PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

STINTEVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Stinteveien 22 , 4836 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 502, bnr. 209

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22652-1003 **Referansenummer:** AO1390

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

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

Erik Sørensen AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Asle Risholt

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1878. oppgradert over årene med bad, kjøkken, taktekking overflater m.m.

Boligen fremstår i normal stand ut fra alder, med merknader påpekt i forhold til alder og dagens krav.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført.
Særlig kritiske punkter er drenering, membraner/fukt i våtrom, skjulte eller utvendige vann- og avløpsrør, isolasjon m.m.

Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endringer i bruk kombinert med eldre eller utdatert utførelse kan føre til at det over tid dukker opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som denne er ment å gi de store linjene vedrørende byggteknisk tilstand på boligen.
Når man kjøper en brukt bolig med denne alder må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik ut fra bruk, alder og værslitasje som kanskje ikke er nevnt i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

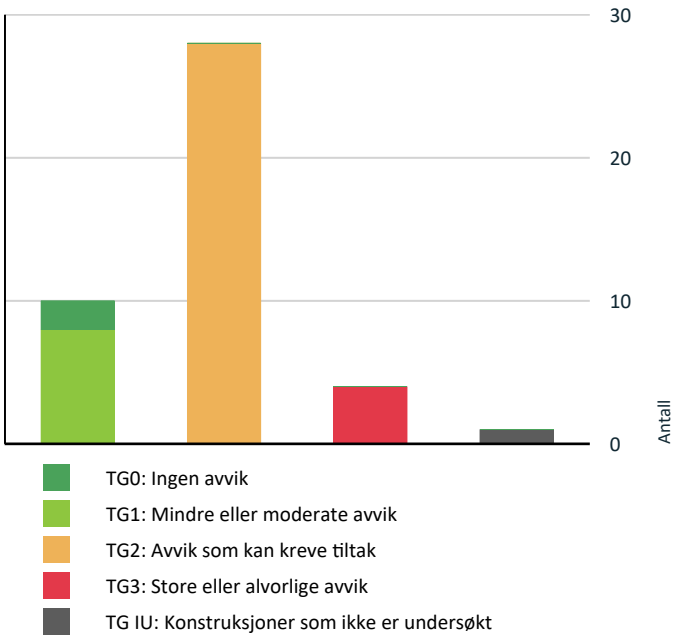
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ikke tegninger mht. alder på boligen.

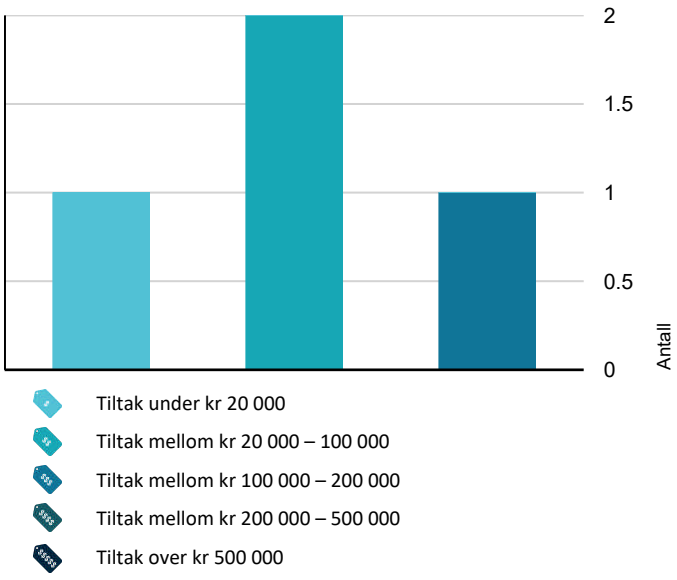
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1878

Kommentar
Det er ca. byggeår

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Terrasser	Terrasser på sørsiden
2010	Modernisering	Byttet yttertak, Nye bad 1 og 2 etasje. oppgradert kjøkken 1etasje.
2010	Modernisering	Etablering av utleiedel i 2 etasje
1980	Tilbygg og modernisering	Tilbygg: Garasje, bad og gang. og byttet kledning eksisterende bygg.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er av sutaksplater.
Taktekking og undertak er utskiftet i 2011.
Taket og undertaket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Undertak besiktiget på lavere dele av tilbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plast og har normal elde i forhold til alder. Nedløpene ledes til terreng.
Fallforholdene er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere på enkelte områder, men det mangler snøfangere på flere steder.
Ved inngangen til hoveddelen er det montert enkelte stigetrinn som snøfangere, noe som ikke er riktig bruk av produktet.

Stigetrinn for pipe er montert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Årsak:
Taknedløp ledes ikke bort fra grunnmuren, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.
Snøfangere er ikke montert enkelte plasser.

Konsekvens:
Manglende bortledning av vann fra taknedløp fra grunnmur kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren.
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er inspisert fra bakkenivå ved visuell observasjon.
Konstruksjonen består av tømmer og noe bindingsverk, og er utvendig kledd med stående trekledning fra ca. 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har flere steder liten avstand til terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptak og nedbrytning av treverk over tid.
Det er registrert skjøting av kledning flere plasser med nye bord ca. 1 meter opp på veggen, særlig på sørveggen, som indikerer tidligere utskiftninger.
Det er påvist råte i enkelte kledningsbord på østveggen og på flere enkeltpunkter på bygningen.

Årsak:
Alder og langvarig fuktpåvirkning som følge av lav terrengavstand og manglende lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der det er mulig for å redusere fuktopptak og hindre ytterligere nedbrytning.
Manglende tiltak vil medføre økt risiko for videre nedbrytning av kledningen og skade på byggets bærende deler, samt behov for fremtidig utskifting av flere bord. Ved fortsatt fuktpåvirkning kan det oppstå følgeskader på underliggende konstruksjon.



Skjøtede bord



Råte kledning nordvegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Besiktiget kun fra innvendig luke i himling i 2. etasje, grunnet manglende gangbane.
Isolasjon er lagt ut i horisontal himling.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Årsak:
Alder

Det er registrert spor etter husbukk/borebiller på enkelte konstruksjonsdeler.
Det er noen eldre fuktmerker rundt pipegjennomføringen, men det var tørt ved befaringstidspunktet.
Det er redusert utlufting av overloftet, med kun ventil i én gavlvegg, som også benyttes til utlufting av kjøkkenventilator.
Luken opp til overloft er mangelfull og ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Spor etter skadedyr bør undersøkes nærmere av et saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Ventileringen av overloftet bør forbedres, og det bør monteres en egnet og tett luke for å hindre fuktvandring og kondens i kalde soner.

Konsekvens:
Manglende utlufting og utetthet i luke gir økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen.
Husbukk og borebiller gir sveket konstruksjon mht. snølast.


Spor etter skadedyr


Spor etter skadedyr

TG 2 Vinduer

Vindu på kjøkken og i gangen i 1 etasje er av nyere dato.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Årsak:
Manglende lufting, høy luftfuktighet og kuldebroer.
Vindu i kjeller har manglende beslag under karmen utvendig og utett montering.
Flere vinduer har kondenskader og misfarging på bunnen av vinduskarmen innvendig, spesielt vinduet på badet og i stue i 2. etasje.
I stuen er det også fuktmerker på foringen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det bør etableres bedre utlufting av boligen, for eksempel ved å montere ventiler i vegg eller lignende tiltak.
Manglende beslag under vinduskarmen i kjeller bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skader.

Konsekvensen:
Manglende utlufting og utette vinduer er økt risiko for svertesopp, biologiske skadegjørere og nedbrytning av overflatematerialer, samt mulige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vindu bad 2 etasjen



Vindu stue 2 etasjen

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Årsak:
Manglende montering av beslag og manglende vedlikehold.
Terrassedøren mangler beslag under dørterskelen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på dørkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Beslag under terrassedør bør monteres for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader og forkortet levetid på dørkonstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført i 2024 på østsiden.
Terrasse på terreng: Bjelkelag og fundamenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Søylene under terrassen står direkte på fundamentet og har utilstrekkelig sikring mot vannoppsug fra fundamentet.
Flere av skruene i terrassebodene er skrudd for dypt i bordene.

Årsak:
Manglende faglig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:
Vannoppsugi søyler kan føre til råte- og fuktskader i trekonstruksjonen over tid.
Skruer som går dypt i terrasse bordene kan skade bordene, svekke overflaten og føre til oppsprekking og vannopptak i treverket.

Tilstandsrapport



Skruer er skrudd dypt i terrasse bordene



Søyle på fundament

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Innvendige gulv og himlinger har mindre skjevheter og høydeforskjeller.
Dette er forenelig med en bolig fra 1878 og er ansett som normalt og ikke et avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsak:
Alder og fuktig krypkjeller.
Registrert råte og spor etter borebiller i bjelkelag til 1etasje i fra krypkjeller.
Det er målt høyde avvik i enkelte rom. Målingen er utført som stikkprøvekontroll av nivåforskjeller på enkelte steder i boligen.
Noe avvik er observert, men anses som normalt ut fra alder og byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av registrert råte og spor etter borebiller i bjelkelag, er svekkelse av konstruksjonen med risiko for ytterligere skadeutvikling.
Målt høydeavvik i enkelte rom kan påvirke brukskvaliteten.

TG 2 Radon

Eier har opplyst i egenerklæringsskjema at tidligere eier har informert at radonmåling ble utført i 2018, og at det da ikke ble påvist radon.
Det foreligger ikke dokumentasjon på målingen.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Årsak:
Det foreligger usikkerhet rundt tidligere radonmåling, da det ikke er tilgjengelig dokumentasjon på utført måling eller måleresultat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre ny radonmåling.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helserisiko for beboere dersom verdiene overstiger anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ubrennbar plate foran sotluken ved kjøkkenet, og ubrennbar plate under ovnen stikker mindre enn 30 cm ut fra ovnsdøren.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres ubrennbar plate foran sotluken ved kjøkkenet, og platen under ovnen må forlenges slik at den stikker minst 30 cm ut fra ovnsdøren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann ved bruk av ildstedet, samt brudd på forskriftskrav som kan medføre fare for personskade og materielle skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ovn i 1 etasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har tilgang via luke i gulvet i 1. etasje. Gulvet er av betong, veggene består av steinmur og himling er av synlige bjelker med bord i mellom bjelkene.

Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Årsak:
Det er registrert synlige fuktmerker på gulv og misfarging/saltutslag på vegg.
Eier opplyser at det ved kraftig regnvær kan oppstå vannansamling på gulvet i kjeller.
To tresøyler står direkte på betonggulvet uten kapillærbrytende sjikt, og har råteskader i nedre ende.
Ventilering av kjeller er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fukt- og råteskadene i kjelleren, samt sørge for at tresøylene får kapillærbrytende sjikt mot betonggulvet. Videre bør årsaken til fuktinntrengningen kartlegges og utbedres for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for sopp, råte og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt fare for videre råteskader, svekket bæreevne og forringet inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av råteskader på tresøyler og etablering av ventilasjonstiltak (ventiler og mekanisk vifte) for å forbedre luftutskiftning i kjeller. Disse tiltakene adresserer ikke den underliggende årsaken til fuktproblematikken, som skyldes vanninntrengning ved kraftig regnvær og svikt i drenering og fuktsikring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i søyler



Trapp til kjeller

TG 3 Krypkjeller

Under deler av gulvet i 1. etasje er det krypkjeller med tilgang via luke i østveggen.
Det er kun delvis tilgang til krypkjeller, under gangen og badet i 1. etasje på vestsiden er det ikke tilgang.
Gulvet i krypkjelleren består av jord og steinmasser.
Det er lav høyde i krypkjelleren.
Det ble stukket i bunnstokk og gulvbjelker for å kontrollere for råte.
Det ble også målt fukt med pigger på fuktmåler i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Årsak:
Bergrenset tilgang til deler av krypkjeller
Det er begrenset ventilering av krypkjelleren, kun via enkelte ventiler.
Høyden i krypkjelleren varierer fra 10 cm til ca. 60 cm på det høyeste.
Det er målt over 30 % fukt i bunnstokken.
Det er registrert spor etter rotter og borebiller.
I en gulvbjelke ble det påvist mindre råte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre ventilering må etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.
Fuktsperre på bakken bør vurderes.
Spor etter skadedyr må følges opp med tiltak mot rotter og borebiller.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser i utilgjengelige deler av krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre råte-, fukt- og skadedyrskader, samt svekkelse av byggets bærekonstruksjon.

Kostnadsestimatet gjelder kun for etablering av ventiler og fuktsperre på grunn. Dette vil ikke reparere de opprinnelige problemene, som må ses i sammenheng med tomteforhold og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnstokk



Laveste punt i tilgjenngelig krypkjeller, utilgjengelig krypkjeller ligger bak denne muren.

TG 2 Innvendige trapper

Trappen som går ned til kjeller fra 1. etasje via luke i gulv er svært bratt og kun ment som tilgang til kjeller.
Trappen er ikke vurdert opp mot dagens krav, da det er åpenbart at den ikke er ment å ha funksjonen som en fullverdig innvendig trapp.

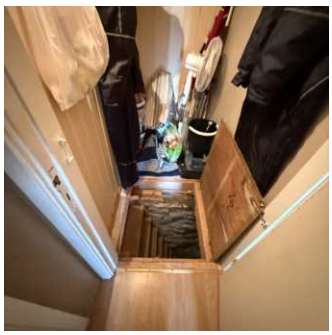
Trappen som er vurdert er innvendig trapp for utleieleiligheten i 2. etasje.
Trappen er av type sving og går mellom 1. etasje til 2. etasje.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

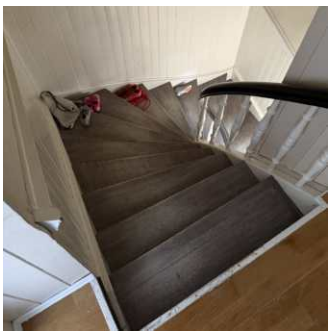
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fall- og personskader, spesielt for barn.



Trapp til kjeller via luke i gulv.



Trapp til utleiedel i 2 etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Dører som tar i karm eller ikke lukker ordentlig bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert brukervennlighet og eventuelle skader på dør eller karm over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

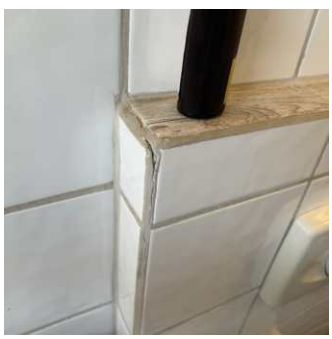
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Årsak:
Alder og utførelse.

Fugen og flisen på ytterhjørnet ved toalettet er løs, og fugen har sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fugen og flisen på ytterhjørnet ved toalettet bør utbedres for å hindre at fug og flis faller av, noe som kan føre til ytterligere skader på overflaten og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Sprukket fug/løs flis

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 6 cm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Årsak:
Alder og utførelse.

Enkelte fliser har liten limdekning, og det er observert en knekk i flis ved sluk i dusj.
Enkelte gulvfliser er ujevnt lagt.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Konsekvens:
Fliser med bom kan løsne over tid, og har økt risiko for skader ved punktbelastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.


Sluk 1 bad/vaskerom 2 etasje


Sluk 2 bad/vaskerom 2 etasje

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering via ventil i veggen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Det må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
I tillegg må det monteres mekanisk ventilasjon slik at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

Det er observert tegn til høy luftfuktighet over tid ved vindu på badet, som har kondensmerker på karmen og skruer som ruster.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for mugg- og råteskader på bygningsdeler.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i stuen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste 9 %.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Hulltaking i stue

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Bad 1 etasje

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres.

Slike skader kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler, og det anbefales jevnlig observasjon for å vurdere eventuell videre utvikling.



Riss i fuger



Løs og manglende fug

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er tildels noe fall mot sluk i dusjhjørne, resten av gulvet har fall mot midten av rommet som er det lavest punktet på gulvet.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av dørterskelen er 9cm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Tilstandsrapport

Årsak:
Gulvet har fall mot midten av rommet. Dusjhjørnet har en oppkant på 7 cm, noe som medfører at det kan samle seg mye vann på gulvet ved en eventuell lekkasje før vannet renner til sluk. Oppkanten ved døren er høyere enn oppkanten ved dusjen, men det er ikke synlig membran ved dørterskelen.
De fleste flisene har bom eller er løse, og fugene har løsnet eller mangler flere steder.
Årsaken til at nesten hele gulvet har løse fliser er vanskelig å avklare, men det kan skyldes svikt i gulvet eller feil utført håndverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig utbedring av gulvet, inkludert utskifting av løse fliser og utbedring av fuger, samt etablering av korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, redusert levetid på våtrommet, samt fare for ytterligere skadeutvikling i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder ny oppbygging av fall med flytsparkel og fliser på gulv. Det forutsettes at konstruksjonen tåler den ekstra vekten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løse og manglende fuger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak:
Manglende dokumentasjon

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Sluk i bad 1 etasje

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i veggen.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Årsak:
Manglende montering

Konsekvens/tiltak
- Avtrekksystemet må utbedres.

Det må monteres mekanisk ventilasjon slik at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

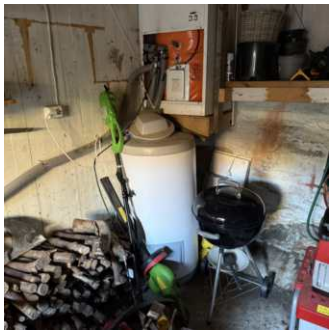
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for mugg- og råteskader på bygningsdeler.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking bak dusjsone grunnet manglende tilgang.
Den ene veggen er yttervegg, og den andre veggen vender mot garasje der varmtvannsbereder er montert.
Den første halvmeteren av veggen består av betong/mur, og det forelå ikke praktisk mulighet for inspeksjon fra tilstøtende rom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Ikke utført hulltaking bak dusjsone grunnet manglende tilgang

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av heltre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Årsak:
Fliser over kjøkkenbenken har sprekker og løse fuger.
Skadene skyldes trolig bevegelse i underlaget, aldring av materialer eller utilstrekkelig vedlikehold.
Løse fuger kan også være et resultat av fuktpåvirkning over tid.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens:
Skadene kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner og overflater.
Dette kan på sikt medføre ytterligere forringelse av materialene og behov for mer omfattende utbedringer.



Riss i fuger

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Innredningen er montert i senere tid, men det er opplyst at den var brukt ved montering, og alder er derfor ukjent.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er montert i kjeller.

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

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene består av både støpejern og plast i boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene, øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Videre undersøkelser og vurdering av behov for utskiftning anbefales for å redusere faren for skader på bygningsdelen.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon er naturlig via ventiler i vegger og vinduer.

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

Årsak:
Manglende montering

Ventilasjonen i 2. etasje vurderes som mangelfull.
Samtlige vinduer har kondensmerker i bunnen av karmene, og vinduet i stuen har også fuktmerker på foringen.
2. etasje består av tre soverom, bad, kjøkken og stue. Ventilasjonen skjer kun via ventil på badet og ventiler i vinduene, noe som anses som utilstrekkelig.
Tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør monteres veggventiler eller annen ventilasjon i alle soverom og oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken for boenhet i 2. etasje er montert i kjelleren og har en kapasitet på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Årsak:
EL-tilkobling

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
Mangelfull tilkobling kan føre til alvorlige skader på både bygning og personer.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken for boenhet i 1. etasje er montert i garasjen og har en kapasitet på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Årsak:
EL-tilkobling

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
Mangelfull tilkobling kan føre til alvorlige skader på både bygning og personer.

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe er montert i stue/kjøkken i 1. etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anelgg for utleiedelen i 2 etasje:
Sikringsskap montert i gang på vegg nord.
Hovedsikring 60 ampere, 8 kurser.

Elektrisk anelgg for hovedelendelen i 1 etasje:
Sikringsskap montert i gang på vegg sør.
Hovedsikring 50 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Nytt skap i 2 etasje med egen måler for utleiedel

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring gjelder nytt inntak, inntakskabel og sikringkap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursfortegnelse for el-skap 1 etasje stemmer ikke overens, i 2 etasje stemmer den overens.
    Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Generell kommentar

Pga. alder til boligen bør her foretas en EL. sjekk på anlegget av fagkyndige pga. dette krever spesiell kompetanse.



El-skap 2 etasje for utleiedel



El-skap 1 etasje for hovedel

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kombinasjon av alder, terrengforhold og observasjoner i kjeller og krypkjeller tilsier at det er manglende eller svekket fuktsikring og drenering rundt grunnmuren.

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

Årsak:
Manglende fuktsikring utvendig med foreksempel grunnmursplate.

Konsekvens:
Fuktinntrengning i konstruksjonen, med påfølgende skader som svelling, oppsprekking, svertesopp og råte.
Det er grunn til å overvåke tilstanden, og tiltak må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har i hovedsak grunnmur i natursteinsmur og betongmur på enkelte deler.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak:
Alder og værpåvirkning.
Enkelte utvendige fuger i grunnmur er sprukket og er løse.
Grunnmuren virker stabil.

Lokal utbedring av de sprukne og løse fugene bør utføres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forvitring av grunnmuren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget på sørsiden er relativt flatt den første meteren med støpt fra grunnmuren, men videre skråner terrenget inn mot konstruksjonen.
Dette medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjoner under terrengnivå.

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

Årsak:
Terrenget på sørsiden er relativt flatt den første meteren fra grunnmuren, men videre skråner terrenget inn mot grunnmuren.
Det er påvist fuktig miljø i kjeller og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen er fuktig kjeller og fuktig krypkjeller, noe som allerede er påvist.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne egnede utbedringsforslag, slik at risikoen for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen reduseres.

Tilstandsrapport



Terreng sørsiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak:
Alder

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

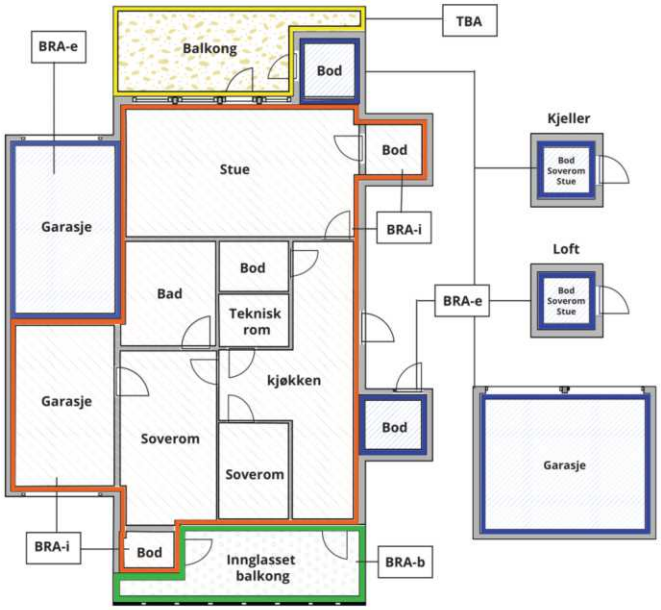
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	60			60	
1 etasje	88	14		102	24
Krypkjeller og kjeller	17			17	
SUM	**165**	**14**			**24**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1 etasje	Stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang 1, gang 2, soverom 1, soverom 2, trapperom 1, trapperom 2, vindfang	Garasje	
Krypkjeller og kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Fordeling av arealet per boenhet:
Hoved boenhet: 109m²
Utleiedel: 70m²

Takhøyde i kjellerrom er ca. 195cm og tilgang er via luke i gulvet fra 1 etasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger ikke tegninger mht. alder på boligen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Asle Risholt	Takstingeniør
	Iris Merete Simonsen	Kunde
	Kåre Pedersen	Tidligere eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	209		0	852.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stinteveien 22

Hjemmelshaver
Simonsen Iris Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har sentral beliggenhet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, Asfalt, plen, treterrasser,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	
2	12.11.2025	
3	12.11.2025	
4	12.11.2025	
5	12.11.2025	
6	12.11.2025	
7	12.11.2025	
8	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Andre forutsetninger:

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr. Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er opplyst av eier eller tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
I denne rapporten er veggen der hovedytterdør er montert definert som østvendt.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250200

Selger 1 navn
Iris Merete Simonsen

Gateadresse
Stinteveien 22

Poststed	Postnr
ARENDAL	4836

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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: 307250200

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

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 var tatt noen rotter i krypkjeller under huset. Det har ikke vært problemer med dette det siste året

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: Ifb med nymontering av kjøkken

Arbeid utført av: Arendal elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll 2nd etg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Utført av ufaglært tømrer

Arbeid utført av: Dugnad

Document reference: 307250200

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie 2 etg

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligerehuseier målte og da var det radongritt

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: 0

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: 307250200

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: 307250200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iris Merete Simonsen	b71015dc96b63266be2830f27a759523a04fdd66	07.11.2025 12:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250200

- 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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 502
Bruksnummer: 209

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.11.2025 kl. 12:20
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NORDLIEN
Etableringsdato:	05.02.1878
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 502 / 209	852,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290865	SIMONSEN IRIS MERETE		Stinteveien 22 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		290865	SIMONSEN IRIS MERETE		Stinteveien 22 4836 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6479979	485668		852,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4203 - 502/209 0906 - 502/209		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	0906 - 502/209 0903 - 2/209		
	Var 903 - 2/209/0/0				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 21.07.1941

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/209	-433,6
Mottaker	0903 - 2/489	433,6

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 20.07.1935

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/209	-947,1
Mottaker	0903 - 2/490	947,1

Opprett ny grunneiendom ved fradeling — 05.02.1878

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0903 - 2/62	-1 292,6
Mottaker	0903 - 2/209	1 292,6

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Stinteveien	55202	22		Grunnkrets	5208	Stinta	Nei
					Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6479992 485665	Postnr.område:	4836	ARENDAL	
					Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 985 234		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:			Bruksareal bolig:	139	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6479992	Øst: 485665	Bruksareal totalt:	139	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0

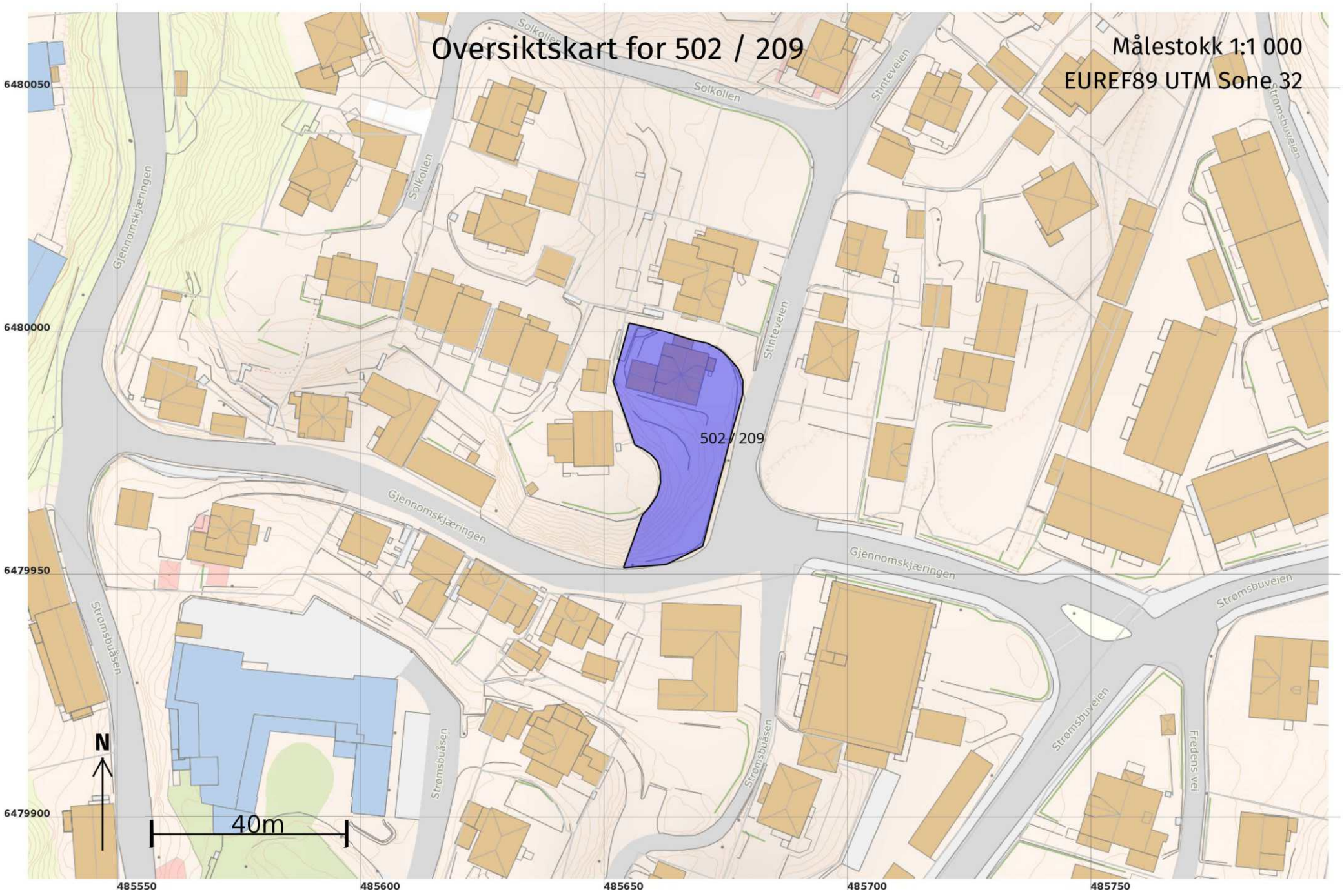
Bruksenheter

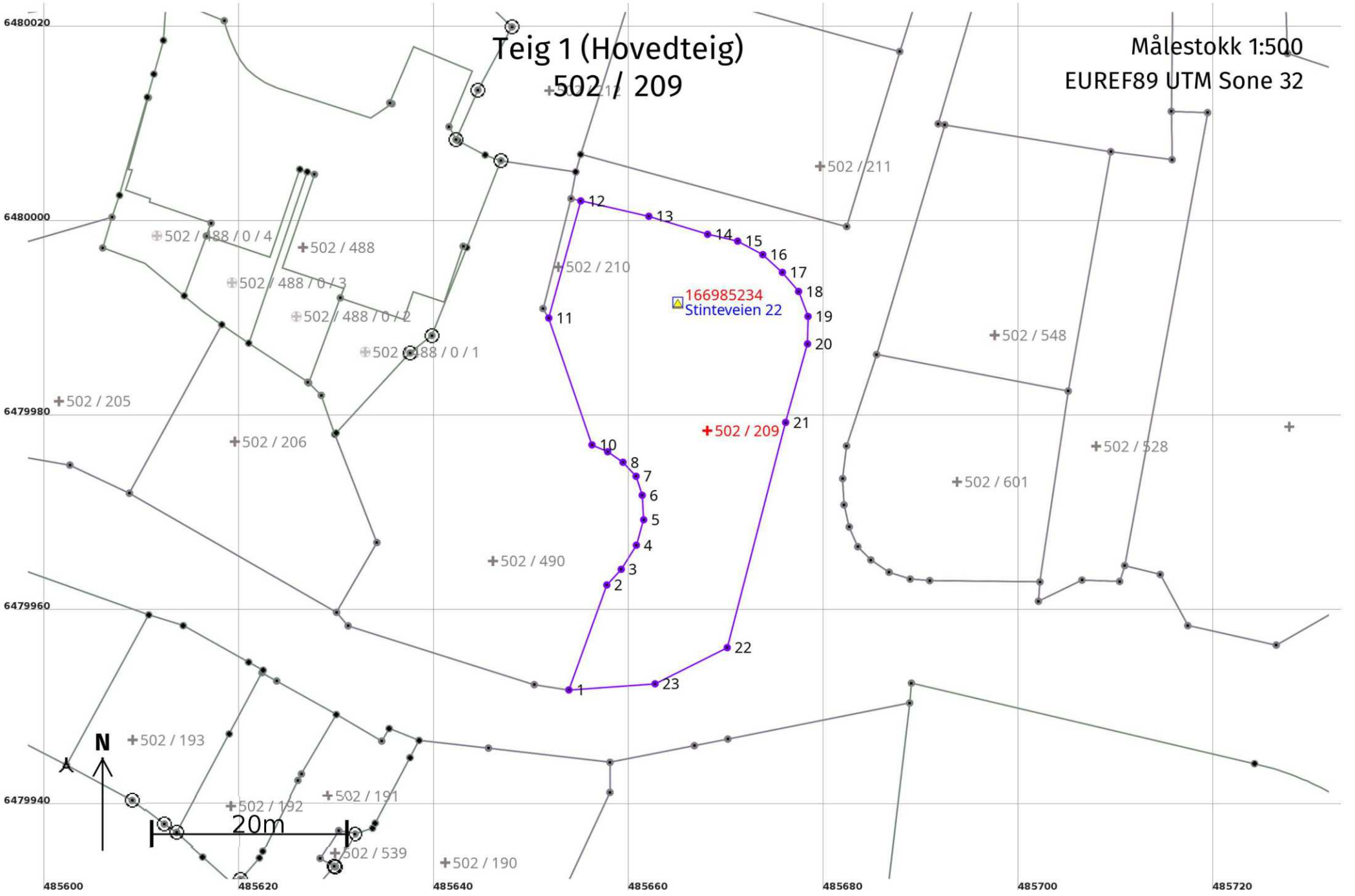
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55202 Stinteveien 22	H0101	Bolig	139	0	Kjøkken	0	0	502/209

SEFRAK-minne

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

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5208-005	BOLIGHUS, DTINTEV. 22, ARENDAL


Oversiktskart for 502 / 209
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
502 / 209
Gjennomskjæringen
Stinteveien
Strømsbuveien
Strømsbuåsen
Fredens vei
Sølkollen
N
40m
6480050
6480000
6479950
6479900
485550
485600
485650
485700
485750


Teig 1 (Hovedteig)
502 / 209
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
166985234
Stinteveien 22
502 / 209
502 / 211
502 / 210
502 / 488
502 / 488 / 0 / 4
502 / 488 / 0 / 3
502 / 488 / 0 / 2
502 / 488 / 0 / 1
502 / 205
502 / 206
502 / 490
502 / 548
502 / 528
502 / 601
502 / 193
502 / 192
502 / 191
502 / 539
502 / 190
N
20m
6480020
6480000
6479980
6479960
6479940
485600
485620
485640
485660
485680
485700
485720

Areal og koordinater

Areal: 852,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6479979 **Øst:** 485668

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479952,15	485653,84	11,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6479962,94	485657,73	2,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6479964,55	485659,21	2,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6479967,03	485660,76	2,72	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6479969,64	485661,51	2,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6479972,16	485661,36	2,05	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6479974,11	485660,73	1,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6479975,55	485659,39	1,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6479976,63	485657,82	1,76	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6479977,34	485656,21	13,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
11	6479990,38	485651,78	12,47	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
12	6480002,41	485655,06	7,16	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
13	6480000,83	485662,04	6,31	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6479998,98	485668,07	3,16	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
15	6479998,28	485671,15	2,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
16	6479996,89	485673,73	2,71	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
17	6479995,07	485675,74	2,57	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
18	6479993,11	485677,40	2,75	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
19	6479990,54	485678,37	2,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
20	6479987,72	485678,32	8,38	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
21	6479979,65	485676,07	23,91	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
22	6479956,50	485670,08	8,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
23	6479952,78	485662,68	8,86	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

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.:	502			Bnr.:	209	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:				Stinteveien 22, 4836 Arendal				Dato:	13.11.25 HT
Beregnet areal:				852,5m^2					
Bygningstype:				Enebolig					
Tatt i bruk:				Ikke oppgitt					
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Finnes ikke i våre arkiv					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

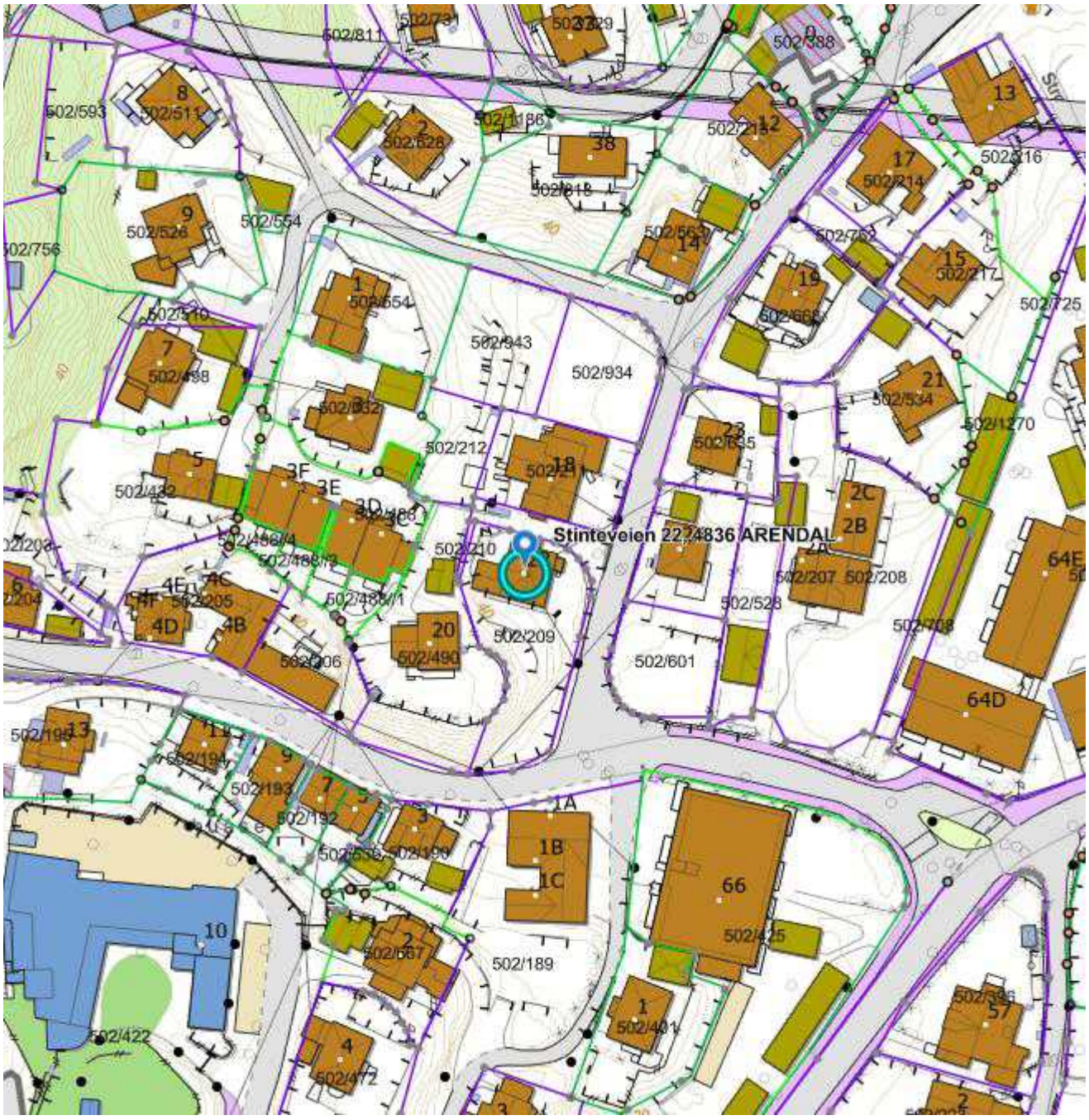
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 18 894,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 972

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.

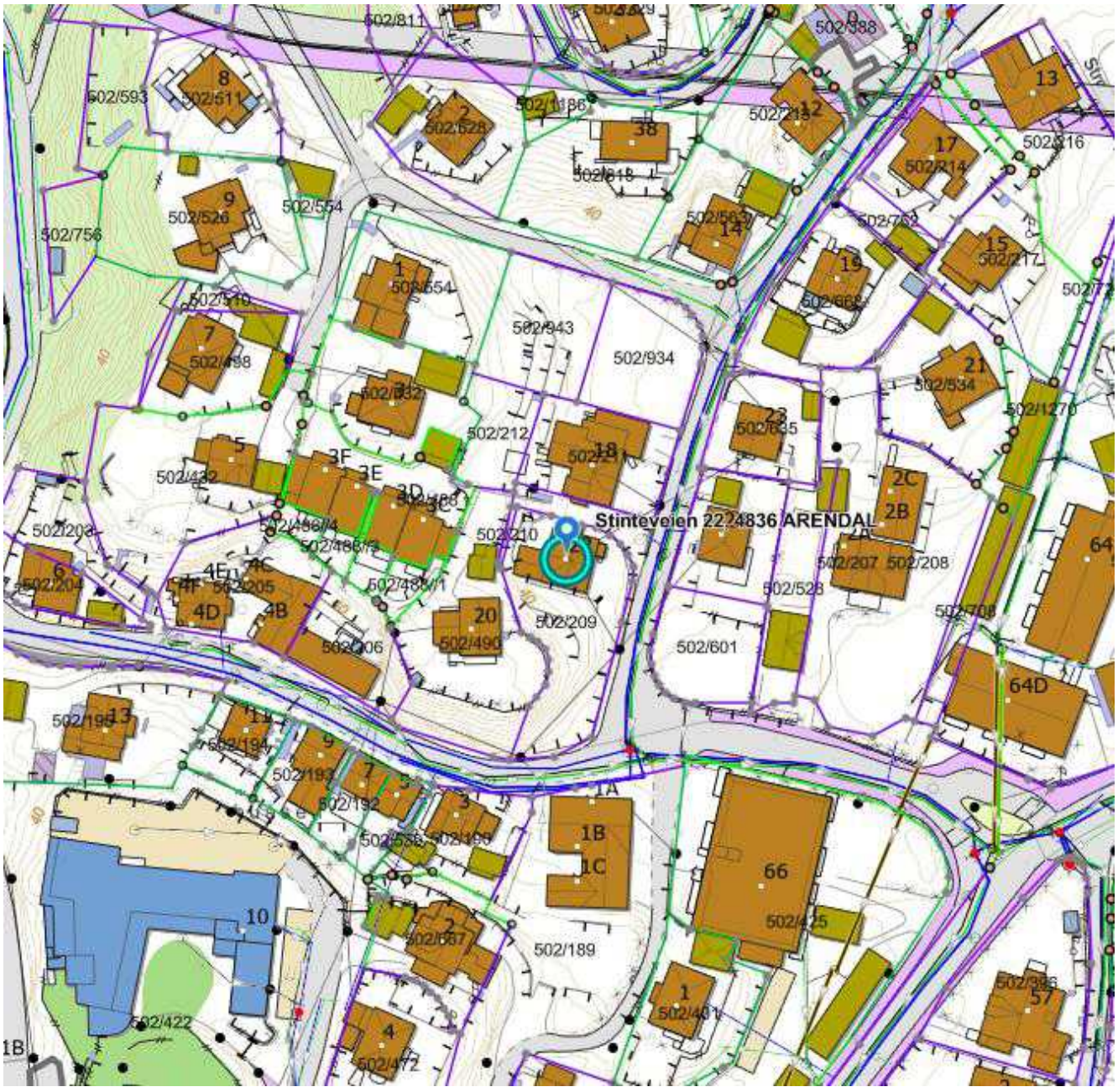
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



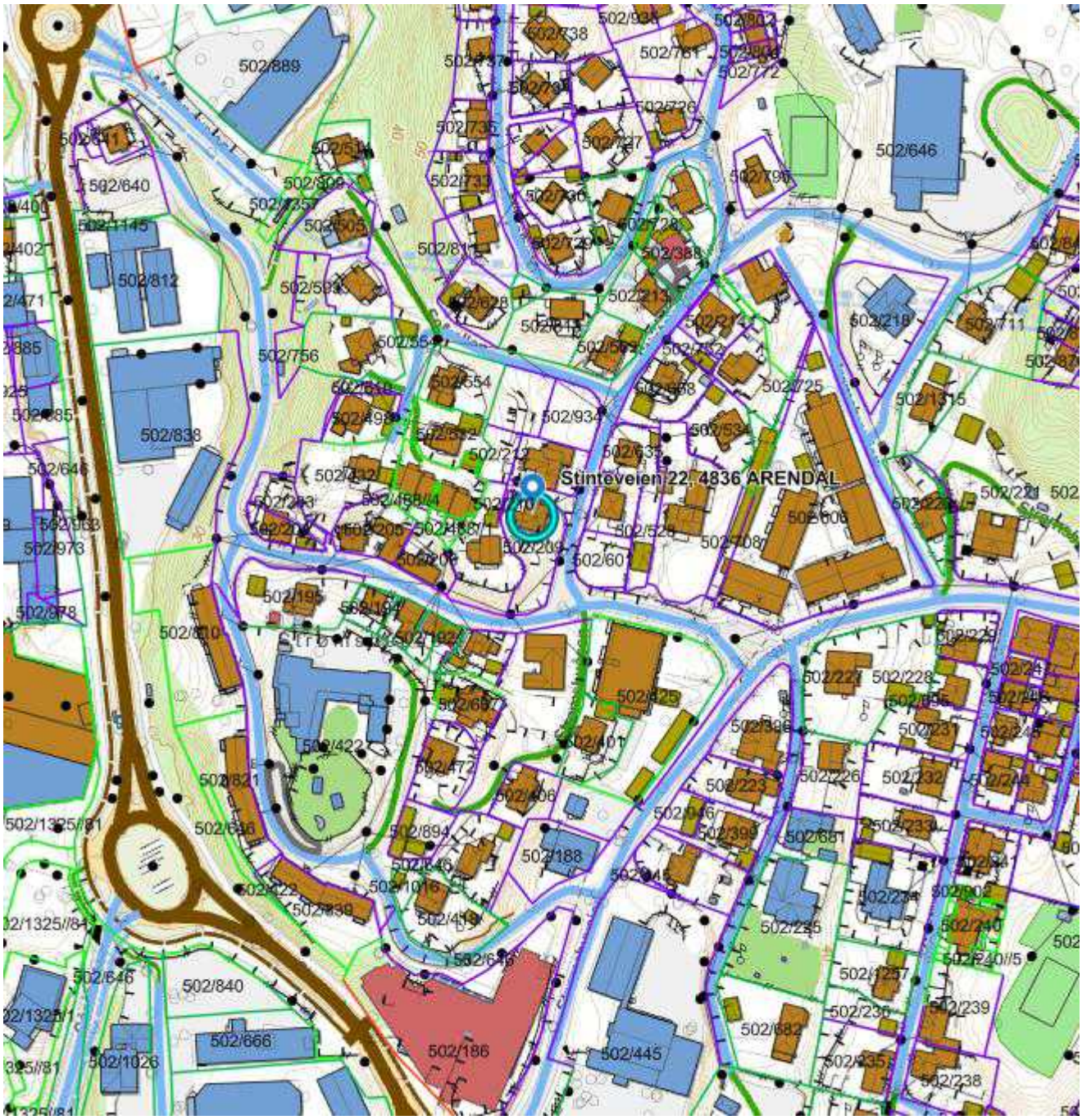
Kartet er ikke målestokkholdig

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.:	502	Bnr.:	209	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Stinteveien 22, 4836 Arendal					Dato:	10.11.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2014r9 2014r20	Stintaområdet Gartneritomta Det meste av eiendommen er uregulert. Reguleringsplan for Stintaområdet er uten bestemmelser.	19.02.1952 27.11.2003

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

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:
Strømsbusletta 8 og 10 - Arendal kommune

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

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

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	**N**

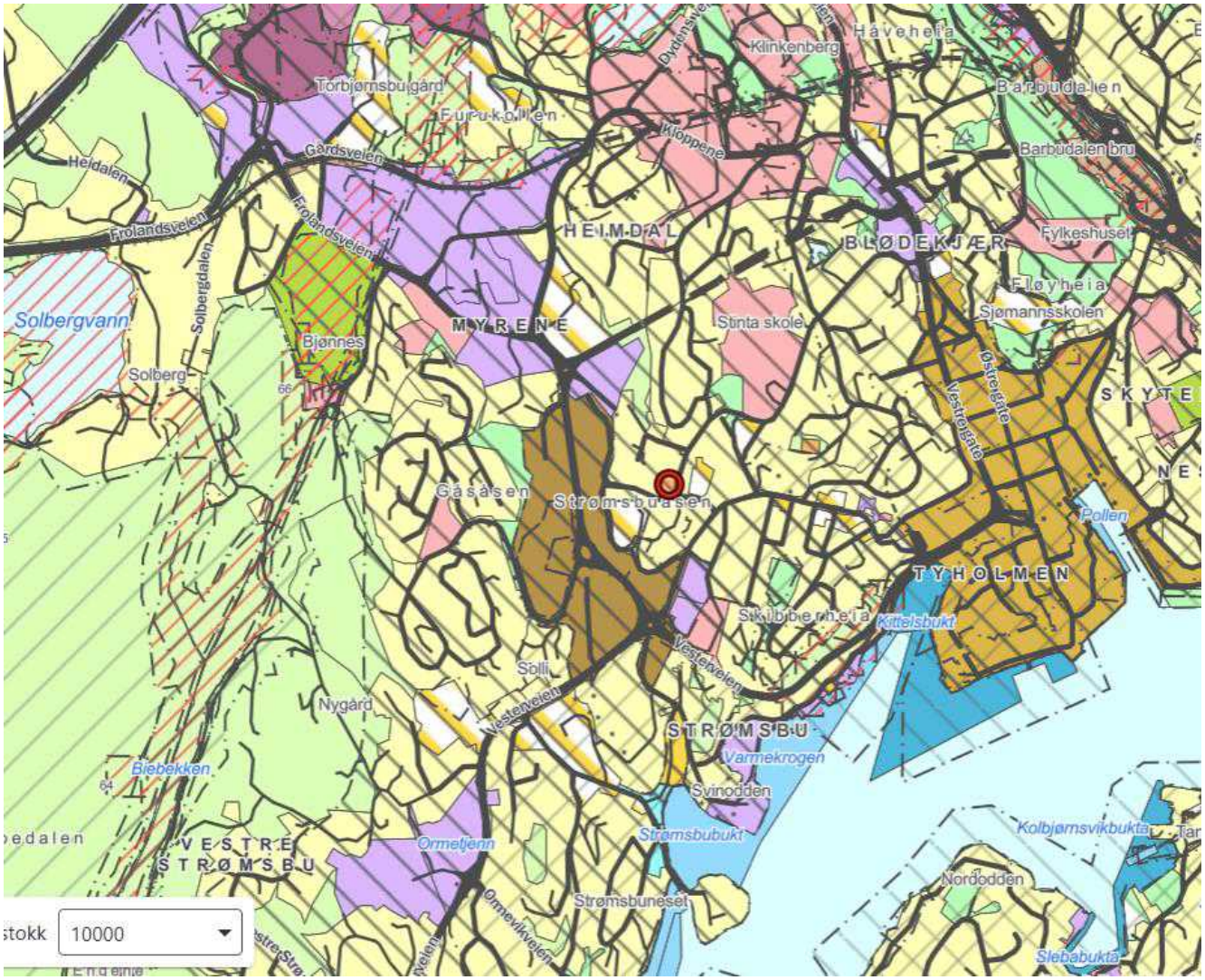


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

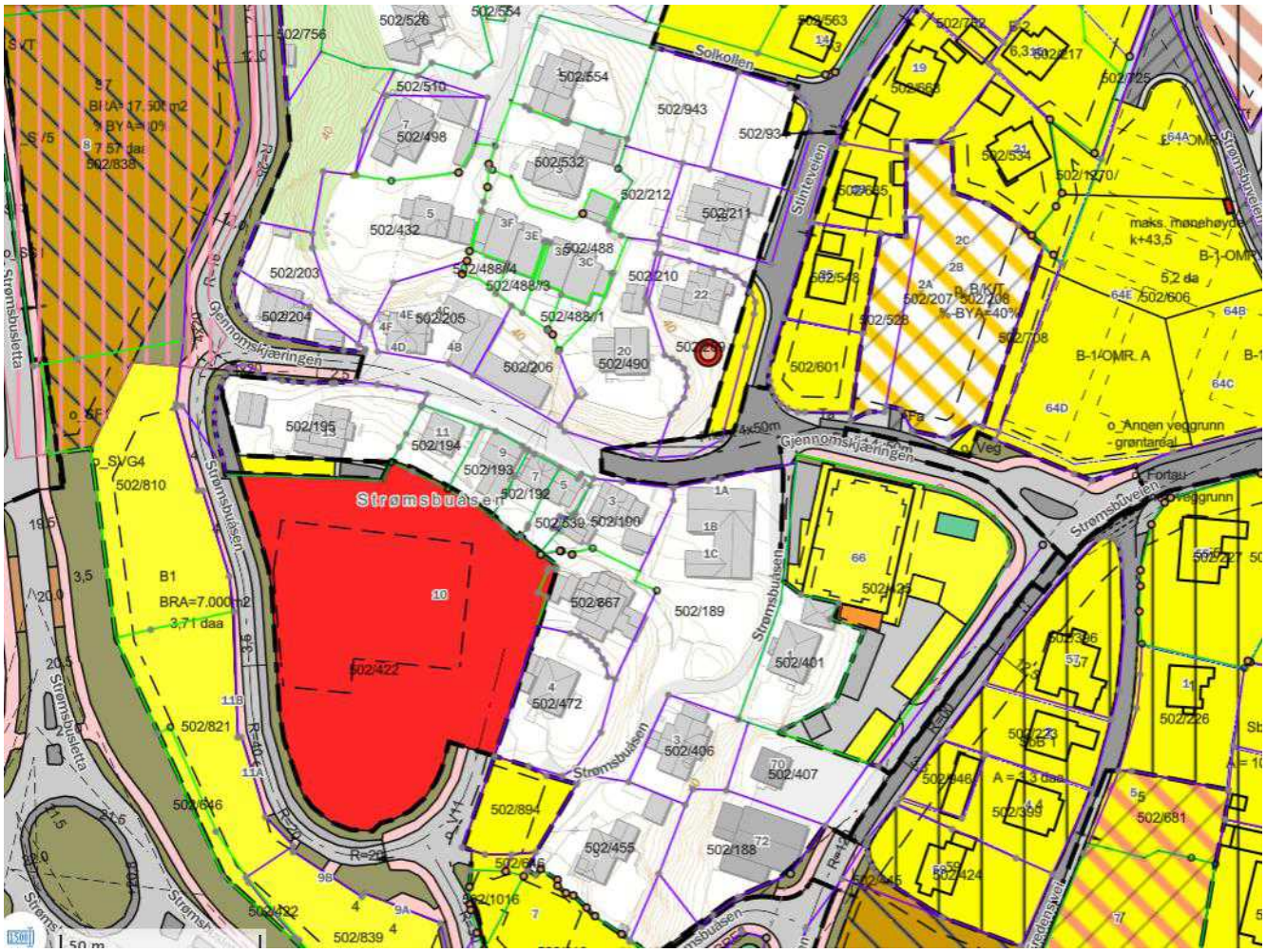


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
for

GARTNERITOMTA, STRØMSBUVEIEN

Egengodkjent av Arendal bystyre: 27.11.2003, sak: 0147/03, planident 2014r20
Plankartets dato: 21.05.2003, sist endret: 20.11.2013

Mindre endring av bestemmelser/kart, administrativt vedtak: 13.03.2012
Kort beskrivelse: Formål på gnr. 502, bnr. 207, 208 endres fra Offentlig bebyggelse til kombinert formål, bolig, kontor og tjenesteyting, og spesialområde sb1 endres til hensynssone 570- bevaring kulturmiljø.

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 22.11.2013, sak 2013/8102
Kort beskrivelse: Endring av arealbruksformål fra bolig til trafikkareal for å sikre tryggere skolevei.

0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å legge forholdene til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse på dagens gartneritomt.

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål etter Plan- og bygningsloven:

1.1 Byggeområder

Område for boliger med tilhørende anlegg	- B
Område for offentlige bygninger	- TRAFO
Område for bebyggelse og anlegg	- B/K/T

1.3 Offentlige trafikkområder

Kjørevei - TK
Gangvei - Tg
Fortau - Tf
Annet trafikkformål - Ta

1.4 Friområder

Friområde – F
Lekeareal – LEK

1.6 Spesialområder / hensynssoner

- Bevaring - hensynssone 570 (offentlig bebyggelse)
- Bevaring - sb-2 (bolig/allmennyttig formål)
- Frisiktsone - sf

1.7 Fellesområder (privat)

- Felles avkjørsel - Fa

2.0 BYGGEOMRÅDE

2.1 Byggeområde B1 – boliger

- Området omfatter dagens gartneritomt.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- Maks mønehøyde 9,5 m med utgangspunkt i gulv 1.etg.
  Dette gir maks mønehøyde for de enkelte områder:
  Område A: cote 43,0
  Område B: cote 44,5
  Område C: cote 43,5
  Område D: cote 43,0
  Eventuelle heissjakter, trappehus eller liknende kan heves over disse cotehøyder.
- 1 parkeringsplass pr. leilighet.
- Grønne "lunger" og lekeareal etableres i området.
- Eventuelle forurensninger i grunnen fjernes før utbygging.

2.2 Byggeområde B2 - boliger

- Området omfatter eksisterende boligområde.
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 40%.
- De enkelte boligers avkjørsel til Stinteveien opprettholdes.

2.3 Område for offentlige bygninger - TRAFO

- Eksisterende trafo.

3.0 TRAFIKKOMRÅDER

- Offentlige veier som Strømsbuveien og Gjennomskjæringen opprettholdes som nå.
- Adkomstvei til B1 og bolig 502/216 med snuhammer er regulert til offentlig kjørevei. Hoveddelen har bredde 4 m med skuldre på 1,5 m.
- Fortau langs adkomstvei til området B1 er regulert til offentlig trafikk-område, bredde 2,5 m.
- Gangvei fra fortauet opp til Stinteveien er regulert til offentlig trafikkområde, bredde 2,5 m – Tg1.
- Syd for området Sb-2 er gangforbindelsen mellom fortauet og Stinteveien delt i en nedre del som er regulert til sti og en øvre del til

offentlig gangvei – Tg2 – kjørbar til eiendommene 502/218 og 502/1315.

- Syd/vest for Lek er veien regulert til gangvei Tg3 – kjørbar til eiendom 502/216.

4.0 FRIOMRÅDER

- Lek er regulert til offentlig lekeareal – tilgjengelig for alle i området.

5.0 SPESIALOMRÅDER/ HENSYNSSONE

5.1 Bevaring sb2 og Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, § 12-6

Områder regulert for bevaring av antikvarisk verneverdi bebyggelse.
Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet.
Formålet er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelsen og områdets særegne miljø.

5.1.01 Krav til søknadsmateriale, m. m. :

For bebyggelse som omfattes av planen, skal det også søkes om tillatelse til tiltak for alle utskiftninger av panel, listverk, vinduer og dører, takbelegg, andre mindre fasadeendringer, tilbygg, m.m. som vanligvis er unntatt fra søknads- og meldingskrav i plan- og bygningsloven og dens forskrifter (Forskrift om saksbehandling og kontroll).

Det skal i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelsesmateriale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk. For de bygningsdeler som det søkes tillatelse til å skifte ut, eller føre inn som nye elementer, skal det leveres tegninger som viser detaljutforming og materialvalg.

Fasadetegninger skal fortrinnsvis leveres i målestokk 1:50 og suppleres med nødvendige detaljtegninger. Meldingene/søknadene skal være fagmessig utførte, med tilstrekkelig detaljerte, klare og entydige tegninger så kommunen kan gjøre sine vedtak på en betryggende måte.

Kommunen kan forlanger at det, ved melding eller søknad om fasadeendring, utbedring, tilbygging og påbygging av eksisterende bygning, også skal vedlegges oppmålingstegninger av dagens situasjon, med like høy standard som for byggetegningene.

5.1.02 Riving og vedlikehold:

Eksisterende verneverdige bygninger innafor områdene tillates ikke revet og de skal alltid holdes i forsvarlig vedlikeholdsmessig stand.

Bare ved brann som utløser hovedombygging eller liknende ødeleggelse, kan verneverdige bygninger eller deler av dem tillates revet dersom det etter kommunens skjønn ansees urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Før rivingstillatelse gis, skal det foreligge en faglig kvalifisert vurdering av behov og mulighet for antikvarisk oppmåling av bygningen og gjenbruk av bevaringsverdige konstruksjonsdetaljer og dekorative elementer. I tillatelsen til tiltak (riving eller gjenoppbygging) kan det stilles krav i denne forbindelse.

5.1.03 Gjenoppbygging etter brann og annen omfattende skade:

Bygg som gjennomføres grunnet brann eller annen skade som utløser

hovedombygging må gjenoppbygges med eksteriørmessig arkitektur som har god tilpassing til det omkringliggende miljø og annen bygningsmasse i umiddelbar nærhet.

5.1.04 Tilbygg, påbygg, ombygging:

Tilbygging, påbygging og ombygging, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan bare tillates når dette etter kommunens skjønn har god tilpasning til bygningens arkitektur og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Valgte former og materialer skal være kopier av, og/eller underordne seg, det eksisterende. Forøvrig gjelder det som passer av bestemmelsene under.

5.1.05 Utbedring og reparasjon av verneverdig bebyggelse:

Ved reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Utskifting av originale bygningsdeler som paneler, listverk, vinduer, vindusglass, takstein, grunnmurstein og liknende er bare tillatt dersom bygningsdelene er i så dårlig teknisk stand at istandsetting av det eksisterende vil bli svært mye vanskeligere og dyrere enn å skifte det ut med nytt.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes stilmessige karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Det samme er også ønskelig for utvendige farger.

Det skal ikke benyttes dekorative profiler eller andre dekorasjoner der dette ikke har vært brukt tidligere. Det som benyttes skal samsvare med bygningenes stilpreg.

5.1.05.01. Tak, takbelegg, piper, takrenner:

Som hovedregel skal alle nybygde tak være symmetriske saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader. Andre takvinkler tillates bare for tilbygg til bygninger med andre opprinnelige takvinkler. Tak skal tekkes med takstein. Taktegl anbefales. Hvor det kan dokumenteres historisk at svart, glassert, enkeltkrum vingetegl, eller andre taktekkingsmaterialer tidligere er brukt på en bygning, kan dette også benyttes videre. Bygninger som er bygd etter år 1900 og opprinnelig har hatt sementtakstein, kan fortsatt beholde denne type belegg,

fortrinnsvis i originalfargen, eller en farge som harmonerer med stedstypiske farger.

På mindre uthus, skur og liknende, kan pulttak med takpappbelegg eller bølgeblikk og takvinkler ned til 23 grader godkjennes i spesielle tilfeller.

Tak skal avsluttes ved gavlene med vindskier og over disse: vannbord av tre, standard mønepanner eller omvendte tegl. Spesialstein eller metallbeslag skal ikke brukes.

Der arker, takkvister og lignende kan tillates, skal de ikke dominerer takflatene, men utformes på en måte som er tidstypisk for bygningens stilpreg. Har kvisten lengde på over ¼ av fasaden, skal fasadeveggen og dens kledning føres opp til kvistens tak uten sprang, innrykk eller etasjeskillebord. Takflatene skal ha samme tekningsmateriale som hovedtaket. For mindre arker/kvister kan slette metallplater benyttes.

Skorsteinspiper skal bevares i sin opprinnelige form med utkraging og fortanning. Ved utbedring av piper skal de tilbakeføres til opprinnelig utseende, eller utseende som svarer til det som var vanlig i nærområdet på det tidspunktet bygningens hovedstilpreg kan dateres til. Synlige murstein skal ha rødbrun farge, eventuell pussing utføres med vannskurt kalkmørtel. Piper med heldekkende metallplater skal unngås. Ved utseendeendrende utbedring eller nybygg av skorsteinspipe eller ildsted, skal det søkes om tillatelse.

Takrenner og nedløpsrør skal som hovedregel ha sylinderform og være av metall. Takrenner og nedløpsrør bør males i samme farge som bakenforliggende bygningsdeler (vegg, hjørnebord og liknende).

5.1.05.02. Yttervegger:

Dersom utvendig panel og listverk unntaksvis må utskiftes, skal disse høvles på alle synlige flater og ha dimensjoner og eventuell profilering som lokalt stilhistorisk stemmer med eksisterende eller tilbakeført eksteriørutforming forøvrig. Dersom det ikke er utrykkelig dokumentert tradisjon for annet, skal panelet være av samme type i alle etasjer og gavler og kledningen skal være uten etasjeskillebord.

Fjerning av maling ved hjelp av sandblåsing eller andre midler som ødelegger treverkets overflate, tillates ikke. Alt treverk skal med siste strøk males med dekkende maling, ikke beises eller liknende.

Teglbygninger som opprinnelig har vært uten puss, skal ikke pusses eller males. Er puss brukt, kan teglbygninger males. Dersom ikke bruk av annet materiale kan dokumenteres historisk, skal det alltid brukes kalkmørtel til puss.

Synlige grunnmurer av naturstein skal beholde sitt opprinnelige utseende. Nye, tilbygde grunnmurer med synlig høyde på over 30 cm bør bygges/forblendes med stedegen naturstein.

5.1.05.03. Vinduer, dører og porter:

Dersom ikke annet kan dokumenteres som historisk korrekt, skal alle vinduer som skiftes ut, utføres av tre med utadslående rammer med sidehengsling og fast midtpost. Unntak kan gjøres for enkelte typer vinduer som tradisjonelt har topphengsling av enkelte rammer i karmen, for eksempel enkelte Sveitser- og Jugend-stilsvinduer.

Vinduene skal være enkle, koples eller ha innvendige varerammer. Alle typer vinduer skal utføres i synlig tre med kittfals i ytterglasset. Synlige metall- eller plastlister i kittfals og andre synlige lister og beslag utenom hengslene, tillates ikke. Utvendig skal vinduene ha dekkende maling.
Vinduene skal alltid ha bare ett lag glass i ytre ramme. Glass med forsegling ("isolerglass") tillates ikke i ytre ramme. Der denne har glass inndelt med sprosser, skal disse ikke være løse, men gjennomgående.

Vindusformat og rammeinndeling skal være i samsvar med den stilperiode bygningens nåværende eller tilbakeførte eksteriør hører hjemme i. Dører, vinduer og porter som er opprinnelige eller fra før år 1900 skal bevares sammen med sin tilhørende og samtidige omramming. I hovedregelen skal nye vinduer, dører og porter være kopier av dokumenterte originale. Alt glass i vinduer og dører skal være klart, uten farge og reflekterende belegg. Glass i farger og mønstre som er en del av de originale arkitektoniske virkemidler (for eksempel i sveitserhus og liknende), kan tillates.

Nye inngangsdører og andre ytterdører skal utføres som enfløys eller tofløys tredører med ekte fyllinger, eller som panelkledde labankdører, alle i samsvar med den stilperiode bygningen hører hjemme i. Dørene skal ha dekkende malerbehandling. Utskifting til slette, glatte dører,eller dører kledt med belistning som illuderer fyllinger, er ikke tillatt. For eventuelle vinduer i dørene, gjelder bestemmelsene som for vinduer forøvrig.

5.1.05.04. Verandaer, balkonger, altaner og terrasser:

Verandaer, balkonger, altaner og terrasser som festes til bygningen, er i hovedregelen ikke tillatt på bygninger fra før ca.1850-1870 (stilepoker før sveitserstil). Dersom det er stilmessig belegg for dem, skal de utformes og fargesettes i samsvar med den stilhistoriske epoke bygningene hører til. Dessuten skal de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, men med god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god handverksmessig kvalitet.

5.1.05.05. Veggfaste utvendige trapper og rekkverk:

Trapper og trinn ved inngangsdører og butikkdører skal være solide og massive. De skal utføres med loddrette opptrinn og være i naturstein eller det materialet som stilepoken tilsier.

I hovedregelen skal rekkverk og handlister skal utføres i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier, i en enkel og tradisjonell utforming. Alle metalldeler skal gis en dekkende malerbehandling med svart farge.

Rekkverk skal utformes som åpne rekkverk i tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.05.06. Farger på bygninger og bygningsdeler:

Farger på bygninger, bygningsdeler, vinduer, dører og porter, bør velges i overensstemmelse med den stilperiode bygningen hører hjemme i og sammensettes på en harmonisk måte. Er det fargespor på bygning og bygningsdeler som viser tidligere fargeholdning, bør disse som regel legges til grunn for ny fargesetting. Det skal ved fargesetting tilstrebes at gaterom og plasser inngår i en estetisk helhet.

5.1.06 Annen bebyggelse i bevaringsområder

Tilbygg og påbygg til bebyggelse som ikke er definert som bevaringsverdig bebyggelse i bevaringsområder, skal i størrelse, proporsjoner og utseende ikke komme i visuell konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

5.1.07 Uteområder

Utomhusarealene skal ivareta de estetiske og kulturhistoriske verdiene i omgivelsene rundt den bevaringsverdige bebyggelsen. Den enkelte grunn- og huseier skal se til at ubebygde deler av tomta ved endringer gis en utforming og beplantning med utgangspunkt i disse verdiene.
Historisk og estetisk verdifulle murer, terrengformasjoner, terrenganlegg, gateløp m.m. skal i størst mulig grad bevares.

5.1.08 Vegetasjon

Trær og annen vegetasjon av varig verdi for strøket skal ikke fjernes.

5.1.09 Murer

Eksisterende murer skal i størst mulig grad bevares og nye i størst mulig grad oppføres i solid og tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging.

5.1.10 Frittliggende trapper og rekkverk

Eksisterende gamle trapper og rekkverk som ligger i terreng, skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye trapper og trinn i forbindelse med utomhusanlegg, skal være massive og solid fundamentert og fortrinnsvis være utført av stein, eller materialer som rådende stilepoke(r) i området tilsier.
Nye rekkverk skal i hovedregelen utformes som åpne rekkverk i enkel og tradisjonell utforming, fortrinnsvis i smijern eller det materialet som stilepoken tilsier.

5.1.11 Gjerder og gjerdeporter

Eksisterende, gamle gjerder, steingjerder og gjerdeporter skal bevares og opprustes i størst mulig grad.

Nye hagegjerder og porter skal utformes og fargesettes på tradisjonelt vis og i tråd med områdets arkitektur. Alt treverk skal ha dekkende malerbehandling.

5.1.12 Utvendig belysning av bygninger, gater og uterom

Lamper til utvendig belysning av bygninger og utearealer, skal tilpasses bygningene og miljøet rundt estetisk. Lamper med enkel, god, moderne form, kan gi like gode løsninger som stilkopier av gasslykter eller liknende, da elektrisk lys er en moderne belysningsmetode som bør få ha sitt eget formspråk. Plassering og utforming av lamper ved bygninger, langs gater og i uterom generelt, skal samordnes for å sikre helhetlig belysningskvalitet i de enkelte uterom.

Arendal 21.01.2004

Geir Skjæveland
enhetsleder

MØTEPROTOKOLL FOR bygningsrådet I ARENDAL SAK NR. 2/1981

ØB/ASL FREMLAGT 15.1.1981

Vedr. STINTEVEIEN 22, gnr. 2, bnr. 209-210.

Eier: HENRY MARTINSEN.

Byggemelding datert 24.11.1980 vedlagt fotografier, 2 blad tegninger og kvittering for nabovarsler.

Tomta, som er 886,1 kvm, er bebygget med eldre trehus i 1½ etasje. Martinsen akter nå å ombygge tilbygg på baksiden av huset slik at han får en åpen car-port. Tilbygget, som har pulttak, vil etter ombyggingen få sadeltak.

Videre akter Martinsen å skifte vinduer. De nye vinduene er vippevinduer med falske sprosser. Formatet er 100 x 150 utvendig karm, mens eksisterende vinduer er ca. 120 x 170. Det skal legges nytt stående panel.

Prinsipielt mener bygningssjefen at nye vinduer bør tilpasses eksisterende åpninger og være kopier av originalvinduene. Vindusutskriftingen kan imidlertid anbefales dersom belistningen rundt vinduene blir stående der den er i dag. (Så ikke veggflaten blir helt dominerende i forhold til vinduene).

Av estetiske hensyn vil bygningssjefen anbefale at vindu på kvist erstattes av 2 vinduer tilsvarende de som settes inn i 1. etasje. Panelet bør være staffpanel.

Vedtak:

Anmeldelsen godkjennes på vanlige vilkår.

Tilleggsopplysninger

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

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

VK

Søknad om sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

ARENDAL KOMMUNE
VA
24 FEB. 2006
06/1220
1783/06
502/209

Vedlegg
Ferdigmelding

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

ARENDAL KOMMUNE

JLN

Søknaden/meldingen gjelder

☒ Abonnement til offentlig vannforsyning

☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stikkord: Grunnarbeid

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
502	209			

Adresse: STINTEVEIEN 22

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

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

Sted	Dato	Underskrift

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

VEDTAK:

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

Sted	Dato	Sted	Dato

Underskrift	Underskrift

K-blankett 705401 Fordag Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11.06

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

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

Arbeidets art (sett X)

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

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning	32 mm	PE	PN 10

Reduksjonsventil	[ ] Ja	[ ] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [ ] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	Vannmåler	[ ] Ja [ ] Nei
Annet utstyr	[ ] Ja	[ ] Nei		

Avløp

[ ] Fellessystem [ ] Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	110 mm	PVC	SN 8
Overvannsledning			

		Våtvolum i m³	Antall kummer
Slamavskiller	[ ] Ja [ ] Nei		
		Angi hvilket	
Annet rensetiltak/-utstyr	[ ] Ja [ ] Nei		

Arealer m.m.

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m²		Volum i m³
Tomteareal		Svømmebasseng	

Vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

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

Angi hvilke

- [ ] Andre forhold

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

Andre opplysninger

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

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

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

Ordre: **83600**

Eiendom: **4203-502/209/0**
Stinteveien 22
4836 Arendal

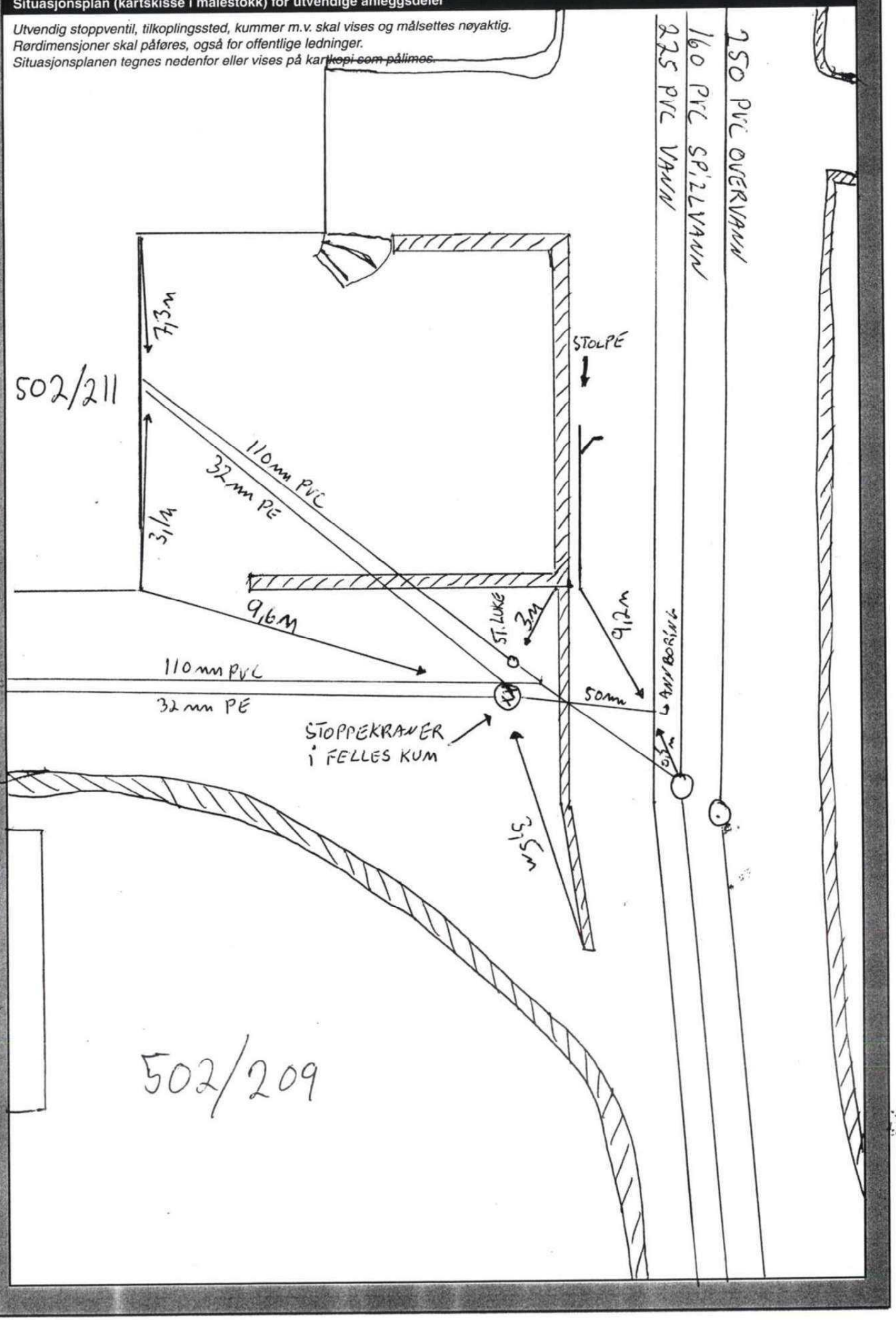
K42030006 Ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse

ARENDAL_KOMMUNE, 13.11.2025 12:58:

Levert til kunde
Hei, det finnes ikke ferdigattest i våre arkiv.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

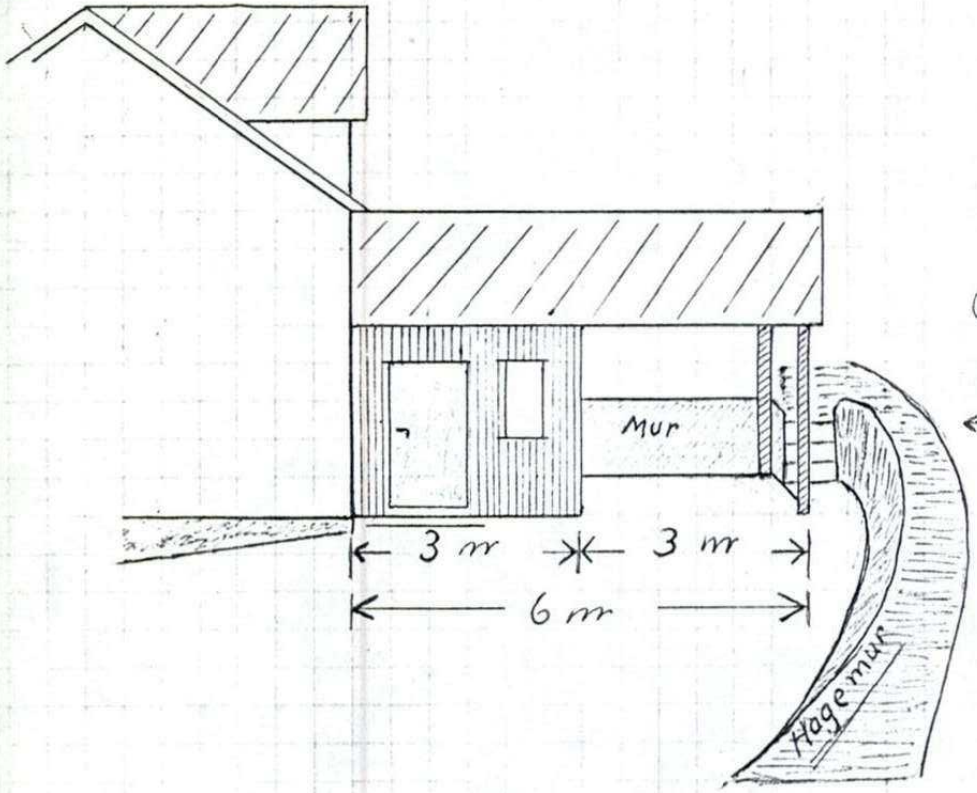
Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

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

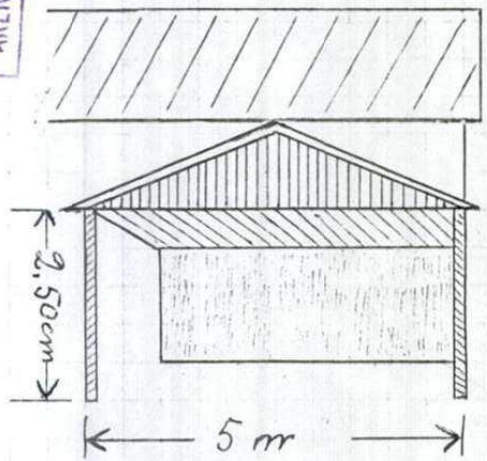


D 0 M V G / 21864652 Geomatikk
502/209. 502/210 Tegnin 241180 16

FREMLAGT
15. 01. 81
ARENDAL BYGNINGSRÅD



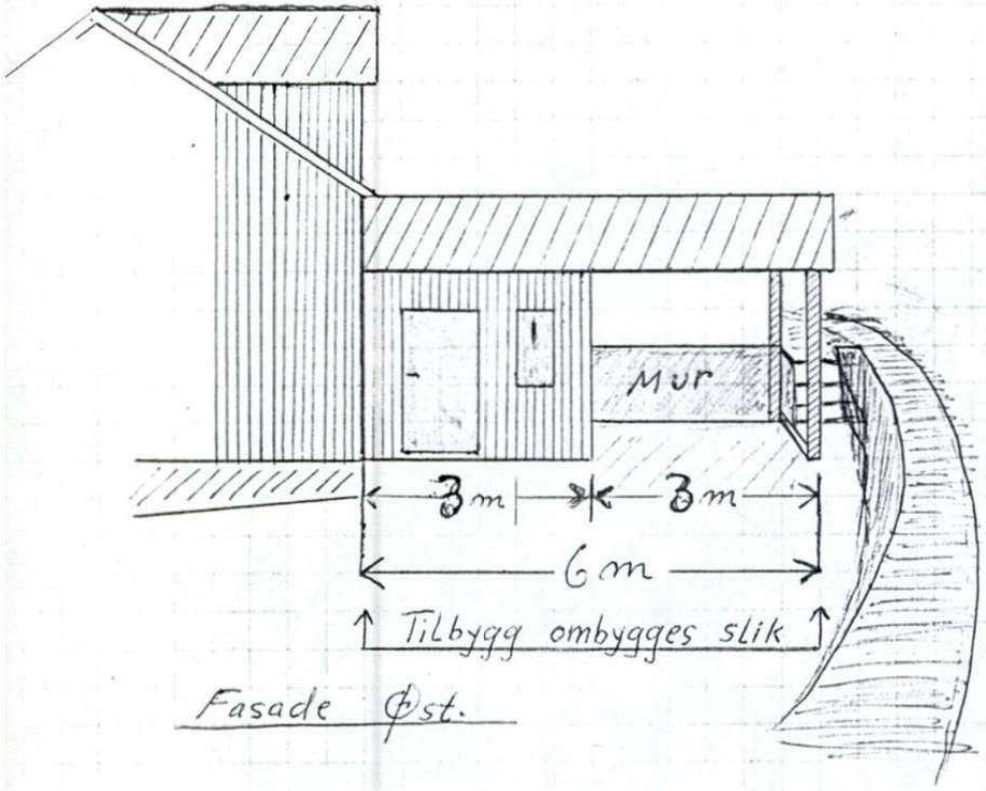
Omrösting av
Tilbygget



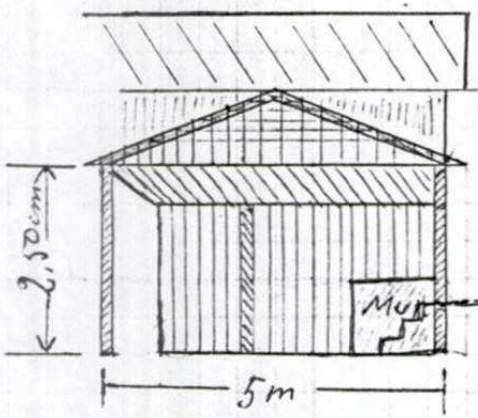
T.S. arb. nr. 511 /80. skriftveien 22

For Byggheren

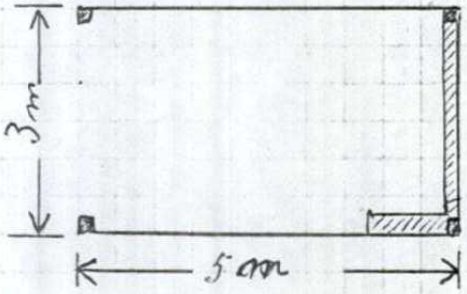
FREMLAGT
15. 01. 81
ARENDAL BYGNINGSRÅD



Fasade Øst.



Fasade Nord



T. S. anh. nr. 511 1980 + tilbygg 22

Ordre: **83600**

Eiendom: **4203-502/209/0**
Stinteveien 22
4836 Arendal

K42030017 Arealplanstatus (samledok.)

LISBETH.GULBRANDSEN@ARENDAL.KOMMUNE.NO, 14.11.2025 09:13:

Oppdateres
Ny rettet utgave. Mvh L. Gulbrandsen

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CENTRUM VVS AS	Orgnr:	959198861
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	20.10.2017		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	Kjeller		
Tekst / kommentar:			

Ordre: **83600**

Eiendom: **4203-502/209/0**
Stinteveien 22
4836 Arendal

K42030004 Bygningstegninger

ARENDAL_KOMMUNE, 13.11.2025 12:57:

Levert til kunde

Hei, det finnes ikke tegninger fra boligen, kun sefrak-registrering og ombygging av tilbygg.
Hilsen Hilde, innbyggertorget

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BOLIGHUS STINTEVEIEN 22 ARENDAL
EIER (navn, postadresse)	INGER MARIE KNUDSEN, STINTEVEIEN 22, 4800 ARENDAL
BRUKER (navn, postadresse)	INGER MARIE KNUDSEN, TRUDE TENNEFOSS.



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 5208 · Hus løpenummer: 005
2	FOTONUMMER	V	Filmnr: 001 · Bildenr. l: 27 · h: 32
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: T · Kartblad: ~~ØKO-KART M 1:1000~~ BR011-5-1

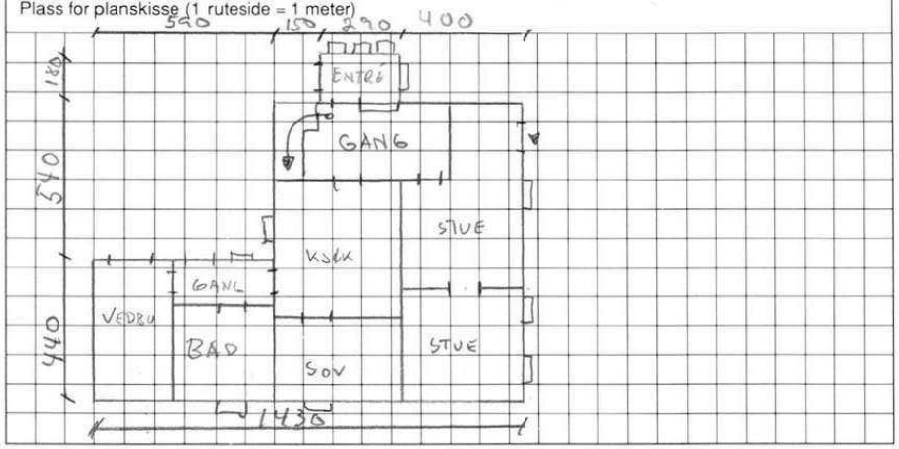
LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	V	Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 502, B.nr. 209 / 210 · Feste- · Underfeste-
			Merknad
9	EIENDOMMENS	O	Dialektform
10	NAVN	O	Offisiell form
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: STINTEVEIEN · Nr.: 22 · Bokstav

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BOLIGHUS · Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	?	Kode 1: 213 · 2 · 3 · 4 · Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 213 · 2 · 3 · 4 · Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	O	1. Embetsverk m.m. ☐ · 2. Næringsdriv. ☐ · 3. Tjenestemenn ☐ · Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig frittst ☒ s.bygd. ○ · 2. Del av anlegg (gruppe) frittst ○ s.bygd. ○ · Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) 1 · 2. Mindre tettsted ☐ · 3. Gårdsbruk (innmark) ☐ · 4. Seter ☐ · 5. Annet grisgrendt strøk ☐ · 6. Ubygget strøk ☐ · Merknad
50	REFERANSE	X	

Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



S 0 U 1 i / 47068182 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur: 2	2. Pilarer, laftestein e. l.					Merknad: BETONG MOT N.-V.
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	V	1. Oppfylt: 45	2. Ganghøyde: 1	3. Kryperom	4. Åpen			Merknad: KJELLER UNDER STUER
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre-: 57	2. Mur-	3. Støpt	4. Metall-	5. Blandings-	6. Annet	Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre: 5	4. Stein	5. Sement-	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
21	TAKFORM	V	1. Saltak: 1	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet				Merknad: FLATJARK MOT S OG N
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein	5. Sementstein: 1	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
23	ETASJETALL	V	1 et.	1½et: ⊗	2 et.	2½et.	3 et.	3½et.	4 et.	4½et.	5 et.	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde (+180): 980 cm	Bredde (590): 840 cm	Skorsteiner: 1 stk.	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1: 183	Merknad: 1875					
29	TILBYGGING / OMBYGGING	?	Tidskode 1: 190	2	3	Merknad: MOT N.			
			Merknad forts.						
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad			
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad					
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand: 0	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad		
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	O	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6 ○	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○					
			Retningsgivende planer						
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet: 9	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / riving for godt			
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring: ⊗	2. Kml § 4 ○	3. Kml § 5 ○	4. Kml § 6 ○	5. Kml § 15 ○	6. Kml § 21 ○	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	O	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ○ NEI ○
38	O	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ○ NEI ○
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP: VARDE	
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	?	BYGGHERRE: HANS RUMMELHOFF.	
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER: 1891: ADJUNKT HANS KLEVEN 1985: TIL NÅVÆRENDE EIER INGER MARIE KNUDSEN	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
ARENDAL	31/8-93	Gunnar Vågnes.

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
"	10/2-1994	h. h.

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

☐ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

005

S k j ø t e.

Undertegnede Ruth Torland, født 29.4.1905, skjøter og overdrar herved til Erling Langerød, født 28.10.1913, mine eiendommer mtr.nr. 488 og 489 Strømsbu krets, Arendal, for en kjøpesum stor kr. 6.000.00. Herav er kr. 5.700.00 betalt kontant, mens resten kr. 300.00 avgjøres ved at eieren av mtr.nr. 488 og 489 betaler en årlig grunnleie kr. 15.00 til eieren av mtr.nr. 209, og 210 Strømsbu krets. Grunnleien betales hvert år til nyttår, etterskuddsvis. For inntil 3 års restanser av grunnleien skal eieren av mtr.nr. 209, og 210 Strømsbu krets ha panterett i mtr.nr. 488 og 489, Strømsbu krets.

Mtr.nr. 488 og 489 Strømsbu krets har rett til å nytte den vei som mtr.nr. 209 og 210 bruker, samt rett til å anlegge inntil 3 meter brev vei over mtr.nr. 209 og 210 mellem mtr.nr. 211 og mtr.nr. 490 Strømsbu krets.

Arendal, den 19. juli 1941.
Ruth Torland.

Jeg bekrefter herved at Ruth Torland har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at hun er over 21 år.
Simon Holmesland
sakfører.

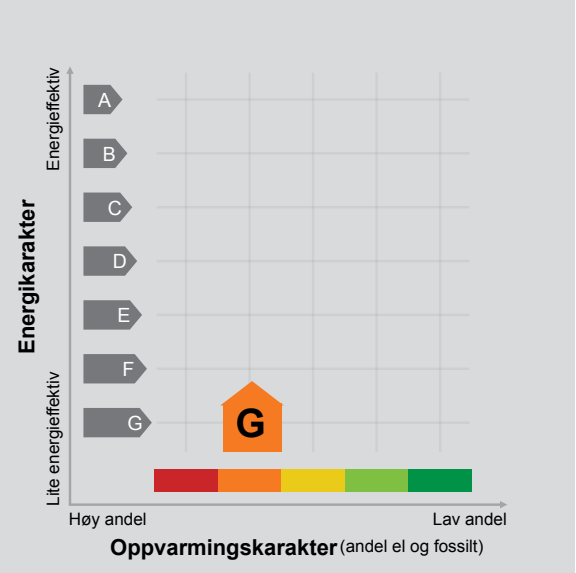
Jeg vedtar dette skjøte.
Arendal, den 19. juli 1941.
Erling Langerød.

Jeg bekrefter at Erling Langerød har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.
Simon Holmesland
sakfører.

For avgift til fullbyrdelse innført ovenfor Lov. 15/10 Arendals Kæmnerkontor 21/1 1942

ENERGIATTEST

Adresse	Stinteveien 22
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	209
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166985234
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191121
Dato	18.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1878
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

rådgivende ingeniører

Stærk.

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.: 23/3776 - NM VÅR REF.: 221290/LRZ ARENDAL, 31.03.2023

DETALJREGULERING FOR STRØMSBUSLETTA 8 OG 10, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. PBL § 12-3. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4.

Planområdet

Planområdet ligger på Strømsbusletta, ~1,5 km fra Arendal sentrum. Planområdet er totalt på ~10,5 daa, og er avgrenset som vist på vedlagt kart.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vedtatt 24.05.2019, vist med hensynssone – detaljeringssone (hvitt område), der vedtatt reguleringsplan gjelder. Reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Strømsbusletta, vedtatt 26.03.2015. Områdene som tas opp til detaljregulering er regulert til sentrumsformål. Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging i området.

Formålet med planleggingen

Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for formål i samsvar med områdeplanen, og det som ble planlagt for disse eiendommene ifb. utarbeiding av områdeplanen, dvs. næring og boligformål-leiligheter. Ifb. etablering av batterifabrikken til Morrow er det kommet frem et stort behov for leiligheter for fremtidig ansatte på batterifabrikken. Det er særlig ønskelig at disse skal ligge sentralt bl.a. med tanke på å kunne benytte kollektivtransport, og med kort veg til sentrum og fasiliteter som matvareforretning mv. Morrow har også signalisert et stort behov for utleieleiligheter av ulik størrelse. Dette er hovedbegrunnelsen for å sette i gang med et reguleringsplanarbeid nå.

I bestemmelsene til områdeplanen åpnes det ikke opp for boligformål i 1. eller 2. etg. ut mot fv. 42. En ønsker nå å legge til rette for boligformål fra 2. etg. Det er også krav om maks kotehøyde på k+43,0 m for ny bebyggelse. Gjennom planarbeidet vil en se på mulighet for større høyde i noen deler av området, mens det kan bli lavere høyde i andre deler. Disse punktene er tatt opp i oppstartsmøte med Arendal kommune.

Det skal reguleres inn mulighet for gangbro fra byggeområdet til Gjennomskjæringen.

Det er avklart i oppstartsmøte at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Stoa Invest AS. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Stærk.

Merknader til oppstartsmeldingen
Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **05.05.2023** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: lrz@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf. 90936620, e-post: lrz@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no. Her finnes også planinitiativ samt referat fra oppstartsmøte med Arendal kommune.

Videre saksgang
Etter at meldingsfristen er ute, vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.
Lisbet R. Zeiffert

Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 31.03.2023

Kopi: Arendal kommune
Stoa Invest AS

Stinteveien 22

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	20 min 1.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strømsbukrysset Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	17 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	52 min

BARNEHAGER

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Dampen	3 min
Kiwi Myrene	5 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

ALTI Arena	8 min
Apotek 1 Strømsbusletta	7 min
Arendal Vinmonopol	8 min

SPORT

Strømsbuveien nærmiljøanlegg	3 min
Stinta B-skole	4 min
Medvind Trening	7 min
Arendal Sport og Fitnessenter	7 min

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

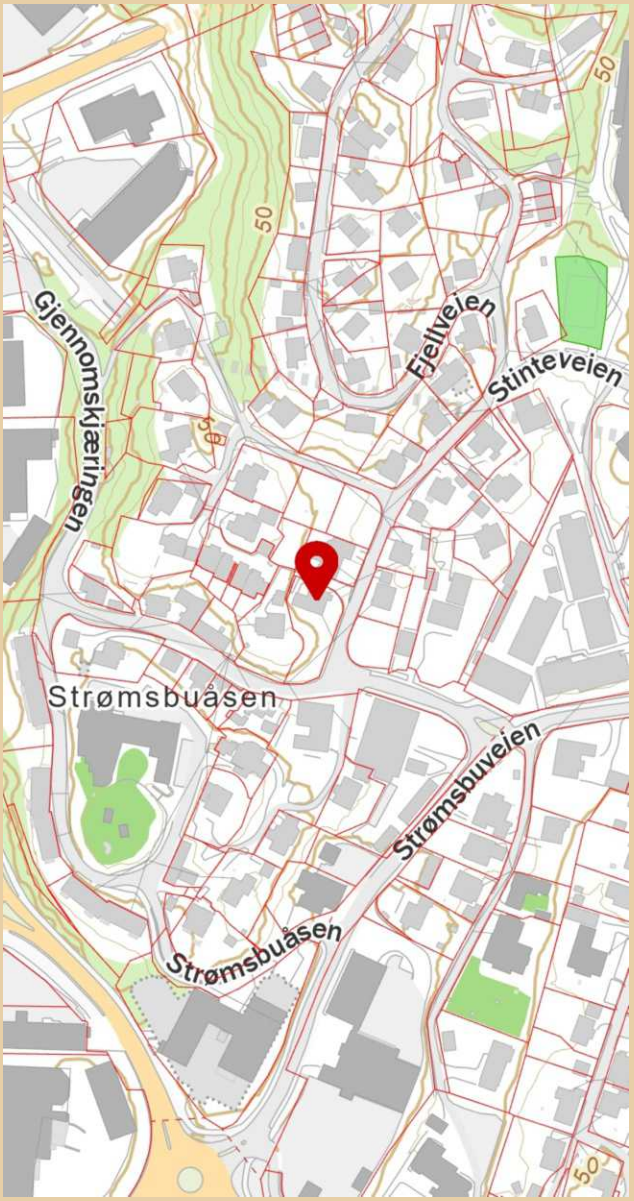
Trafikk
Lite trafikk 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stinteveien 22, 4836 Arendal
Gnr. 502, Bnr. 209 og Gnr. 502, Bnr. 210, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250200

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Silje Frøyshol Kristiansen

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

E-post: siljefroyshol.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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