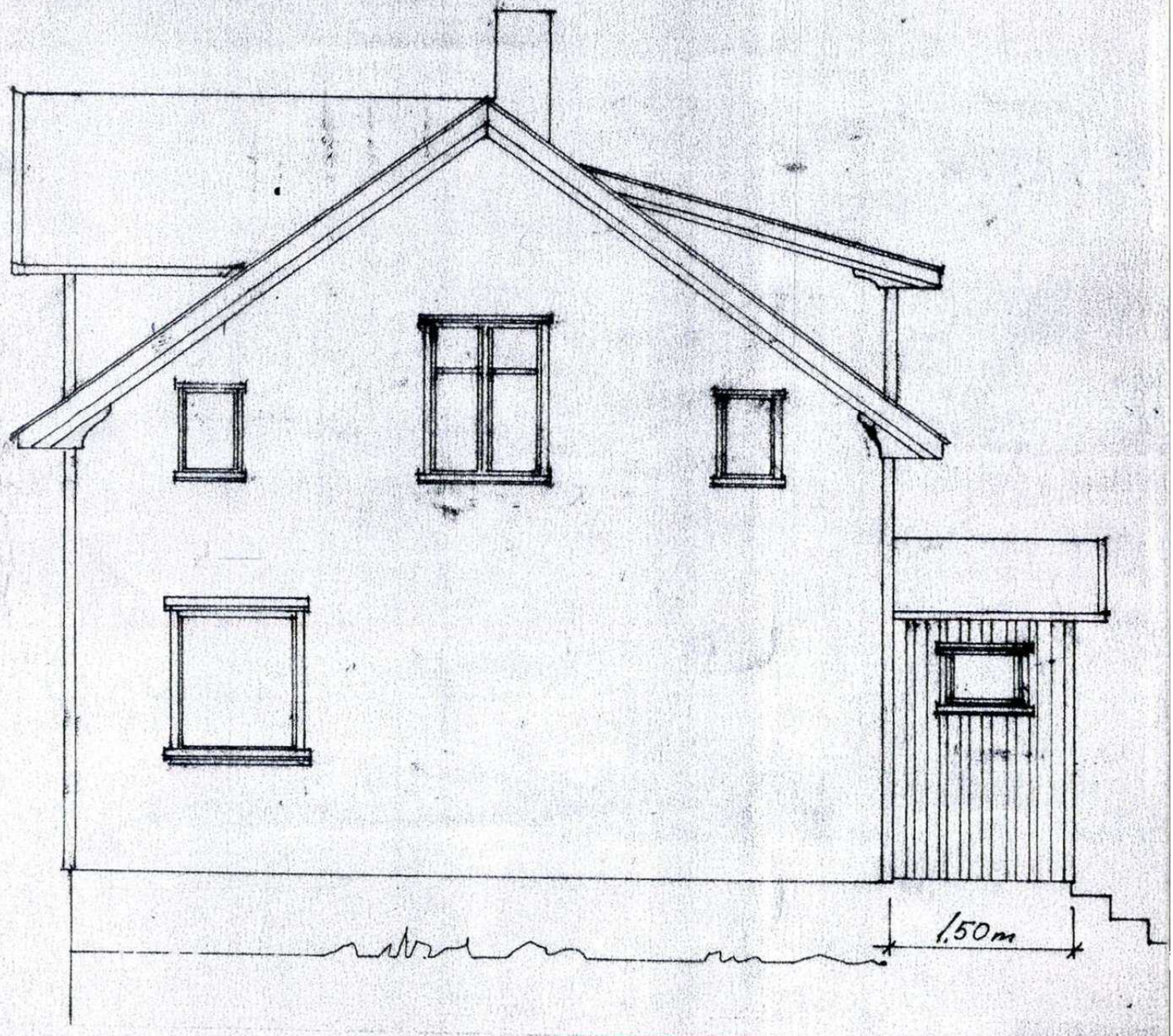
K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Forslag till bislag
Sigurd Dalen

C0CC1/20171377 Geomatikk
436/379 Tegnin 140585 167012949



ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
11/6 1985, sak nr. 194/85



ØYESTAD BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.hl. til
4/6 1985

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Kenneth Olsen
Rykeneveien 59
4824 BJORBEKK

Kontaktperson

Dato: 09.01.2018
Vår ref: 17/12601-7
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

TILLATELSE TIL TILTAK - 436/379, Rykeneveien 59 - Riving av gammel redskapsbod og bygge ny garasje - Kenneth Olsen

Tiltakssted: Rykeneveien 59

Saksdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	01.11.17	01.11.17
Opplysninger gitt i nabovarsel	01.11.17	01.11.17
Kvittering for nabovarsel		01.11.17
Søknad om dispensasjon fra båndleggingssone		01.11.17
Bekreftelse	01.11.17	01.11.17
Situasjonskart	16.10.17	01.11.17
Tegninger	12.10.17	01.11.17
Oversendelse for behandling etter vegloven	27.11.17	
Mottaksbrev	16.11.17	
Brev fra Igland-garasjen	20.11.17	20.11.17
Gjennomføringsplan	17.11.17	20.11.17
Erklæring ansvarsrett Igland Garasjen AS	17.11.17	20.11.17
Erklæring om ansvarsrett fra Fiære Entreprenør AS	17.11.17	20.11.17
Erklæring om ansvarsrett Asbjørnsen Betong AS	17.11.17	20.11.17
Tegninger	17.11.17	20.11.17
Godkjenning Statens Vegvesen	01.12.17	01.12.17

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra båndleggingsone framtidig regulering til oppføring av garasje.

Kommunen gir tillatelse gir tillatelse til oppføring av garasje slik som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 19719,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder:

Det søkes om tillatelse til oppføring av garasje m/ loft i tilknytning til boligeiendommen Rykeneveien 59. BYA er oppgitt til 49,6 kvm. Garasjen har loft. Bruksarealet er oppgitt til 66,8 kvm.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Igland garasjen AS	PRO/1	Prosjektering garasje
Igland garasjen AS	UTF/1	Tømrerarbeider
Fiære Entreprenør AS	UTF/1	Grunn-/terrengarbeid
Asbjørnsen betong AS	UTF/1	Betongarbeid

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Byggetomten er uregulert. Avklart til bebyggelse og anlegg, eksisterende boligbebyggelse, i kommuneplanens arealdel.
Omfattes videre av båndleggingssone framtidig regulering (H710).

Dispensasjonsspørsmålet:

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

Det nye garasjebygget er avhengig av dispensasjon fra båndleggingsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Angjeldene tomt er en del av en bebygd sone langs RV 407 som har vært bebygd i lengre tid. Områdene innenfor er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Tomta som skal bebygges ligger helt i utkanten av de større byggeområdene. En kan ikke se at de hensyn som ligger til grunn for båndleggingssonen tilsidesettes dersom dispensasjon innvilges.
Innvilgelse av dispensasjon innebærer at tiltakshaver får en hensiktsmessig garasje. En legger til grunn av det er klart flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dipsensasjon.

Forhold til utvalgte naturtyper:

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper etter reglene i naturmangfoldloven.

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

Veg-, vann- og avløpstilknytning:

Omsøkt garasje er 15,5 meter fra fylkesvei 407. Statens Vegvesen har godkjent avstanden i brev av 01.12.17. Statens Vegvesen har dispensert fra veglovens byggegrense i vedtak av 01.12.17.

Avløp, Kommunalteknikk, har garasjen ikke vil tilsidesette deres interesser.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

En har ingen merknader til erklært ansvar.

Vedlegg:

Opplysningsskriv om klage

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

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

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

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

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

Klage til Sivilombudsmannen

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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no

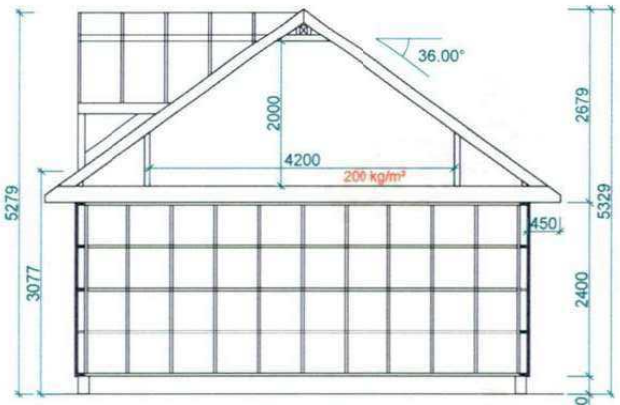
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Med vennlig hilsen

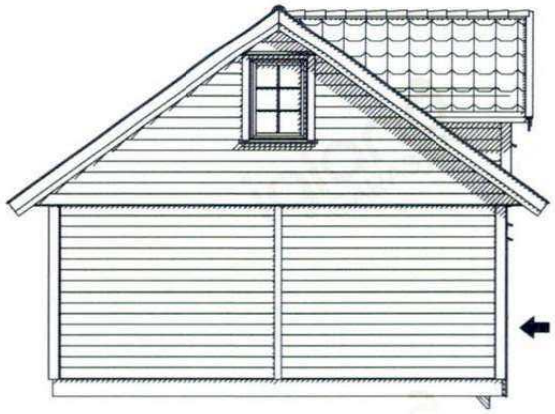
Stian Dalen
Spesialkonsulent

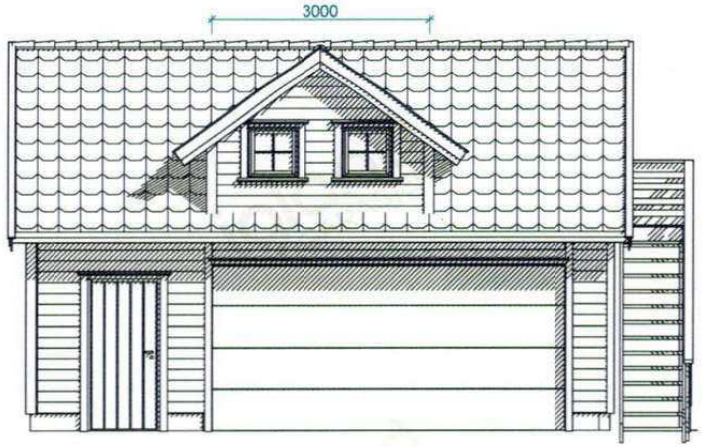
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

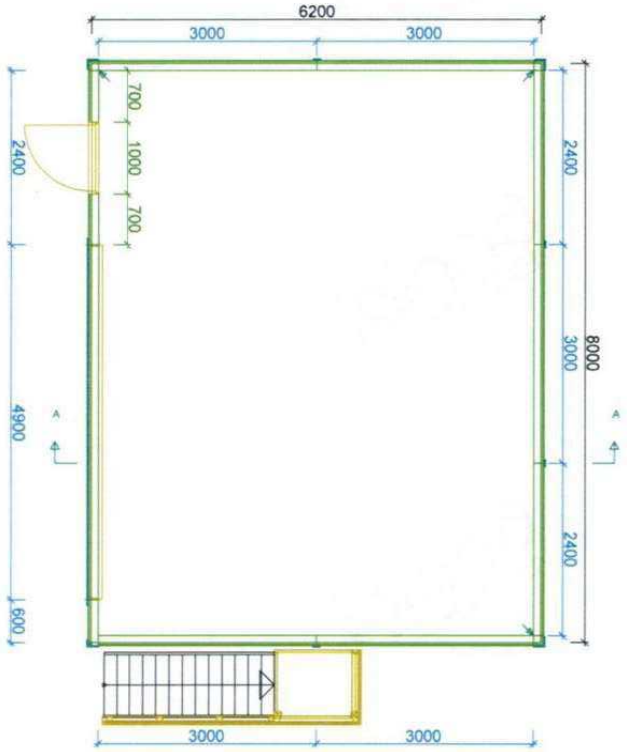
Kopi til: Statens Vegvesen Region Sør,

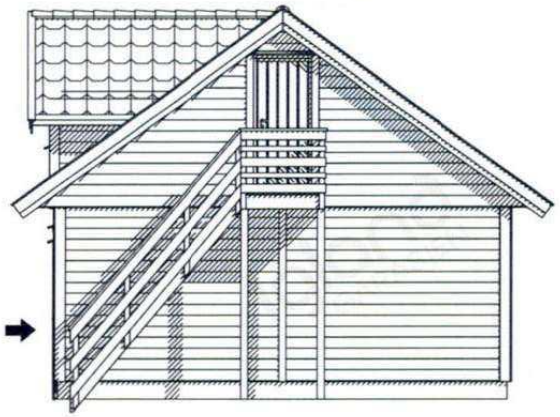


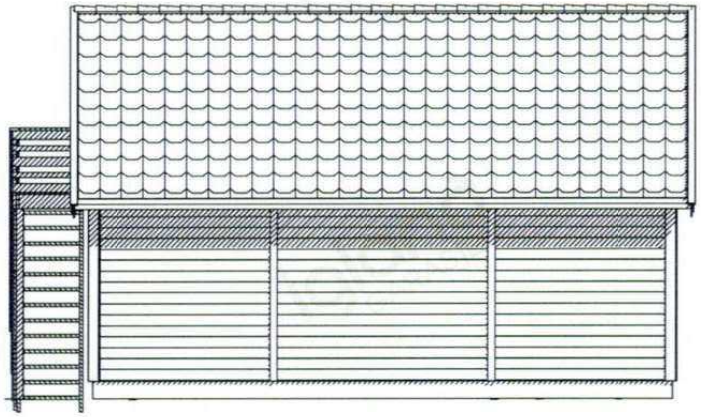
Snitt A-A











igland GARASJEN		Tiltakshaver: Kenneth Olsen		
		Kundenr: 826564		Konstr/tegnet: Paula
BYA= 49,6	BRA= 46,8	Ordrenr/tilbudsnr: 134363	Takvinkel: 36°	Dato: 12.10.17
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: HUSHOVD	Tegningsnr: 13431512

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Kenneth Olsen
Rykeneveien 59
4824 BJORBEKK

Kontaktperson

Dato: 06.03.2018
Vår ref: 17/12601-10
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

FERDIGATTEST - 436/379, Rykeneveien 59 - Riving av gammel redskapsbod og bygge ny garasje - Kenneth Olsen Click here to enter text.

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1302,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 26.02.18.

Vurdering:

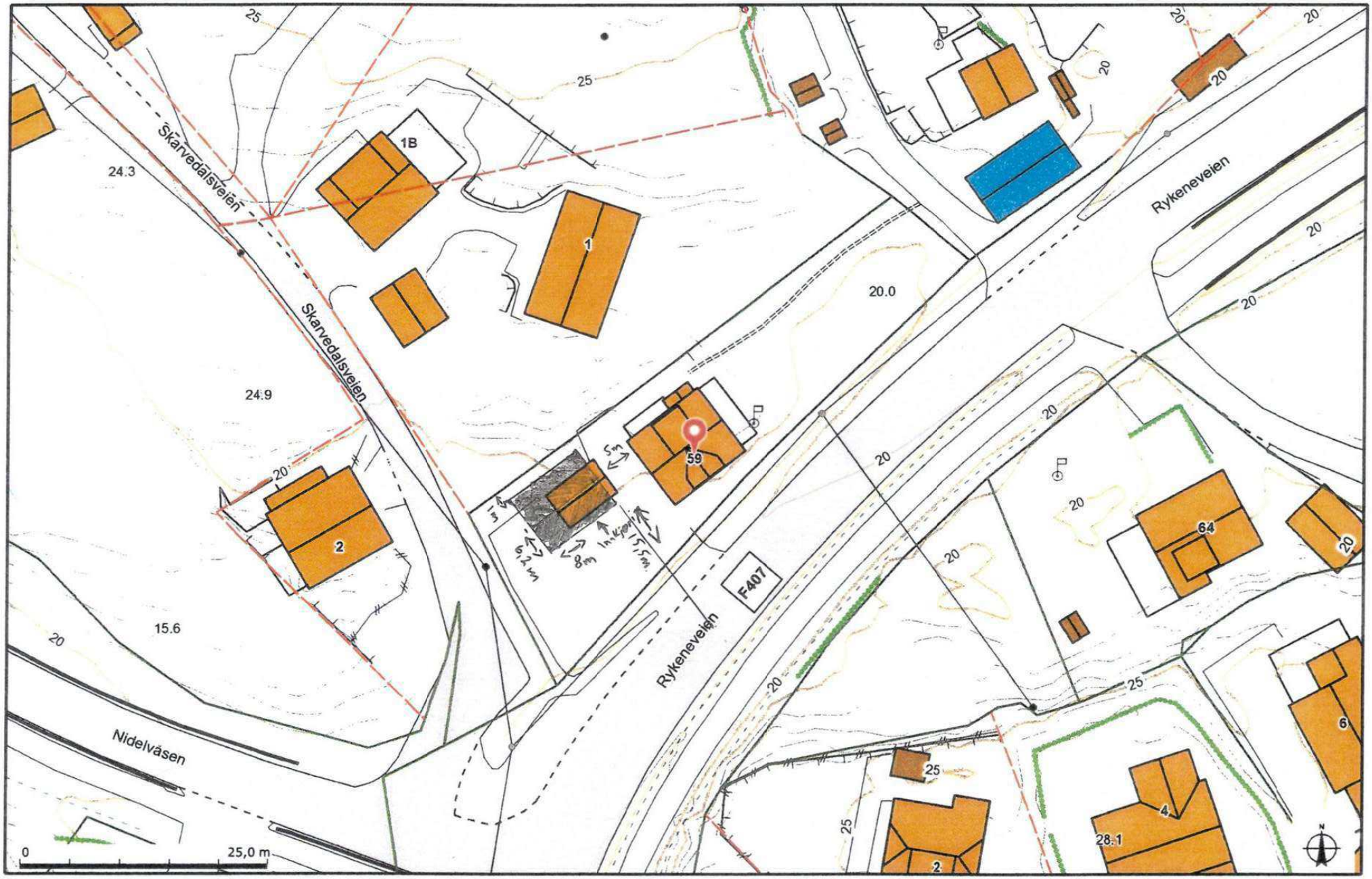
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

Med vennlig hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



1 : 500

16.10.2017 10:02:39

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

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER NIDELVÅSEN BOLIGOMRÅDE

Saksnummer: 01/1345
Planident: 1610r5

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.2003, sak 0149/03
Plankartets utarbeidingsdato: 25.02.03, endret 25.02.03, sist endret 13.08.2012

Mindre endring av kart vedtatt av Driftsstyret: 21.10.04, sak 04/6528, planident 1610r5e1
Kort beskrivelse: Utvidet frisiktlinje i TKG2, endret noe på kryssutforming ved Riksvei, samt justering av STnettet

Mindre endring av kart og bestemmelser vedtatt av Kommuneplanutvalget: 09.01.2013, PS 13/4
Kort beskrivelse: Tomt 12 omreguleres til kombinert område for bolig/barnehage.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i M 1:1000, datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03. Reguleringsbestemmelsene er datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03.

1.02 Bebyggelsesplanen med bestemmelser for Nygårdsskauen, vedtatt av Øyestad bygningsråd den 25.10.89, oppheves.

Den del av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Nygård – Skarvedalen, egengodkjent av Øyestad kommunestyre den 25.08.88, som ligger innenfor planområdet, oppheves.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Boliger m/tilhørende anlegg, B1 – B24.

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål BH/B (kode 1800)

Trafikkområder (offentlige)

- Kjørevei, TK1 – TK6
- Kjørbar gangvei, TKG1 – TKG2
- Gang- og sykkelvei, TG1 – TG2
- Fortau, TF1 – TF2

Fareområder

- Høyspent, H1 – H2

Spesialområder

- Parkbelte, SP1 – SP5
- Frisiktssone ved vei, SF1 – SF2
- Område for tekniske innretninger, ST1

Fellesområder (private)

- Felles avkjørsel, FA1
- Felles parkering, FP1 – FP2
- Felles lekeområde, FL1 – FL9

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.02 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene m/høydeangivelser, bygningenes møneretning, samt avkjørsel fra offentlig vei. Det skal vises adkomst til hovedinngangsdør, forbindelser mellom ulike deler av bygningene, fyllinger og skjæringer og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer.

Situasjonsplan skal også vise nåværende terreng samt planlagte endringer i terrenget. Det skal også følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering og nedløp fra tak.

2.03 Bygningene plasseres innenfor byggegrensene som vist på plan. Garasje/uthus med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og i veigrense forutsatt at kommunal godkjenning er gitt.

Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utformingen av bygningene.

2.04 Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

2.05 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles slik at de får et tiltalende uttrykk.

2.06 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene, se § 6.

2.07 Eksisterende vegetasjon, utenom arealer som skal opparbeides, skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær (over 7 meter) skal godkjennes av Arendal kommune.

2.08 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og Arendal kommune.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

3.01 Tillatt utnyttelse i %BYA innenfor byggeområdene, B7 – B18, er vist på plankartet.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil to etasjer pluss loft. Maksimal mønehøyde er 9,0 m. Takvinkelen skal være mellom 27° og 45°. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm samt ha ensarta tak, fasadekledning og farger. Det tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Utformingen av garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Likeledes skal det på situasjonsplan for hver enkelt bolig fremgå at bebyggelsen har en god lanskapstilpasning.

Det skal for hver enebolig settes av plass på situasjonsplan for to garasjeplasser og to biloppstillingsplasser. Det skal for hvert hus i rekke settes av plass på situasjonsplan for en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

For byggeområdene B7 – B18 er det utarbeidet en illustrasjonsplan, datert 25.02.03, som kan legges til grunn ved utformingen av ovennevnte byggeområder.

Illustrasjonsplanen viser mulig plassering av boliger og garasje. Retningsgivende kotehøyde for nederste gulvplan er påført plankartet for bygningene med betegnelsen k+. Endelige kotehøyder for bygningene fastlegges for hver eiendom på situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

3.02 Byggeområdene, B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering for å være fleksibel mht. fremtidig markedssituasjon innenfor byggebransjen. For tillatt utnyttelse i %BYA, se plankartet. Innenfor disse områdene skal det i tillegg til boligområder også avsettes plass for adkomstveier, evt. fellesparkering og lekeområder.

Hustyper er ikke bestemt, men for området B20 skal det vurderes blokkbebyggelse. For øvrig tenker man områdene utbygd med eneboliger og hus i rekke.

Før utbygging av disse områdene skal det utarbeids godkjent bebyggelsesplan.

3.03 Eksisterende bygninger, i områdene B1 – B6, som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

Innenfor eiendommen med gnr. 436 og bnr 613, i området B1, kan det settes opp ytterligere to eneboliger.

3.04 Det er foretatt beregning av trafikkstøy mot byggeområdene og dissse viser at planområdet har akseptable støyforhold. Støykote 55 dBA er vist på plankartet. Trafikkstøyen er beregnet og fremstilt med edb-programmet "NovaPoint Støy" basert på digital terrengmodell (3D).

§ 3B

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.05 Område BH/B nyttes til barnehage eller bolig. Barnehagen kan ha inntil 25 plasser. Tilgjengelig uteoppholdsareal må minst utgjøre 220 m^2. I atkomstveien inn til barnehagen må det anlegges fartshump i samarbeid med veimyndighet i Arendal kommune.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

4.01 Område, TK1, er eksisterende riksvei 407, Rykeneveien, med tilhørende veigrunn og skal fortsatt nyttes til samme formål.

4.02 Område, TK2, skal opparbeides til kommunal adkomstvei, med tilhørende veigrunn, til boligområdet og etableres som vist på plankartet. I tilknytning til de ca første 100 metrene av adkomstveien skal det anlegges gang- og sykkelvei, mens det anlegges fortau langs med den øvrige adkomstveien.

4.03 Områdene, TK3 – TK6, skal opparbeides til kommunale adkomstveier, med tilhørende veigrunn, til ulike deler av boligområdet og etableres som vist på plankartet.

4.04 Områdene, TKG1 – TKG2, skal opparbeides til kjørbar gangvei for beboere som grenser inntil veien og for renovasjons- og brøytebiler. Områdene etableres som vist på plankartet.

Begge veiene skiltes med gjennomkjøring forbudt. Det skal også settes opp godkjente tivoliporter m/refleks, hhv ved utkjøringen til Vrengenveien (TKG1) og ved utkjøringen til Rv 407, Rykeneveien (TKG2).

4.05 Område, TG1, er eksisterende gang- og sykkelvei langs riksvei 407 og skal fortsatt nyttes til samme formål.

Område, TG2, skal opparbeides til gang- og sykkelvei langs første del av adkomstveien til boligområdet (ca 100 m) og etableres som vist på plan.

4.06 Områdene, TF1 – TF2, skal opparbeides til fortau langs adkomstveiene til boligområdet og etableres som vist på plankartet.

§ 5

FAREOMRÅDER

5.01 Områdene, H1 – H2, er eksisterende høyspentlinje, som ikke skal kables, og skal fortsatt nyttes til samme formål.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

6.01 Områdene, SP1 – SP5, er i planen avsatt til parkbelte og kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler.

Områdene skal ligge mest mulig urørt som et naturlig vegetasjonsbelte mellom riksveien og boligområdet og mellom ulike deler av boligområdet. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Steingjerder som ligger innenfor parkbeltene, skal bevares i sin nåværende form. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget.

Deler av VA-anlegget fra boligområdet vil kunne føres gjennom deler av parkbeltene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traseer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg.

6.02 Områdene, SF1 – SF2, er i planen avsatt til frisiktssone ved vei. Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

6.03 Område, ST1, er i planen avsatt til område for tekniske anlegg, koblingsstasjon.

§ 7

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

7.01 Område, FA1, skal opparbeides til felles avkjørsel for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet.

7.02 Områdene, FP1 – FP2, skal opparbeides til felles parkeringsplasser for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

7.03 Områdene, FL1 – FL7, skal opparbeides til lekeområder for småbarn. Det skal minimum monteres sandkasse og en sittebenk. Områdene skal gjerdes inn.

Områdene, FL8 – FL9, skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkka.

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

8.01 På grunn av boligområdets størrelse og omfang vil utbyggingen skje over tid.

Byggeområdene, B7 – B18, med tilhørende offentlig veinett og vil bli utbygd først. Se også vedlagt illustrasjonsplan. Målet er å bygge ut i etapper, på 30 – 70 boligenheter pr år, avhengig av markedssituasjonen.

Deler av boligområdet, områdene B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering og vil bli utbygd i senere byggetrinn (krav om bebygelsesplan).

8.02 Fellesområdene skal være ferdig opparbeidet og godkjent før de tilstøtende boligene tas i bruk.

8.03 Før barnehagen i område BH/B utvides med flere enn 12 plasser, må minst 1 fartshump være etablert i atkomstveien inn til barnehagen.

Arendal, 12.03.04

Geir Skjæveland
leder av resultatenhet for plan,
oppmåling, byggesak og landbruk

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436		Bnr.:	379	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:			Rykeneveien 59, 4824 Bjorbekk				Dato:	19.12.25 HT	
Beregnet areal:			794,8m^2						
Bygningstype:			Enebolig						
Tatt i bruk:			1924						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Kun på garasjen					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

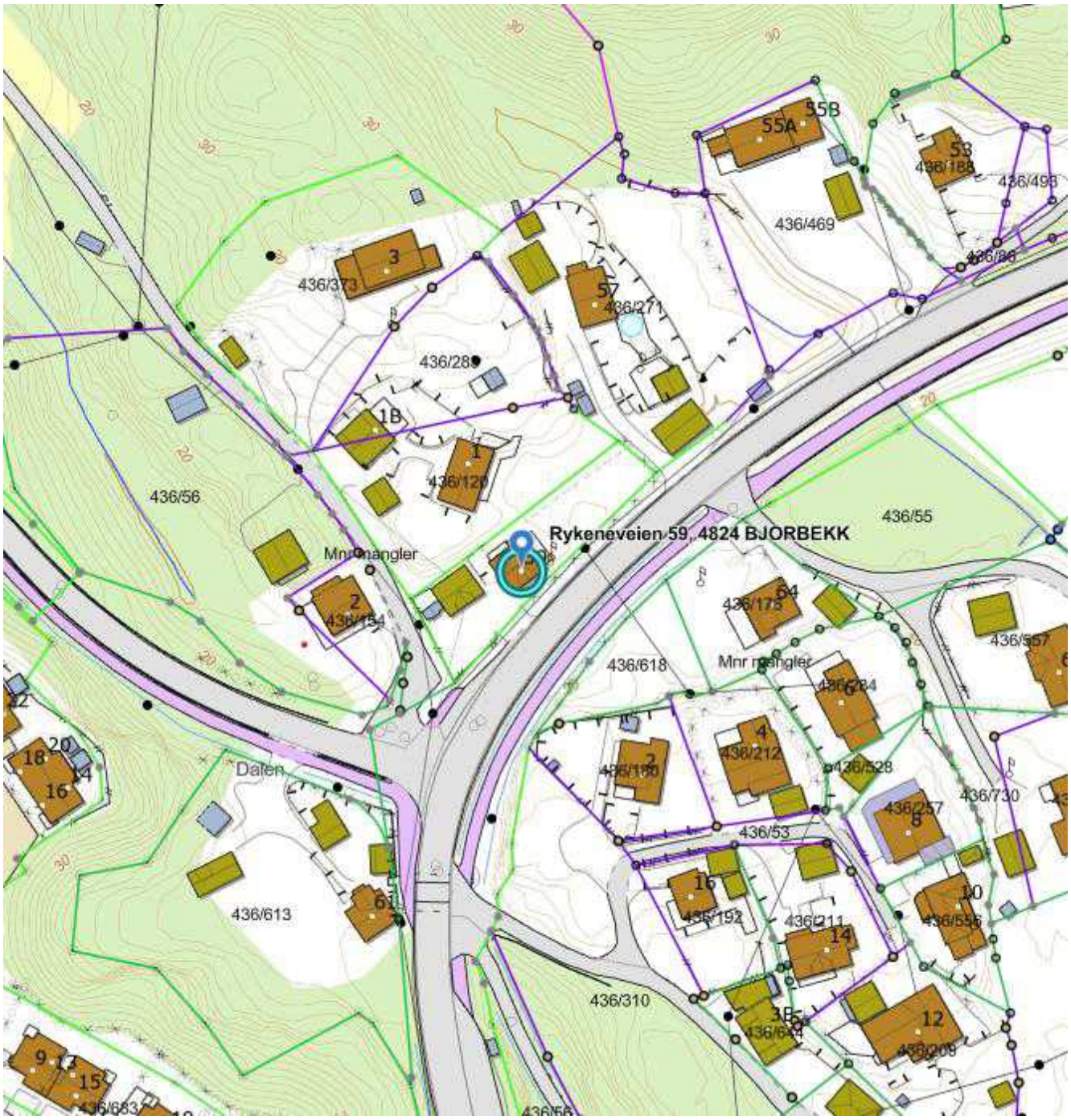
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 12 689,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 735,-

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



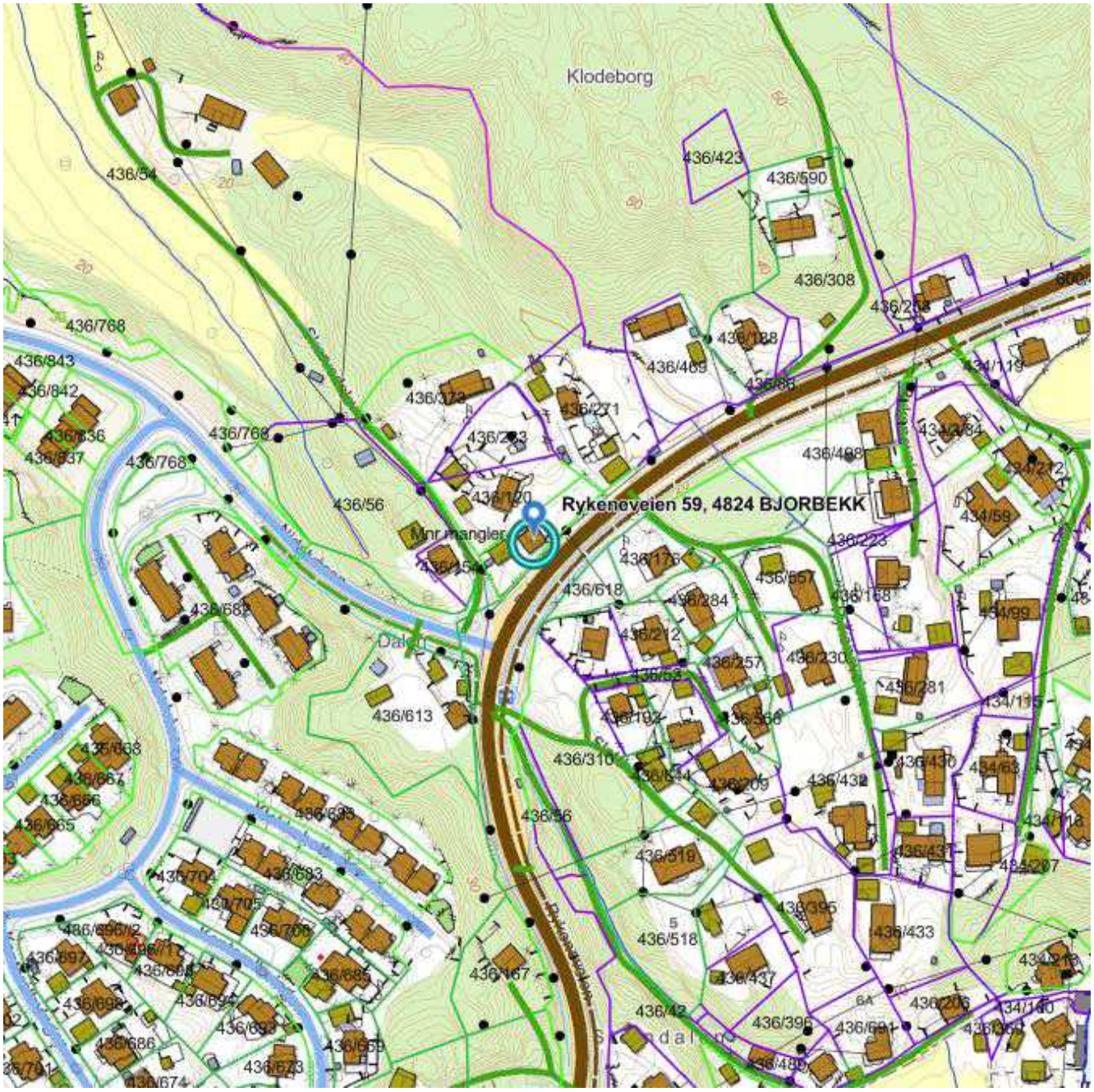
Kartet er ikke målestokkholdig

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.:	436	Bnr.:	379	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Rykeneveien 59, 4824 Bjorbekk					Dato:	12.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse Kp faresone 320; flom *Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r5/ 1610r5e1	Nidelvåsen/ Nidelvåsen, endring *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	27.11.2003/ 21.10.2004

Formål:
Det meste av eiendommen er uregulert, men grenser noe inn på ovennevnte reguleringsplan. Formålet er kjørevei. *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

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

Utsnitt av 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).*

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 436
Bruksnummer: 379

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.12.2025 kl. 09:13
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DALEN
Etableringsdato:	17.08.1971
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 436 / 379	794,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010398	ONGRE FRIDA MORTENSDATTER		Rykeneveien 59 4824 BJORBEKK	1 / 2
Hjemmelshaver		210897	SKAR HENRIK-KRISTOFFER G		Rykeneveien 59 4824 BJORBEKK	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		010398	ONGRE FRIDA MORTENSDATTER		Rykeneveien 59 4824 BJORBEKK	
Eier registrert hos Skatteetaten		210897	SKAR HENRIK-KRISTOFFER G		Rykeneveien 59 4824 BJORBEKK	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478087	483610		794,8 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 - 436/379 0906 - 436/379			
Arealoverføring	22.04.2013	Tinglyst		15.02.2019	0906ano	02.05.2013
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2012/10845	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0906 - 436/379	−176,5		
		Mottaker	0906 - 436/271	176,6		
		Berørt	0906 - 436/120	0		
		Berørt	0906 - 600/407	0		
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 436/379 0920 - 36/379			
	Var 920 - 36/379/0/0					
Skylddeling	15.07.1976					
Skylddeling	P25/5	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0920 - 36/379	−755		
		Mottaker	0920 - 36/470	755		
Skylddeling	15.07.1976					
Skylddeling	P25/4	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0920 - 36/379	−1 210		
		Mottaker	0920 - 36/469	1 210		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	17.08.1971				
Skylddeling	P16/36				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0920 - 36/55	−2 985
Mottaker	0920 - 36/379	2 985

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.04.2013			0906ano	02.05.2013
Oppmålingsforretning	2012/10845				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - Mnr mangler	0
Berørt	0906 - 436/120	0
Berørt	0906 - 436/271	0
Berørt	0906 - 436/379	0
Berørt	0906 - 600/407	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rykeneveien	47400	59		Grunnkrets	4204	Asdal-Vrengen	Nei
					Stemmekrets:	9	Asdal	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070601	Øyestad	
			6478077	483598	Postnr.område:	4824	BJORBEKK	
					Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 012 949
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478077 Øst: 483598
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	96	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	96	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1924	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
47400 Rykeneveien 59	H0101	Bolig	96	0	Kjøkken	0	0	436/379

Bygningsnr: 300 664 996
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478073 Øst: 483584
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	67	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	09.01.2018	
Bruksareal totalt:	67	Avløp:		Tatt i bruk:	12.12.2019	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	73			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	73					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	20	20	0	23	23
H01	0	0	47	47	0	50	50

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	436/379

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	240883	OLSEN KENNETH		Øvre Sandstø 1 4824 BJORBEKK

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 167 012 930
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478073 Øst: 483587
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

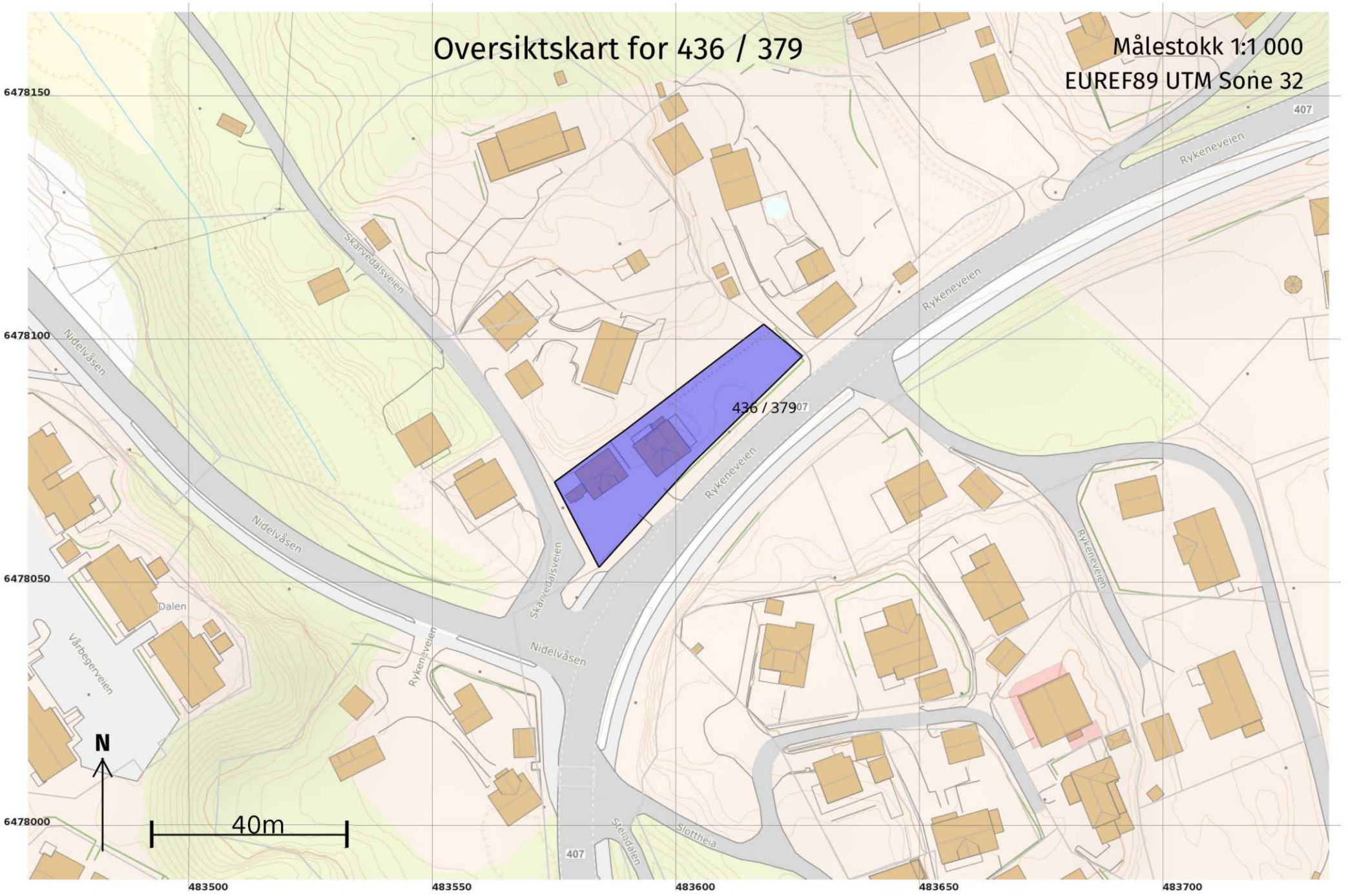
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	09.01.2018	
				Bygning revet/brent:	12.12.2019	

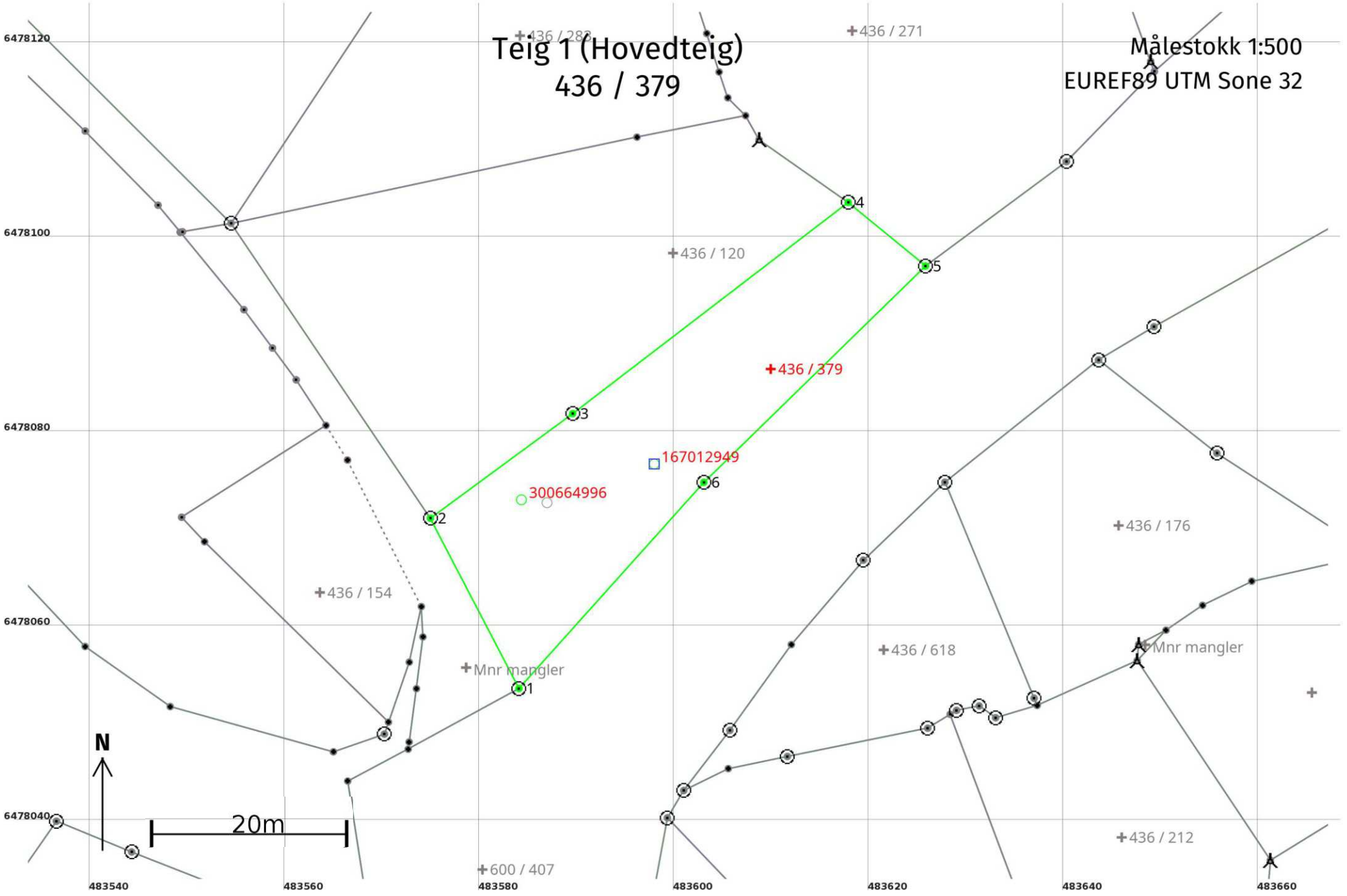
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	48	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	436/379


Oversiktskart for 436 / 379
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
436 / 379
Nidelvåsen
Skarvedalsveien
Rykeneveien
Dalen
Vårbegerveien
Steindalen
Slottheia
407
N
40m
6478150
6478100
6478050
6478000
483500
483550
483600
483650
483700


Teig 1 (Hovedteig)
436 / 379
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
436 / 282
436 / 271
436 / 120
436 / 379
436 / 154
436 / 176
436 / 618
436 / 212
600 / 407
Mnr mangler
Mnr mangler
167012949
300664996
1
2
3
4
5
6
N
20m
6478120
6478100
6478080
6478060
6478040
483540
483560
483580
483600
483620
483640
483660

Areal og koordinater

Areal: 794,8 Arealmerknad:

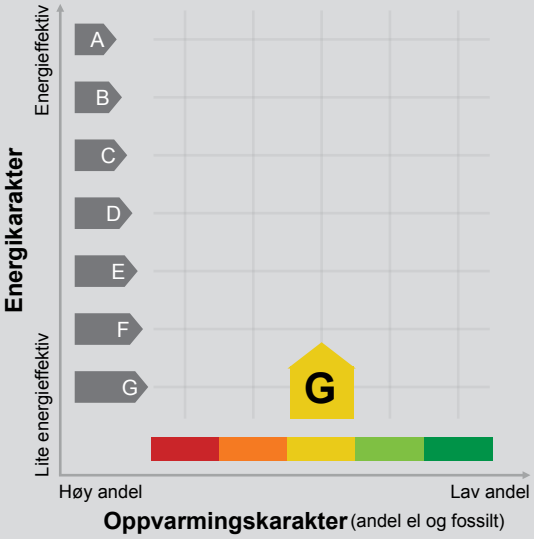
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6478087 **Øst:** 483610

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478053,92	483584,13	Jord 19,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6478071,41	483575,04	Jord 18,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6478082,17	483589,64	Jordfast stein 35,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6478103,88	483617,92	Jordfast stein 10,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6478097,34	483625,86	Jord 31,81	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6478075,11	483603,10	Jord 28,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

ENERGIATTEST

Adresse	Rykeneveien 59
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	436
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167012949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c8a1abe5-087e-4987-9c19-6d368e52c1cf
Dato	12.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rykeneveien 59
Postnummer: 4824
Sted: BJORBEKK
Kommune: Arendal
Bolignummer: H0101
Dato: 12.09.2023 20:43:21
Energimerkenummer: c8a1abe5-087e-4987-9c19-6d368e52c1cf

Kommunenummer: 4203
Gårdsnummer: 436
Bruksnummer: 379
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167012949

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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:
Rykeneveien 59, 4824 Bjorbekk
Gnr. 436, Bnr. 379, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250209

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.
