PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

MUNKEJORDET 2A OG B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600

Munkejordet 2 A + B

4838 Arendal

Gnr: **501** Bnr: **551**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *426681*
Opprettet: *14.01.2026*
Utskrift: *15.01.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

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

MESTER

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
12 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

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

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

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

TG 2
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

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

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er mulig

Innvendige overflater

Kjøkken
- Samlet vurdering:

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
2 stk

Bad - 2. etasje

Samlet vurdering:	300 000,-

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Ventilasjon	15 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**315 000,-**

TG IU
5 stk

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

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

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende garasje beliggende på en sentral tomt. På boligen er det over tid foretatt oppgradering utvendig og innvendig i flere av rommene.

Slik boligen fremstår nå er det behov for en del vedlikehold utvendig på deler av veggflater og dreneringen. Tak må også sjekkes ved bart tak og luke til øverloft bør monteres for inspeksjon.

Innvendig er det badet som først står for tur.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	H. M.	**Rekvirert dato:**	02.01.2026

Besiktigelse

Til stede:	H. M. Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	12.01.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Munkejordet 2 A + B, 4838 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
501	551

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Østre Gate 18 AS

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
Ukjent

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	49	9	
2. etasje	35		20
Sum:	**84**	**9**	**20**
Sum BRA:	**93**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, WC, stue, kjøkken, yttergang. **BRA-e:** Utvendig bod.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, 3 soverom. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
U- etasjen		29
1. etasje	25	
Sum:	**25**	**29**
Sum BRA:	**54**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-e:** Garasjeplass.
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall i fra mur. Tomt skråner mot side nord av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Vil lede vann mot mur side nord.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

TG 1

Grunnmur
Byggegrunn er betong/gråstein. Deler av mur står an rett på fjell.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr krypkjeller.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens: Vil fukte ned i krypkjelleren.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type stående og noe eternitplater. Kledning er ikke lektet ut. Råte i en del kledningsbord på flere av veggene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Råte vil på sikt eskalere med muligheter for råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre og noe plast med isolerglass og et med 1 lag glass. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Vil forringes raskere uten vedlikehold.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side øst 2. etasje er med enkel utførelse på bjelkelag. Rekkverk burde vært med 1meter høyde.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type halvvalm. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres. Kun deler synlig i utvendig bod vest. Gamle spor etter borebiller i himling til kott nord ved trapp til 2. etasje.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med div. plater av ulike typer, er ikke inspisert pga. snø. Må sjekkes nærmere ved bart tak.

TG IU

Skorsteiner over tak

Pipe er halvbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

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

TG IU

Beslag

Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er mulig

Krypkjeller med jordgulv, vegger i betong og himling med asfaltplater. Noe fukt i grunnen og mangelfull utlufting av rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Konstruksjon og fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens: Kan oppstå et fuktig miljø.

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Alder ukjent.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, hvor flere er knekt og noen defekte fuger. Ingen tett oppkant ved dør, terskel ved dusjen og gulvet er flatt.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran er nå gått ut på dato.

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

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjkabinett uten bunnen og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i hele gulvet.

Hulltaking er bort valgt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:
Slik rommet fremstår pr. i dag trenger det nå totalrenovering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og tilstand.

Konsekvens: Kan ikke garantere lenger tett membran.

Estimert kostnad:
300 000,-

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 3

Ventilasjon
Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Ingen luftutskiftning.

Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Høy grad av slitasje på gulv og vegg i flere av rommene i de ulike etasjene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens: Hovedsakelig estetisk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatplater.

Overflater - Vegger
Veggene er med malt panel.

Overflater - Himling
Himling er med takess.

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

Innredning
Enkel standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning med slette fronter.

TG 2

Samlet vurdering:
Rommet er nå modent for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Kun estetisk.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er av type repo. Håndløpere mangler på vegger. Liten høyde i bunnen av løpet.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

Ildsteder
Vedovn i stue 1. etasje.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Pipe må pga. alder sjekkes av feier.

Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Ingen synlig lufting i fra gesimser, er en risikokonstruksjon.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

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

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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vegg vest inne i kjøkken 1. etasje, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Må holdes under oppsikt.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Halve brukstiden på rør er nå passert, må holdes under oppsikt.

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i bad 2. etasje.

TG 1

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

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe montert, alder ukjent.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår ca. 2014.

Grunnmur:
Mur og gulvet er i betong til 1. etasje.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur med grunnmursplate.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater. Tekkingen er ikke inspisert pga. snø.

BAD fra byggeår:

Gulvet er med fliser, hvor flere har liten limdekning. Gulvet er flatt, sluk lar seg kun delvis inspisere. Gulvet har stedvis litt ujevn flate.
Årsak: Halve levetiden er nå passert.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Veggene er med fliser.

Himling er med malte plater.

Må forvente membran montert mht. alt av våtsoner.
Alder: Ukjent utførelse.
Konsekvens: Kan ikke garantere tett membran.

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

EL. vifte i vegger, deksel mangler og liten luftespalte i bunnen av dør. Stikkontakt på vegg vest er løs.
Årsak: Alder og konstruksjon.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står på yttervegg.

Samlet vurdering:

Rommet er nå modent for renovering.

KJØKKEN:
Gulvet er med teppe.

Veggene er med plater som er malt.

Himling er med malt gips.

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

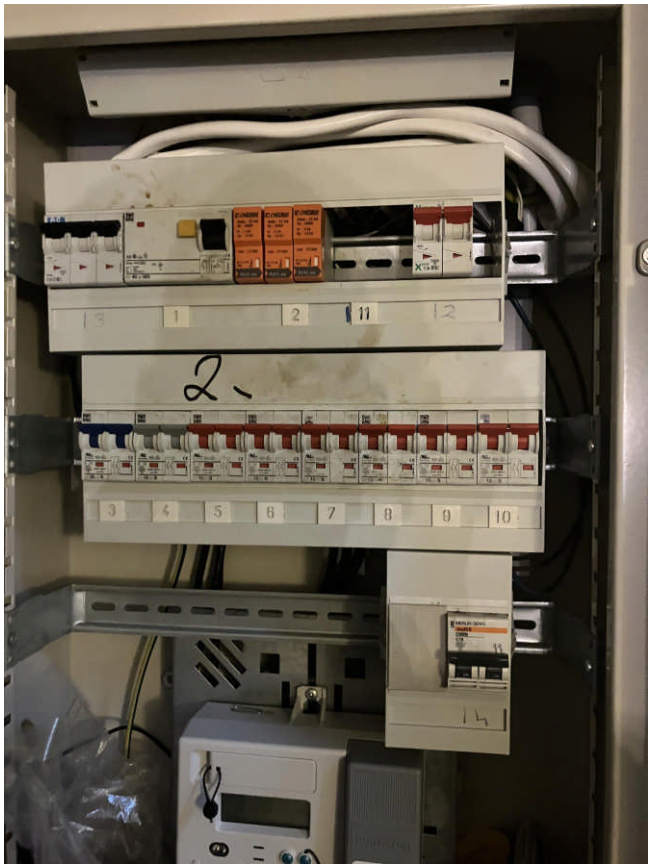
Kjøkkenventilator montert, starter ikke, må sjekke nærmere.

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder.
Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Sikringsskap montert i yttergang på vegg syd.
Hovedsikring 32 ampere, 7 kurser.

Bygningen har utvendig behov for vanlig vedlikehold. Innvendig er det badet som først står for tur.

Bilder



Sikringsskap garasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

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

Observerte mangler

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

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 15.01.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250222

Selger 1 navn
Hugo Myhre

Gateadresse
Munkejordet 2A og B

Poststed	Postnr
Arendal	4838

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250222

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: Bygget er gammelt og det vært mus /rotter i nærheten

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: utleiedel over garasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent som hybel/leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250222

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250222

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: 307250222

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hugo Myhre	432cfe29a72ea784de90d347c8f5c322c6d74684	14.01.2026 10:34:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250222

- 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

Munkejordet 2B

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	7 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 185 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 173 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	6 min 2.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinghuset Totalt 17 ulike linjer	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	8 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	51 min

BARNEHAGER

St Franciskus barnehage (0-5 år) 27 barn	9 min 0.7 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min 0.7 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Arendal Sentrum	5 min
Spar Arendal Sentrum	6 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Arena	6 min
Boots apotek Arendal	4 min
Arendal Vinmonopol	6 min

SPORT

Stinta B-skole	8 min
Arendal gymnas	8 min
MOVA Arendal Sentrum	6 min
Medvind Trening	7 min

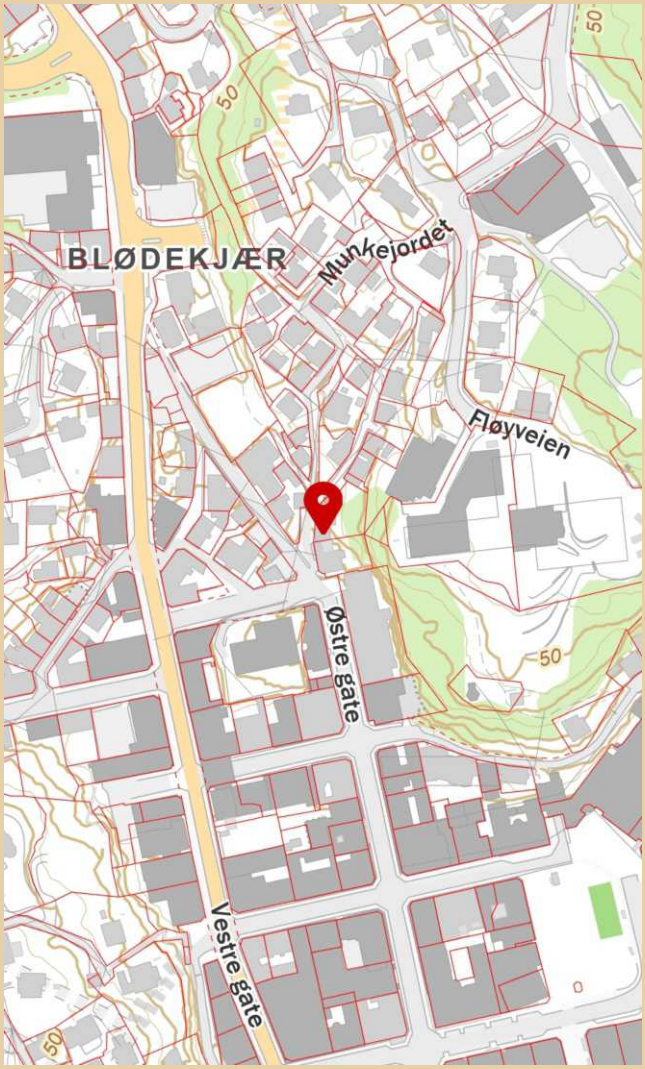
Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501		Bnr.:	551	Fnr.:		Snr.:		
Adresse:		Munkejordet 2 og 2B, 4838 Arendal					Dato:	29.12.25 HT	
Beregnet areal:		483,9 m^2							
Bygningstype:		Enebolig og garasje m/ hybel							
Tatt i bruk:		1800 og 2012							
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg. Kun på garasjen					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

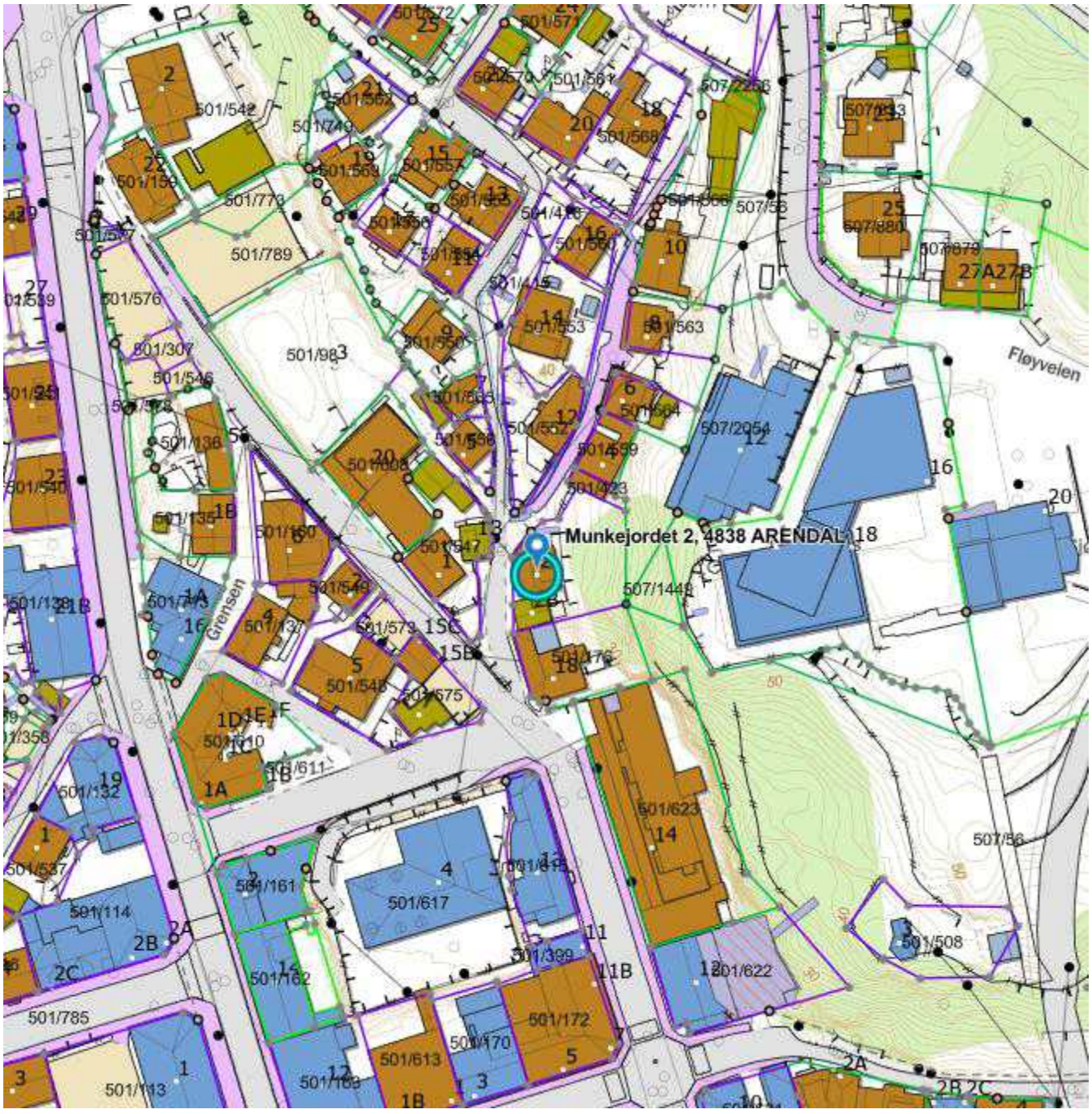
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 26 706,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 594,-

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

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

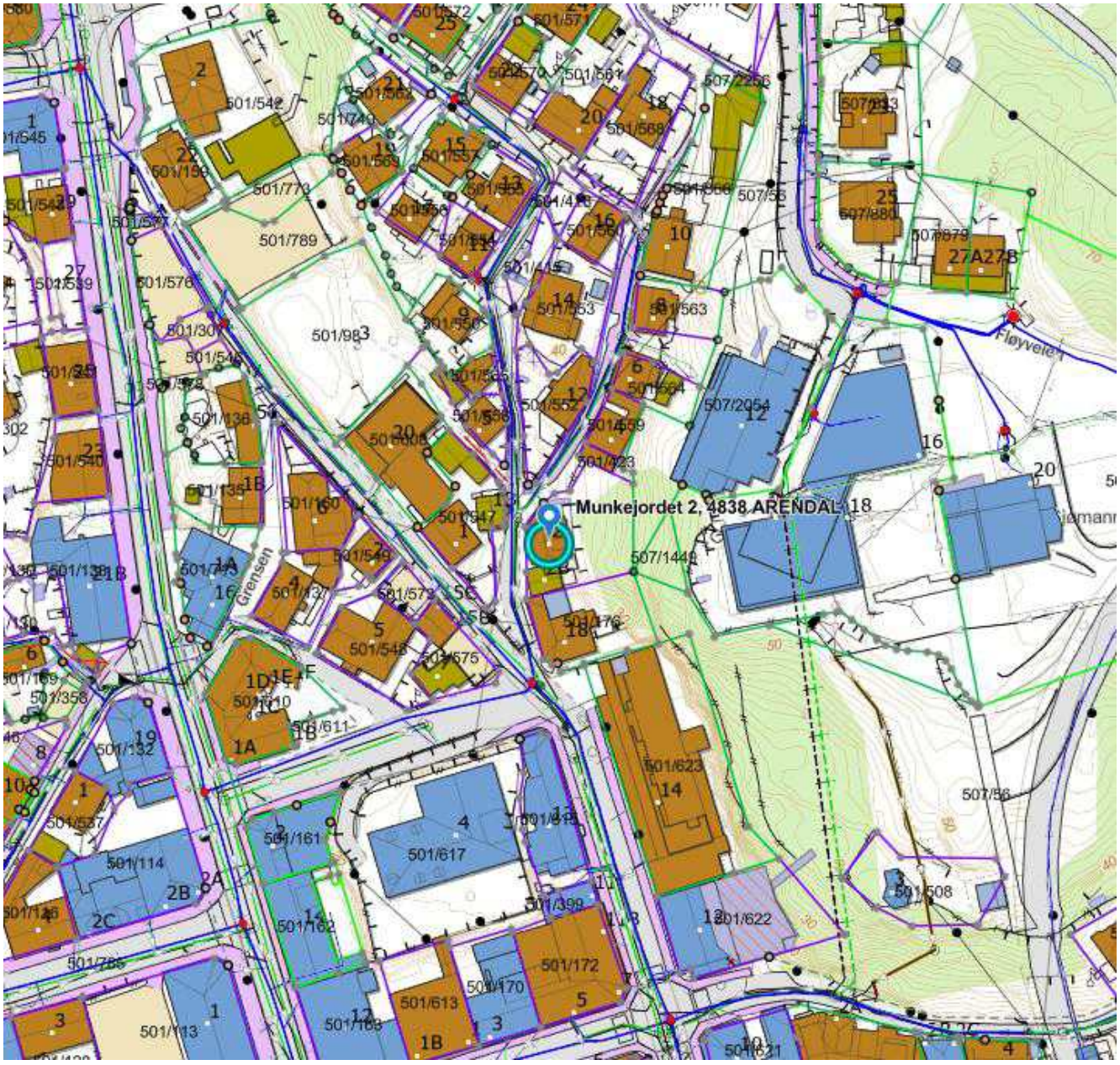
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



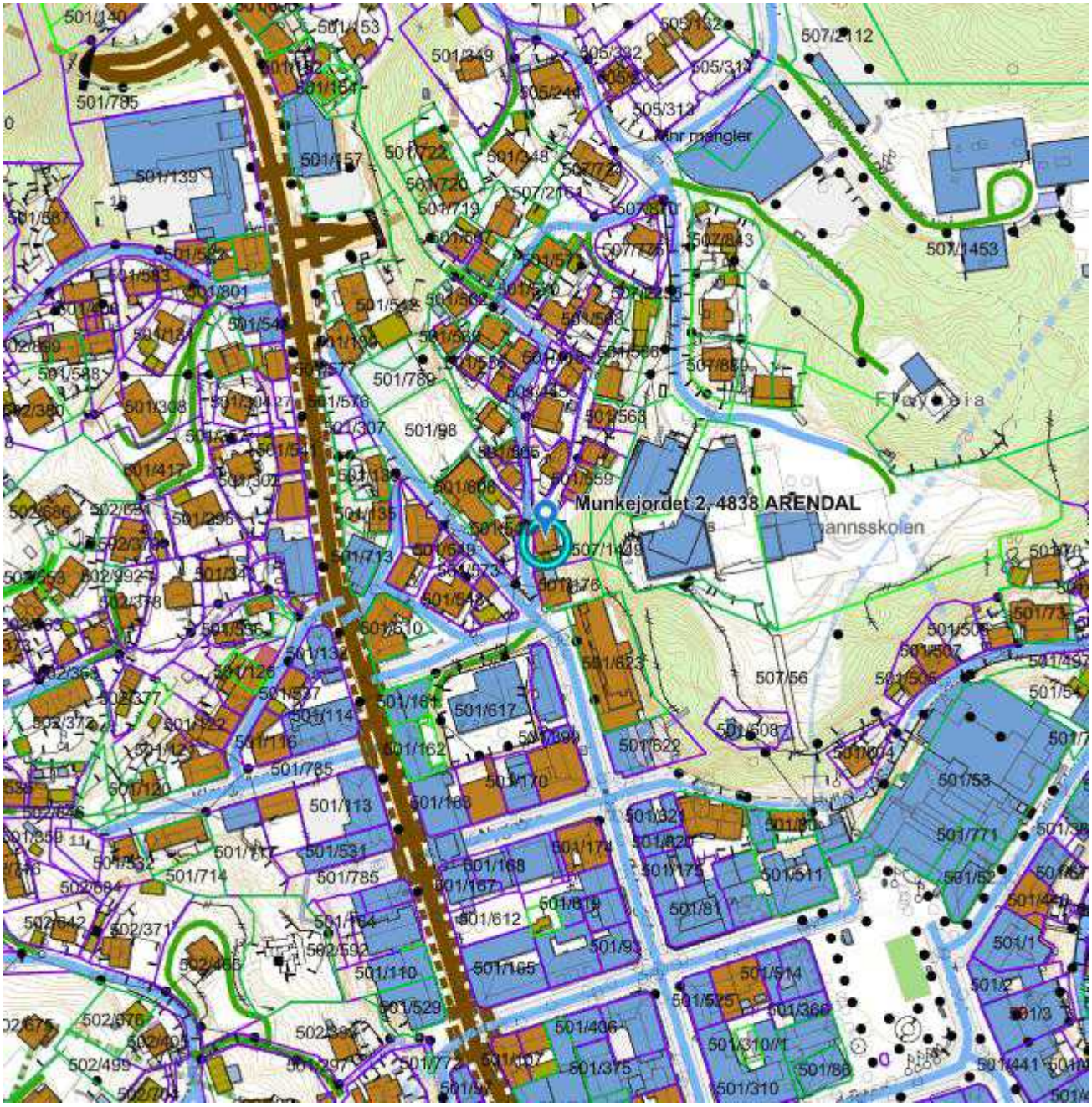
Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	551	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Munkejordet 2 og 2B					Dato:	18.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse.
Serakregistrert bygning.

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:		NEI	**x**	JA

Merknader:

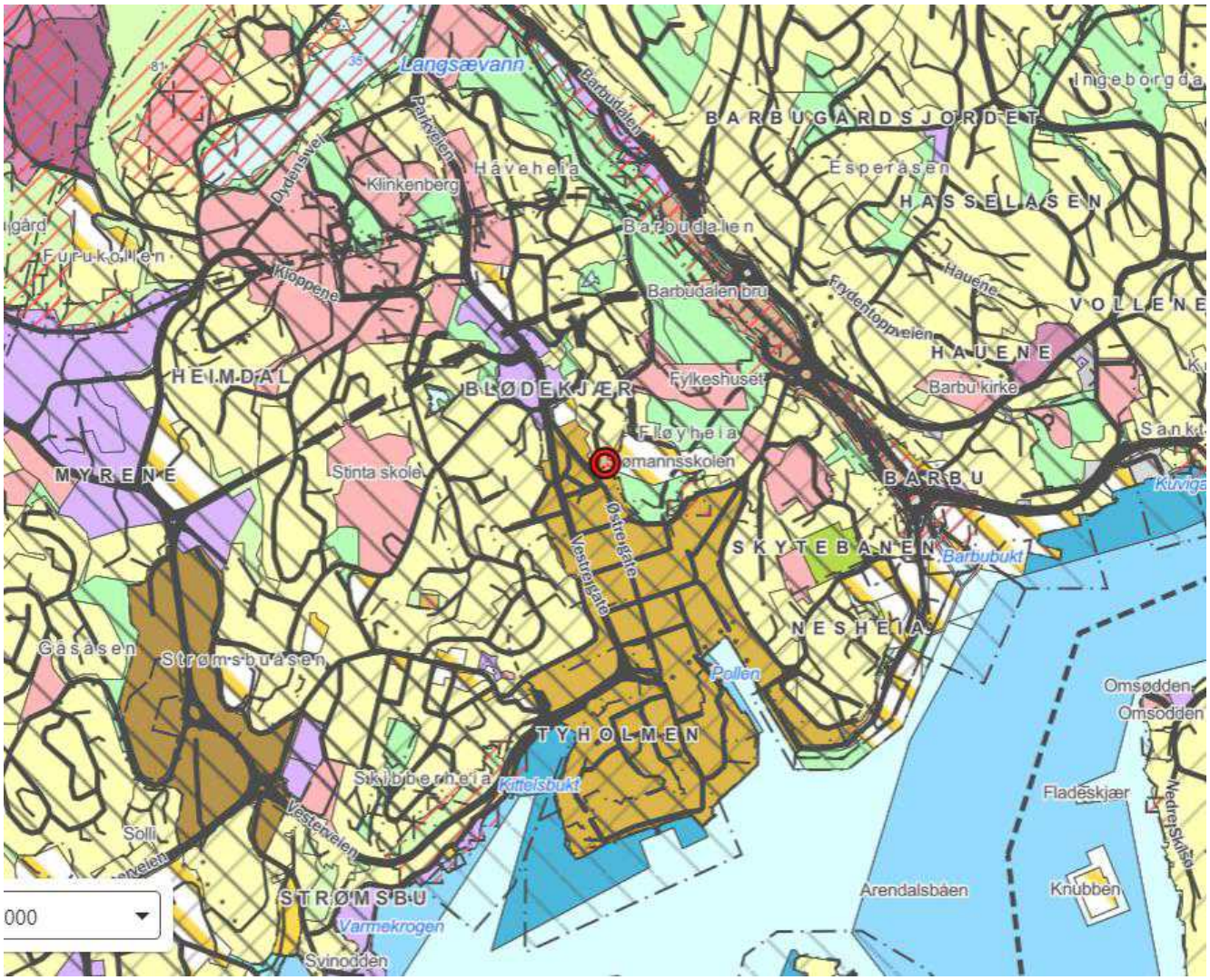
Østregate 18 og Munkejordet 2 - Arendal kommune

Fløybyen i Arendal sentrum - 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



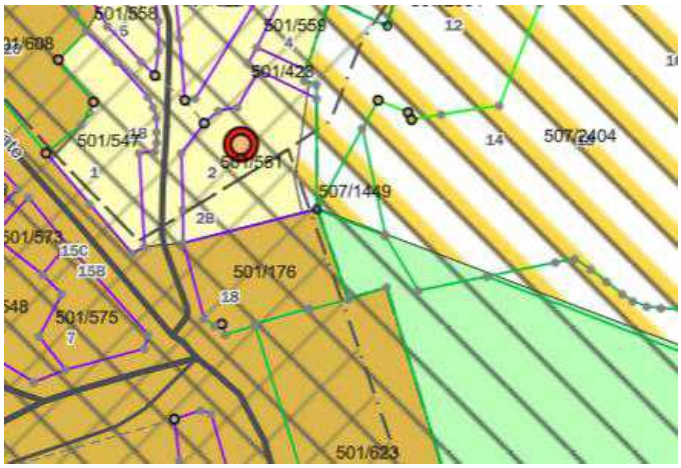


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*

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

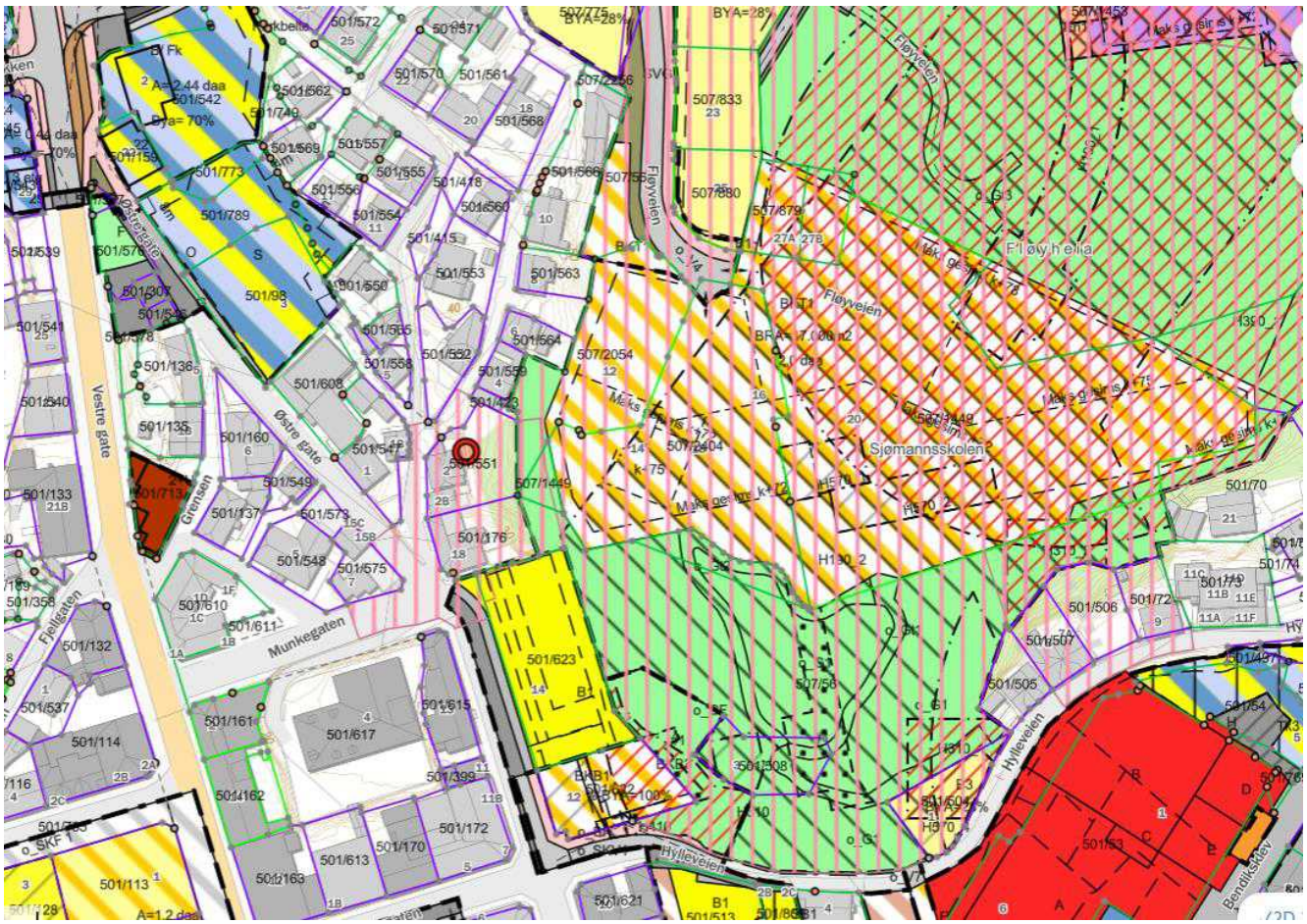


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Jeppesen Prosjektkontor
Postboks 305

4803 ARENDAL

Dato:	18.05.2009
Vår ref:	
L.nr:	**27821/09**
Arkivsaksnr:	**08/7477**
Arkivkode:	BS 501/551
Saksbeh:	Stian Dalen
Saksbeh.tlf:	
Deres ref:	

SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 501, BNR. 551, MUNKEJORDET 2 - GARASJE/BOD OG HYBEL-LEILIGHET
KEMO SUWANDI JABAI

Tiltakshaver:	*Kemo Suwandi Jabai*
Ansvarlig søker:	*Jeppesen Prosjektkontor*

Kommunen har mottatt til behandling ***Søknad om igangsettingstillatelse*** for tiltak godkjent i rammetillatelse av 15.08.09. Søknaden gjelder hele tiltaket.

Med søknaden fulgte:
- Søknad om ansvarsrett fra Alf Undeland AS
- Søknad om lokal godkjenning Alf Undeland AS
- Søknad om ansvarsrett Egil Bringsverd Eftf VVS AS
- Kontrollerklæringer

VURDERING:

Andre forhold:
Nødvendige kontrollerklæringer er avgitt og kommunen har ellers ingen merknader.

Det fattes slikt…..

VEDTAK:

Det gis igangsettingstillatelse som omsøkt.

Egil Bringsverd Eftf VVS AS gis ansvarsrett for PRO/KPR/UTF/KUT innvendig/utvendig sanitæranlegg, TK 1.
Alf Undeland gis lokal foretaksgodkjenning.

Alf Undeland gis ansvarsrett for PRO/KPR/UTF/KUT bygningstiltak, TK 1.

Supplerende opplysninger:
Faktura vedr. behandlingsgebyr for igangsetting og godkjenning av ansvarsrett mv. pålydende kr 1300,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Bygningen kan ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.

For Arendal kommune

Stian Dalen
konsulent

Kopi til:
Kemo Suwandi Jabai,Munkejordet 2,4838 ARENDAL
(+ gebyr)

ARENDAL KOMMUNE
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Jeppesen Prosjektkontor
Postboks 8
4854 NEDENES

Dato:	21.05.2014
Vår ref:	2012/3866 - 7
Deres ref:	
Arkivkode:	501/551
Saksbeh.:	Stian Dalen
Tlf.:	

FERDIGATTEST - Gnr. 501 bnr. 551, Munkejordet 2 - Garasje med hybel - Jabai Kemo Suwand og Jabai Mama Nyabally

Ansvarlig søker: Jeppesen Prosjektkontor

Søknad om ferdigattest er mottatt her 27.02.14.

Med søknaden fulgte kontrollerklæringer hvor det fremgår at alle oppgaver innenfor aktuelle fagområder er avsluttet.

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

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 860,-. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Stian Dalen
Konsulent

Kopi til:

Kemo Suwandi Jabai Munkejordet 2 4818 FÆRVIK

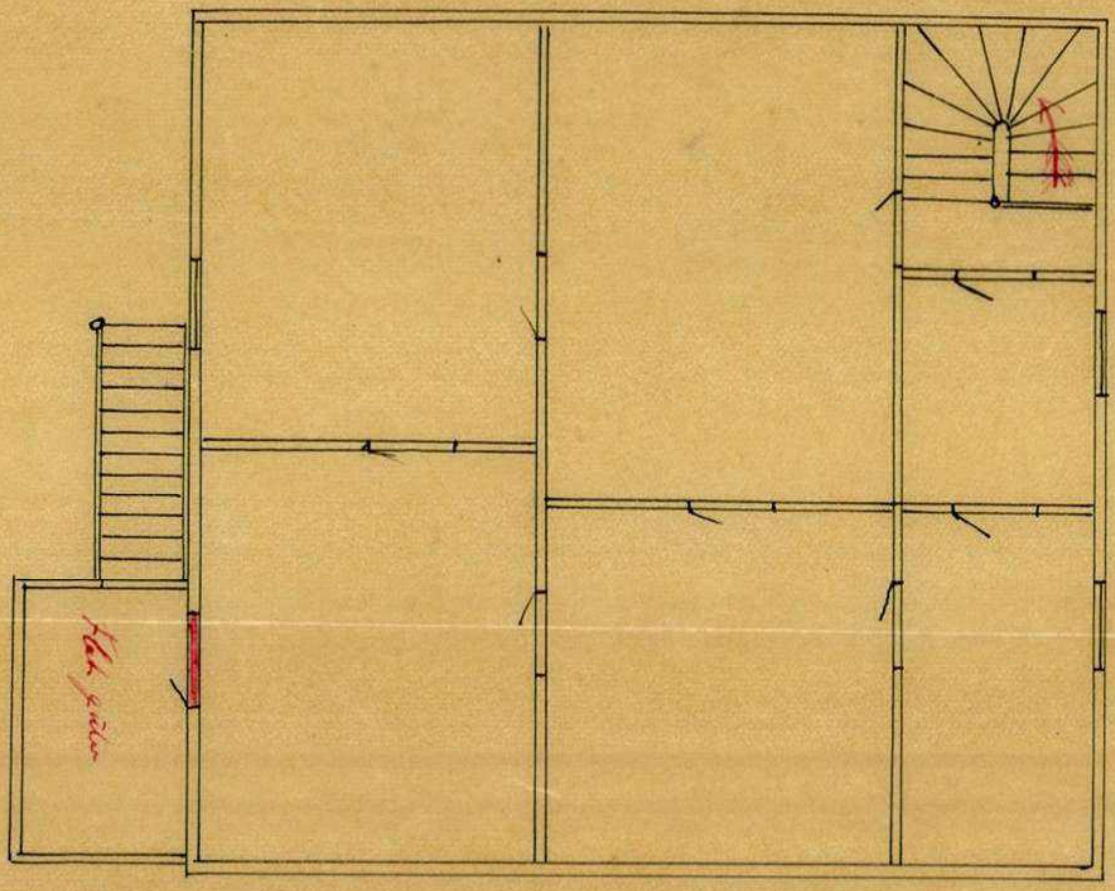
Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal
Sam Eydes plass 2

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

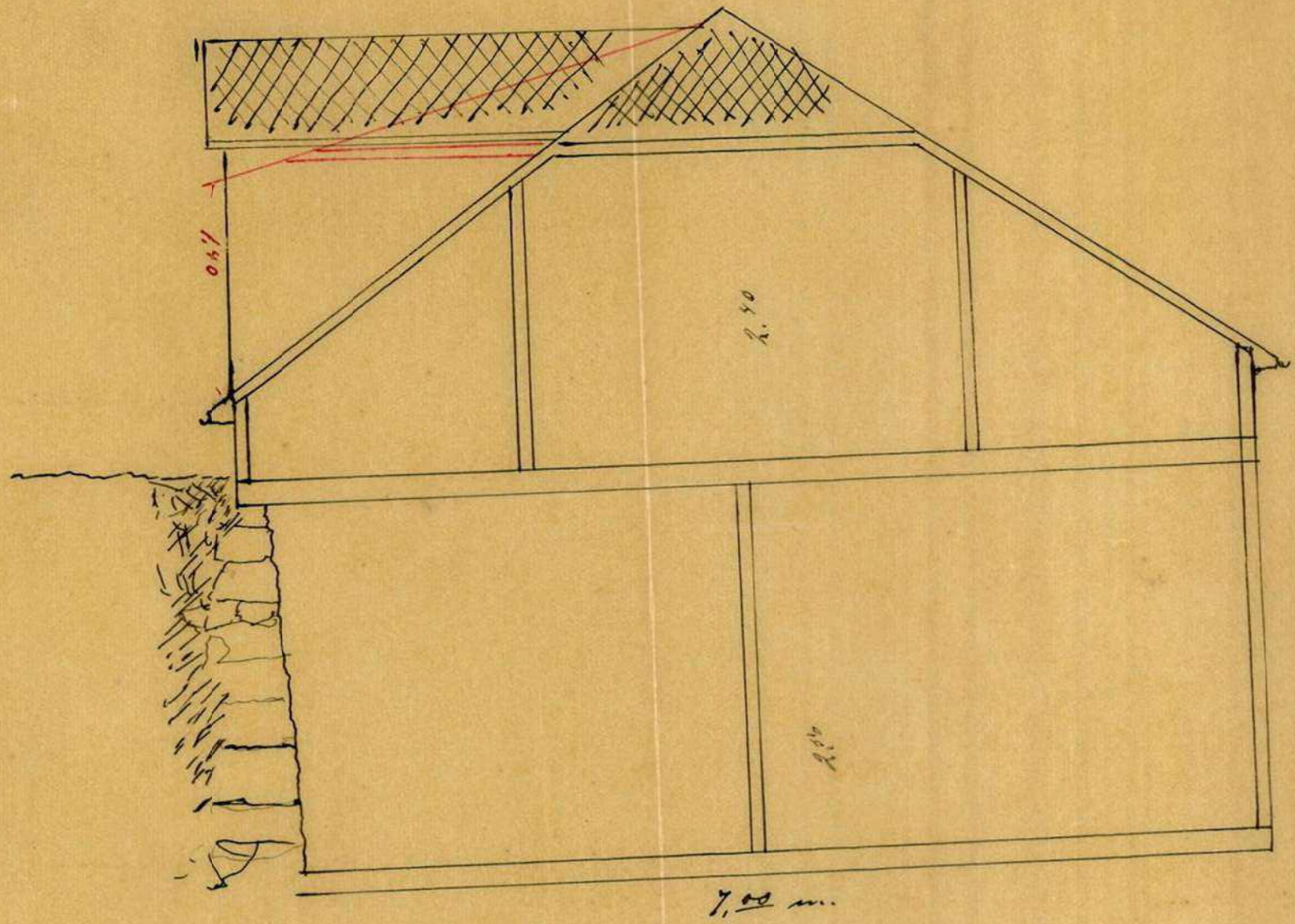
561-1910



2 étage.

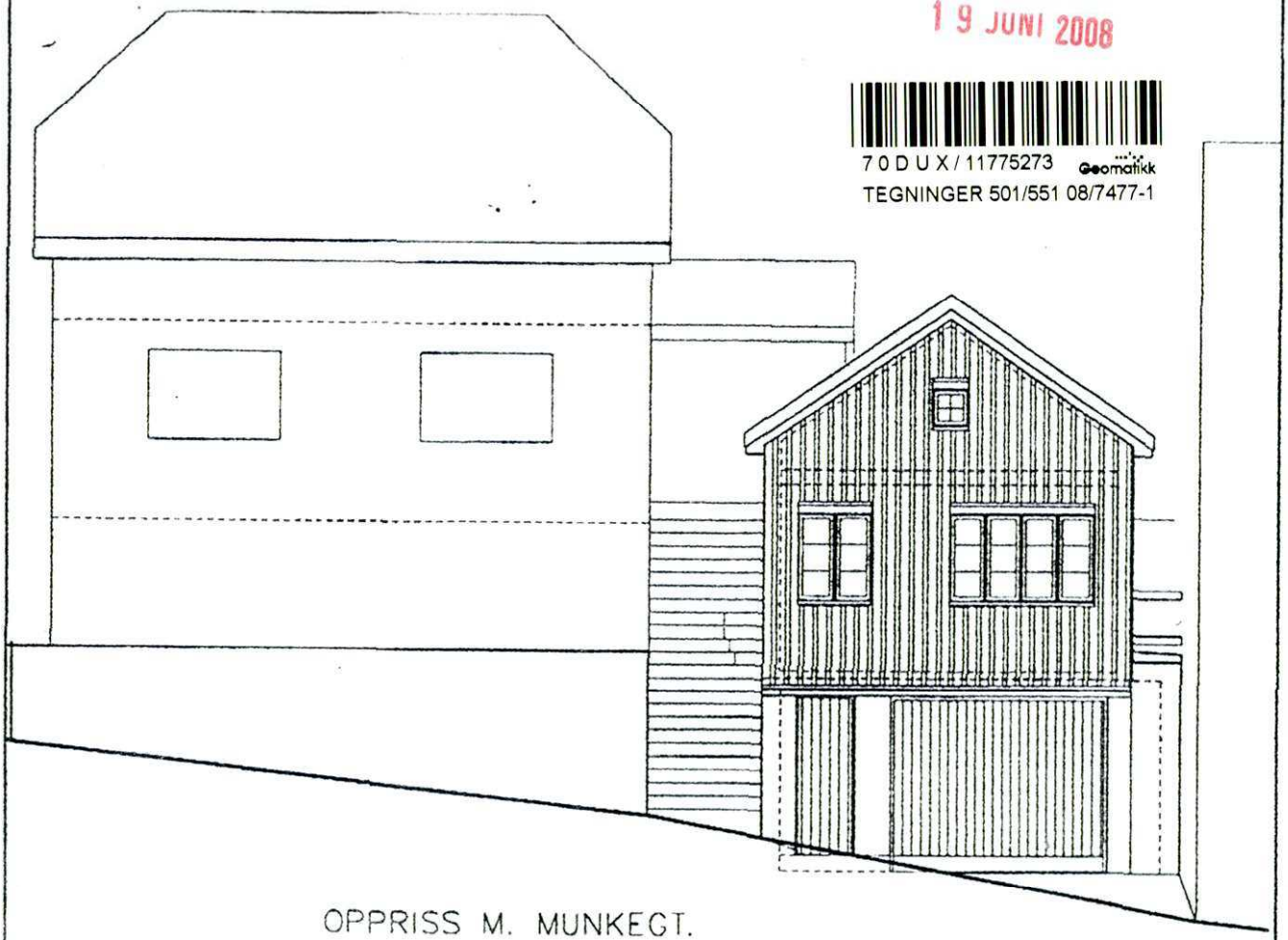
A fp. 1223-10

Mun. 137 F

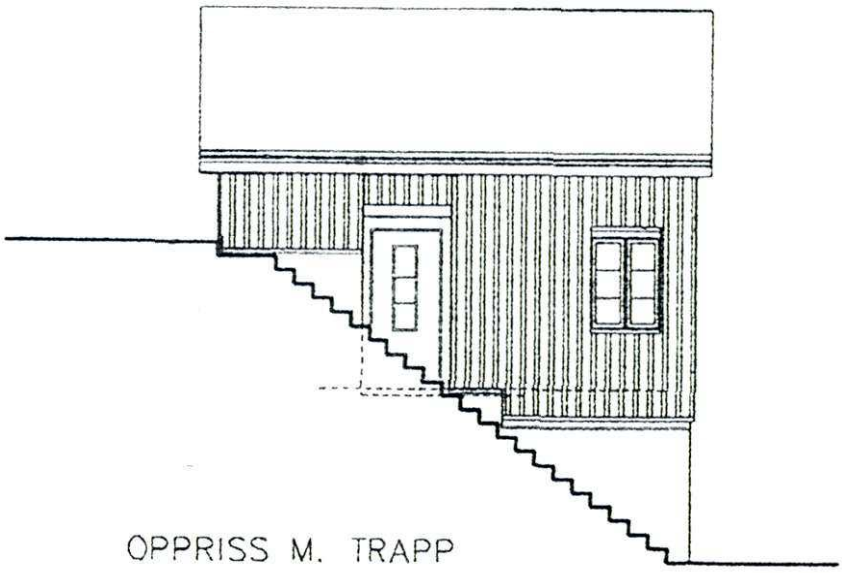


19 JUNI 2008

70DUX/11775273 Geomatikk
TEGNINGER 501/551 08/7477-1



OPPRISS M. MUNKEGT.



OPPRISS M. TRAPP

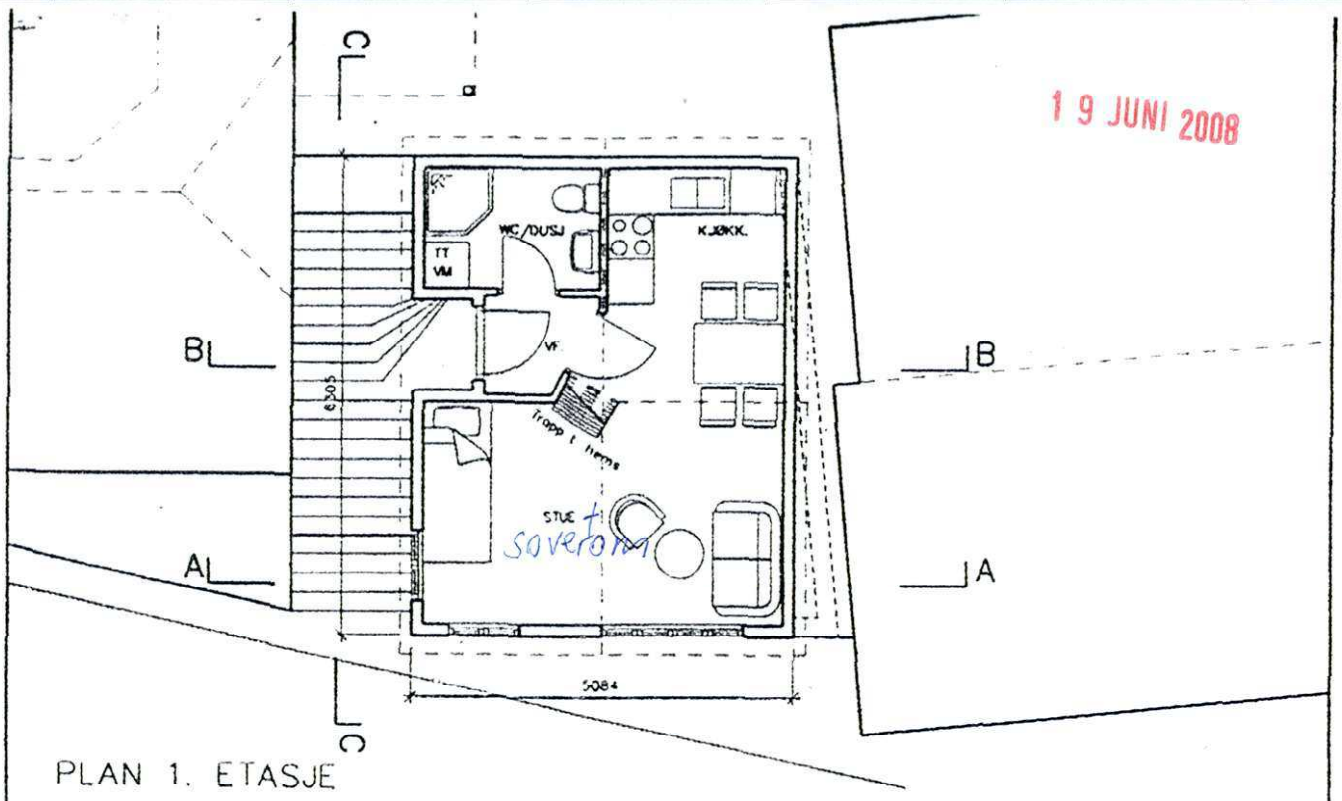
KEMO JABAI

Gnr. 501/Bnr. 551 ,MUNKEJORDET, ARENDAL

SNITT A–A, B–B

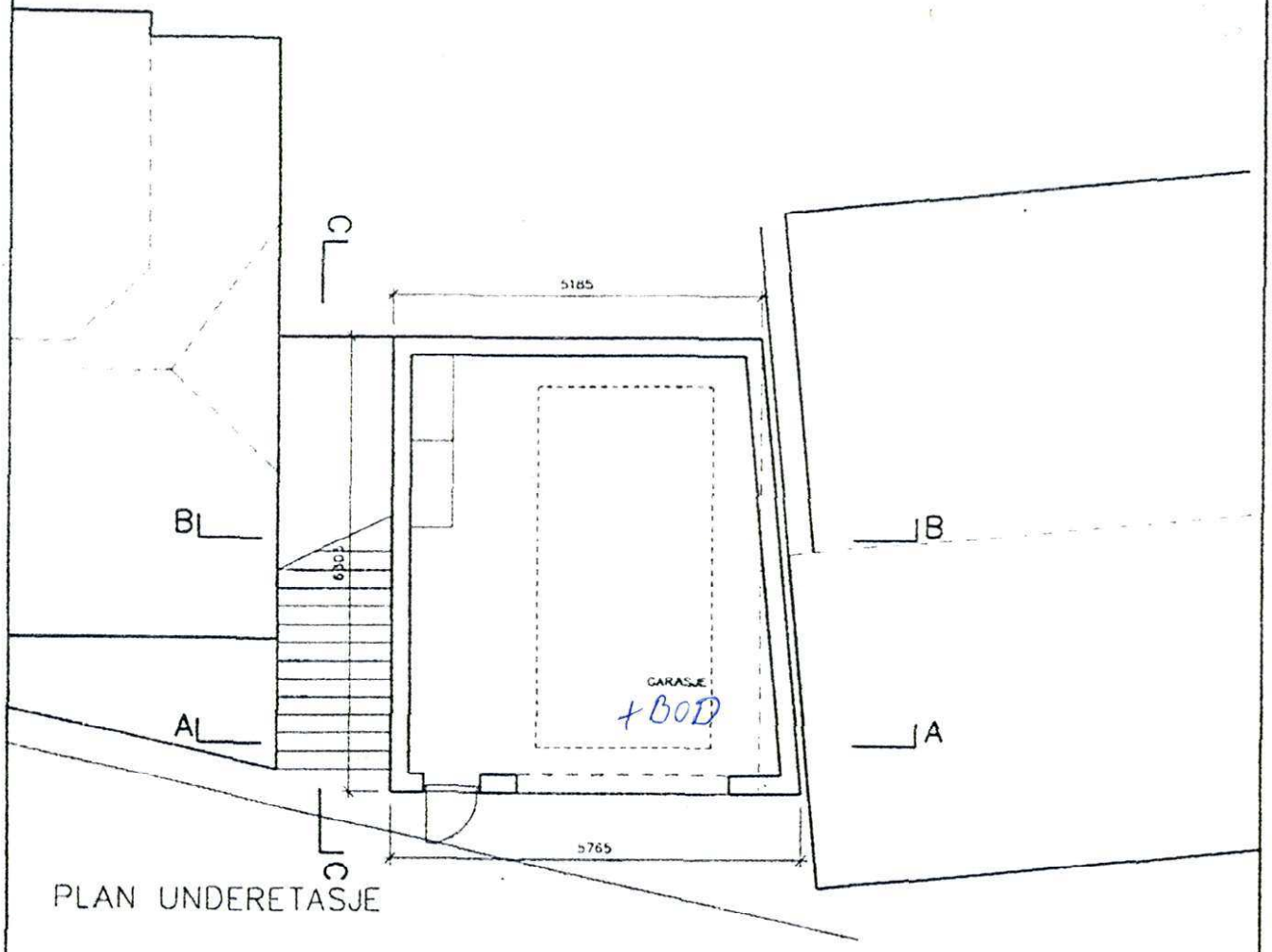
MÅL 1:100 14.12.04

SIV.ARK. PER CHRISTENSEN – ARENDAL



PLAN 1. ETASJE

19 JUNI 2008



PLAN UNDERETASJE

KEMO JABAI

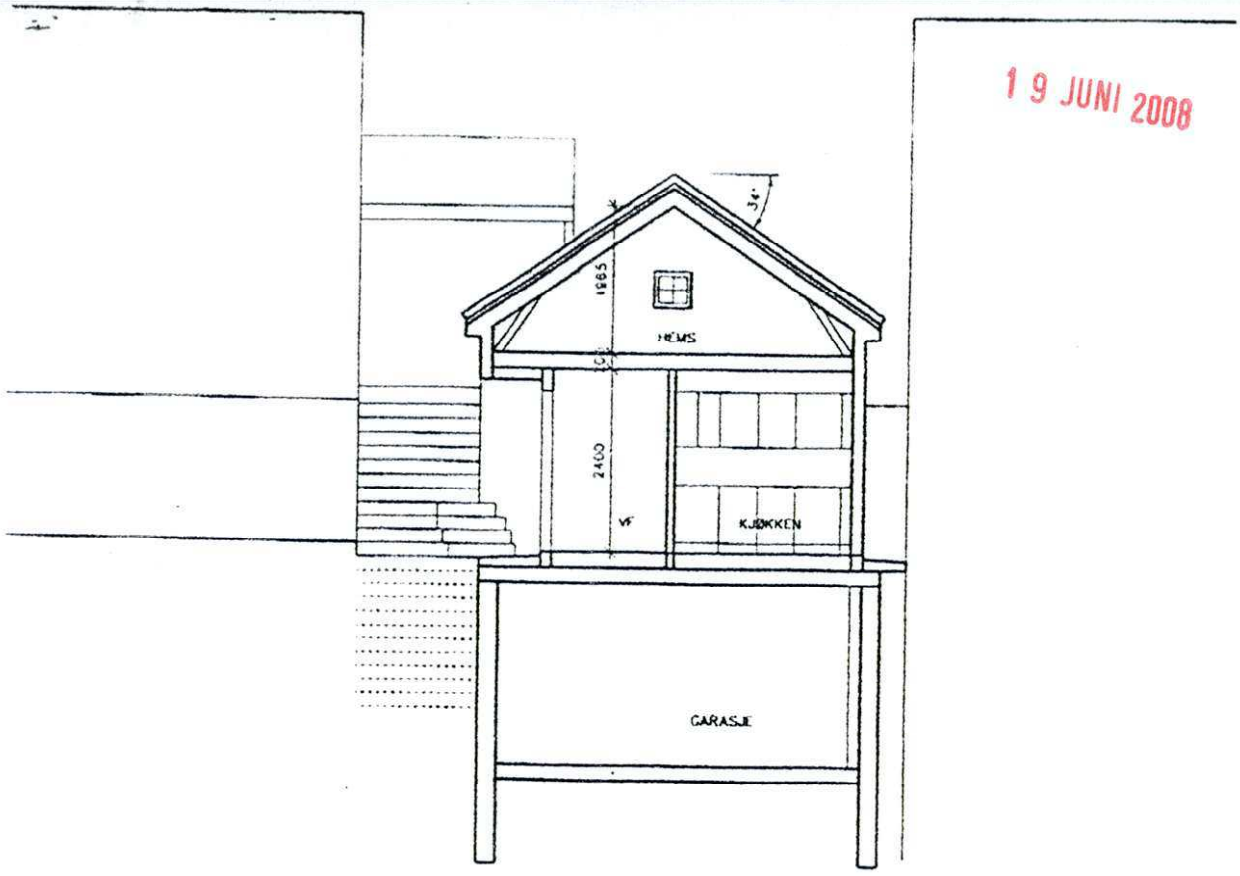
Gnr. 501/Bnr. 551 ,MUNKEJORDET, ARENDAL

PLAN U. ETG. / PLAN 1. ETG.

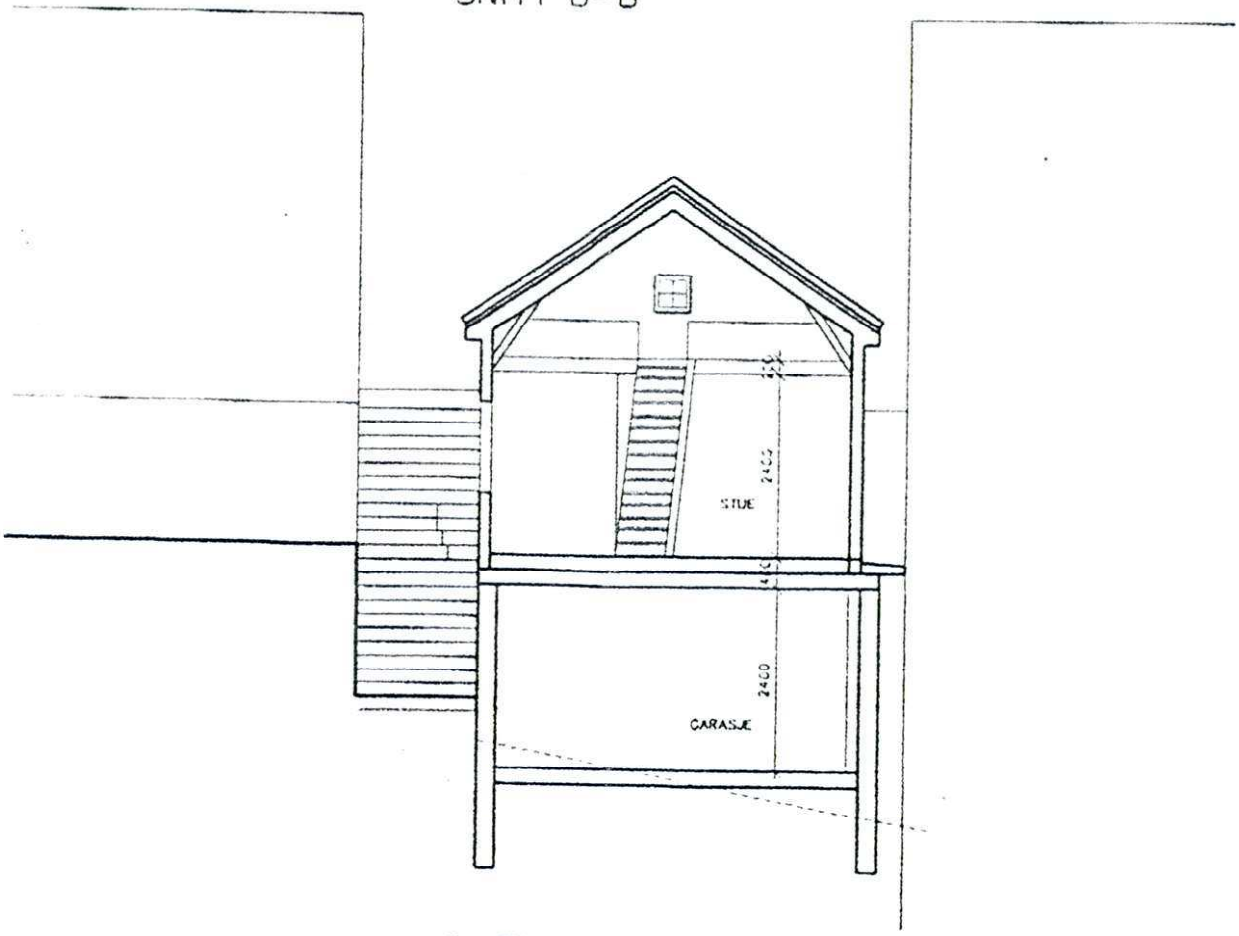
MÅL 1:100 14.12.04

SIV.ARK. PER CHRISTENSEN – ARENDAL

19 JUNI 2008



SNITT B–B



SNITT A–A

KEMO JABAI

Gnr. 501/Bnr. 551 ,MUNKEJORDET, ARENDAL

SNITT A–A, B–B

MÅL 1:100 14.012.04

SIV.ARK. PER CHRISTENSEN – ARENDAL

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 501
Bruksnummer: 551

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.12.2025 kl. 13:22
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MUNKEJORDET
Etableringsdato:	13.10.1906
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 501 / 551	483,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		924646683	ØSTRE GATE 18 AS		Skibåsen 26C 4636 KRISTIANSAND S	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		924646683	ØSTRE GATE 18 AS		Skibåsen 26C 4636 KRISTIANSAND S	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480287	486244		483,9 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 Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 4203 - 501/551 Omnummerert fra: 0906 - 501/551	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020

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 - 501/551 0903 - 1/551		
	Var 903 - 1/551/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.10.1982				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 1/551	-36,7	
		Mottaker	0903 - 1/423	36,7	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	13.10.1906				
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0903 - 1/551	540,5	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Munkejordet	55137	2			Grunnkrets	5103	Blødekjær	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480287	486234	Postnr.område:	4838	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Munkejordet	55137	2B			Grunnkrets	5103	Blødekjær	
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480279	486233	Postnr.område:	4838	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 24 826 171
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480279 Øst: 486233
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	35	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	30	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	15.08.2008
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	18.05.2009
Bruksareal totalt:	60			Tatt i bruk:	06.06.2012
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	21.05.2014
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55137 Munkejordet 2 B	H0101	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	501/551

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KEMO SUWANDI JABAI		Munkejordet 2 4838 ARENDAL

Bygningsnr: 166 988 381
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480287 Øst: 486234
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	110	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	110	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1800
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0

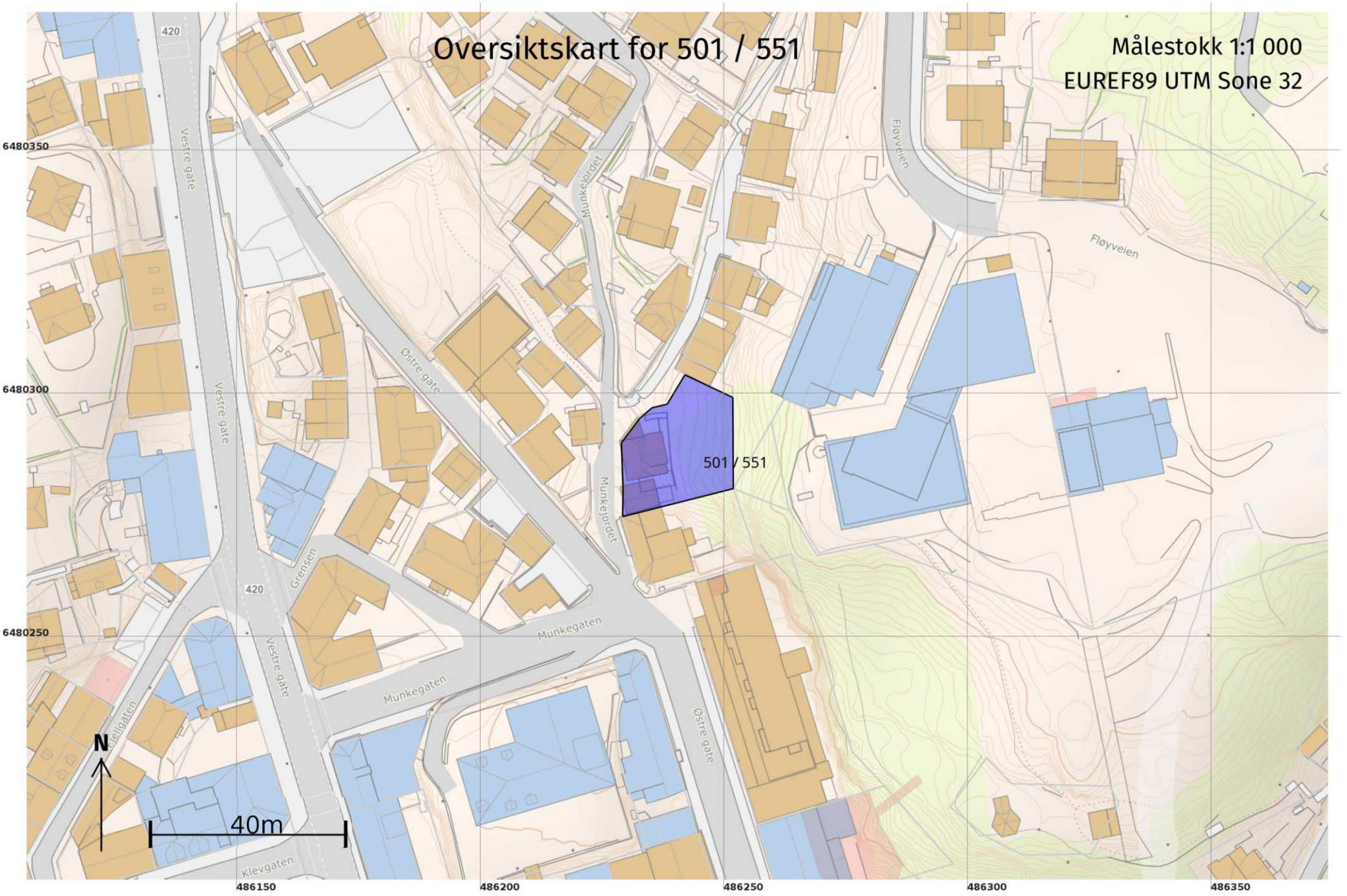
Bruksenheter

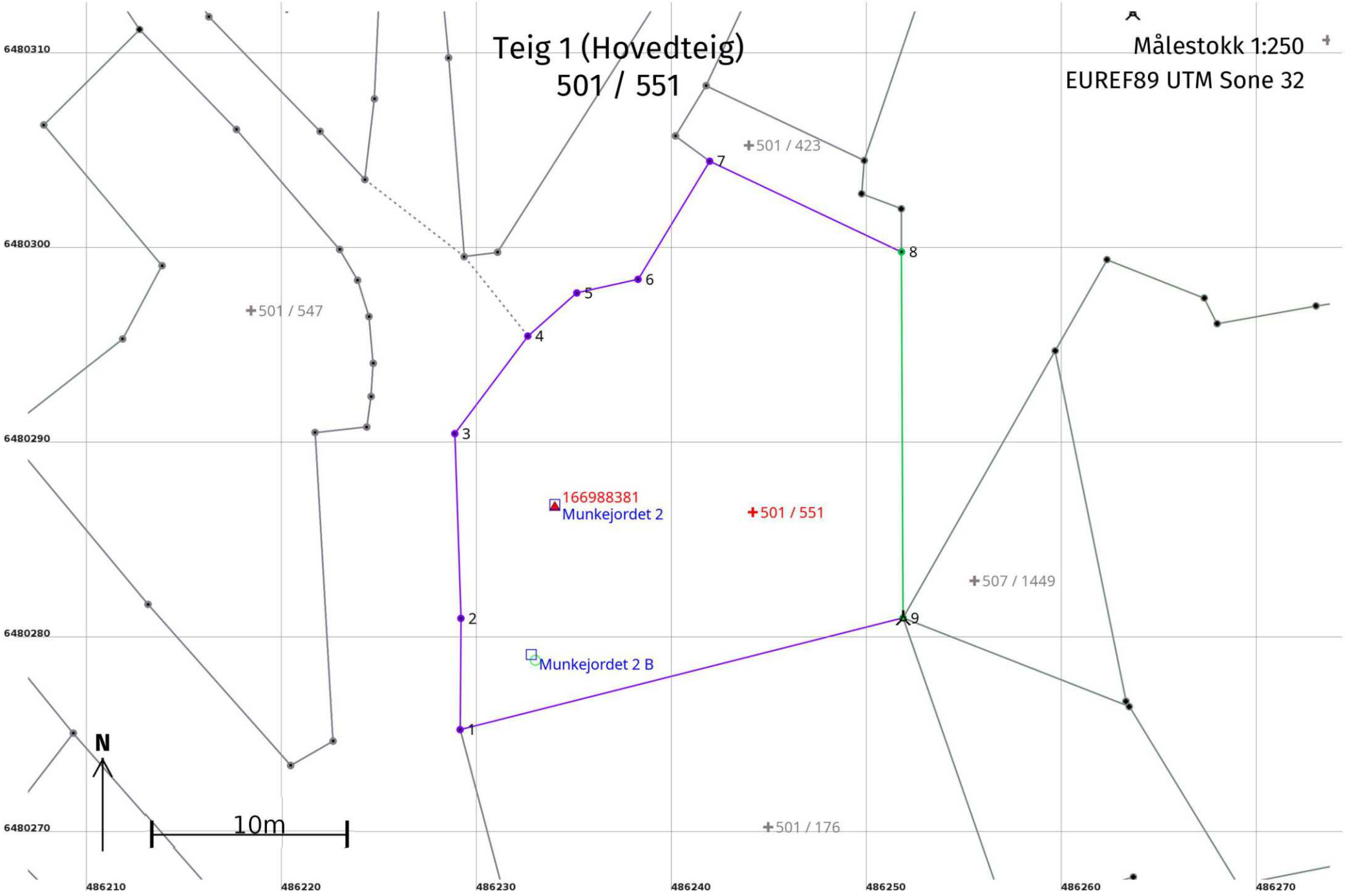
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55137 Munkejordet 2	H0101	Bolig	110	0	Kjøkken	0	0	501/551

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
0906-5103-002	BOLIGHUS, MUNKEJORDET, ARENDAL


Oversiktskart for 501 / 551
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
501 / 551
N
40m
6480350
6480300
6480250
486150
486200
486250
486300
486350
420
Vestre gate
Østre gate
Munkejordet
Fløyvelen
Grensen
Munkegaten
Klevgaten


Teig 1 (Hovedteig)
501 / 551
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6480310
6480300
6480290
6480280
6480270
486210
486220
486230
486240
486250
486260
486270
501 / 423
501 / 547
507 / 1449
501 / 176
166988381
Munkejordet 2
Munkejordet 2 B
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 483,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480287 **Øst:** 486244

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480275,45	486229,15	5,71	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480281,16	486229,19	9,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480290,64	486228,88	6,25	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480295,65	486232,62	3,34	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480297,86	486235,13	3,22	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480298,56	486238,27	7,08	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480304,62	486241,94	10,87	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480299,97	486251,77	18,78	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
9	6480281,19	486251,85	Fjell 23,41	Bolt	10 Terrengmålt	14	

SEKRETARIATET FOR ISTRERING AV FASTE KULTURMINNER I NORGE - SKJEMA 1 1980 (BOKMÅL)

REGISTRERING AV FASTE KULTURMIN I NORGE

REGISTRERING AV H

R06LY/45358198 Geomatikk

OBJEKT	Bolighus, Munkejordet, med vedbod
EIER (tittel, navn, postadresse)	Jens Vivesøl, Munkejordet 2, 4800 Arendal
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	— " —

ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER	√	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 5103 · Hus løpenummer: 002
2	FOTOARKIV-NUMMER	√	Filmnummer: 001 · Bildenummer, laveste: 06 · Bildenummer, høyeste: 09
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	√	Sone: B · Øst-vest i sonen: R · Nord-sør: 011 · Målestokk: 5 · Bladnummer: 20 1
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	O	System · Akse/sone · Y = ± · X =

LOKALISERING

5	KOMMUNE	√	Kommune, navn: ARENDAL · Topogr. betegnelse, navn og nummer: ARENDAL 190
6	TOPOGR.BETEGNELSE		
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	√	Gardsnummer: 0001 · Bruksnummer lav.: 0551 høy. · Undernummer (feste- m.m.) lav. · høy. · Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen): 501
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)		
9	EIENDOMMENS NAVN,	X	Dialektform · O Offisiell form
10	DIALEKT/OFFISIELT		
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	√	Veg-/gatenavn: Munkejordet · Veg-/gatenummer og -bokstav laveste: 002 høy.

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	√	Lokal betegnelse på huset: Bolighus · Kode 1: 211 · 2 · 3 · 4 · Merknad
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	√	Kode 1: 211 · 2 · 3 · 4 · Merknad
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	O	1. Embetsverk m.m. ☐ · 2. Næringsdrivende ☐ · 3. Tjenestemenn m.m. ☐ · Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	√	1. Selvstendig hus frittst. ○ s.bygd ○ · 2. Del av anlegg frittst. ○ s.bygd ⊗ · Merknad: Hus + vedbod m/egen inngang
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	√	1. Større tettsted (by) 1 · 2. Mindre tettsted ☐ · 3. Gardsanlegg ☐ · 4. Seteranlegg ☐ · 5. Annen husgruppe ☐ · 6. Enkelthus, spredt ☐ · Merknad

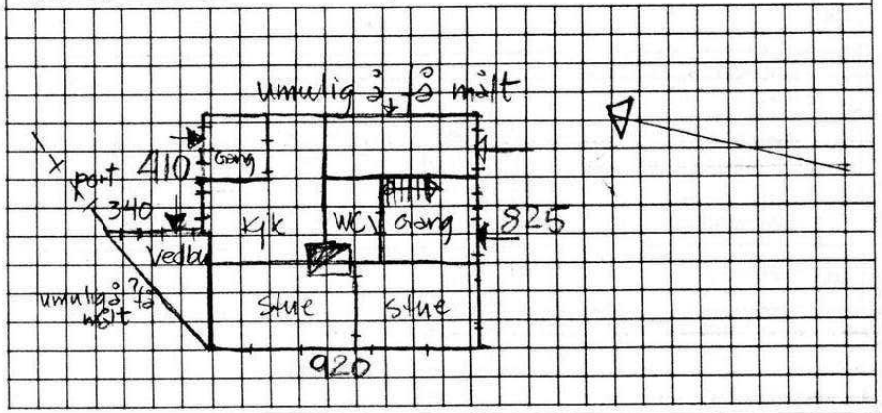
Plass for fotografier







ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	⊗	○	○	⊗	○	○	○	6/1-83	IA Apdl-Olsen
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	01/551 - 2

BYGGEMÅTE M. M.

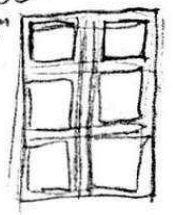
17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	√	1. Grunnmur [3]	2. Pilar/laftestein e. l. [ ] — Merknad: vasken m/puss
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	√	1. Oppfylt [ ]	2. Ganghøyde [1] — 3. Kryperom [ ] — 4. Åpen [ ] — Merknad: Lite kjell.
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	√	1. Tre- [5][7]	2. Mur- [ ] — 3. Støpt [ ] — 4. Metall- [ ] — 5. Blandings- [ ] — 9. Annet [ ] — Merknad: Tømmer Bindingsverk i bua
20	FASADEKLEDNING	√	1. Ingen [ ]	2. Jord, torv [ ] — 3. Tre [5] — 4. Stein [ ] — 5. Sement- [3] — 6. Plater [ ] — 7. Papp, plast [ ] — 9. Annet [ ] — Merknad: Eternitt på huset 3.5 i vedbua
21	TAKFORM	√	1. Saltak [ ]	2. Valm m.m. [3] — 3. Pult, flatt [1] — 4. Hvelv, kup. [ ] — 9. Annet [ ] — Merknad: 3.1 på vedbua
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	√	1. Never, torv [ ]	2. Tre [ ] — 3. Naturstein [ ] — 4. Teglstein [ ] — 5. Sementstein [2] — 6. Plater [ ][4] — 7. Papp, plast [ ] — 9. Annet [ ] — Merknad: Tjæ rød sement 6.1 - på vedbu 6.4. på tilbygg
23	ANTALL ETASJER	√	1et. ○ — 1½ ⊗ — 2et. ○ — 2½ ○ — 3et. ○ — 3½ ○ — 4et. ○ — 4½ ○ — 5 o.m. ○	Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	√	Lengde 920 cm — Bredde 825 cm	√ Skorsteiner 1 stk. — Merknad
25	ANTALL SKORSTEINER			
26	PLANFORM (fylles ikke ut)			Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)			Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	?	Tidskode [1][8][0]	Merknad: ~~Eier visste ikke~~
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	?	Tidskode 1 [1][9][3] — 2 [ ] — 3 [ ]	Merknad: Vedbu eier visste ikke når Nye vinduer+kledning sept 83
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 [ ] — 2 [ ] — 3 [ ]	Merknad
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode [ ]	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	√	1. God stand [0] — 2. Beg. forfall [ ] — 3. Framskredet forfall [ ] — 4. Ruin [ ]	Merknad
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	√	1. Ingen [ ] — 2. Saner.-plan [ ] — 3. Regul.-plan [1] — 4. Veg-plan [ ] — 5. Byggepl. huset selv [ ] — 6. Byggepl. andre hus [ ] — 7. Vass-drags-plan [ ] — 9. Annet [ ]	
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	√	1. Bevaring på stedet [0] — 2. Bevaring annet sted på samme eiendom [ ] — 3. Flytting/salg til annen eiend. [ ] — 4. Forfall/riving for godt [ ]	
35	FREDNING/SIKRING	√	1. Ingen fredning/ sikring ⊗ — 2. Fredet etter lov ○ — 3. Sikret v/offentlig vedtak ○ — 4. Sikret v/offentlig erverv ○	

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

			Ja	Nei
36		KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	⊗	○
37	√	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	○	⊗
38	?	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? Muligens hos eiers søster	○	○
39	O	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP		
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M. M. —		
41	O	BYGGHERRE —		
42	O	BYGGMESTER/ARKITEKT —		
43	√	ANDRE OPPLYSNINGER Nåværende eier hit i 1959 Jensine Hushovd 19 - 2 Nye vinduer+eternitt i 1965 Tidligere "dobbelt kledning" d: over/underligger m/profil 8 vinduer m/6 glassruter		



DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
Arendal	6/7-83	Inger Line Pall-Olsen

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

Arendal	4/8-92	Bjørn Bunch
Arendal	15/3-1994	[illegible]

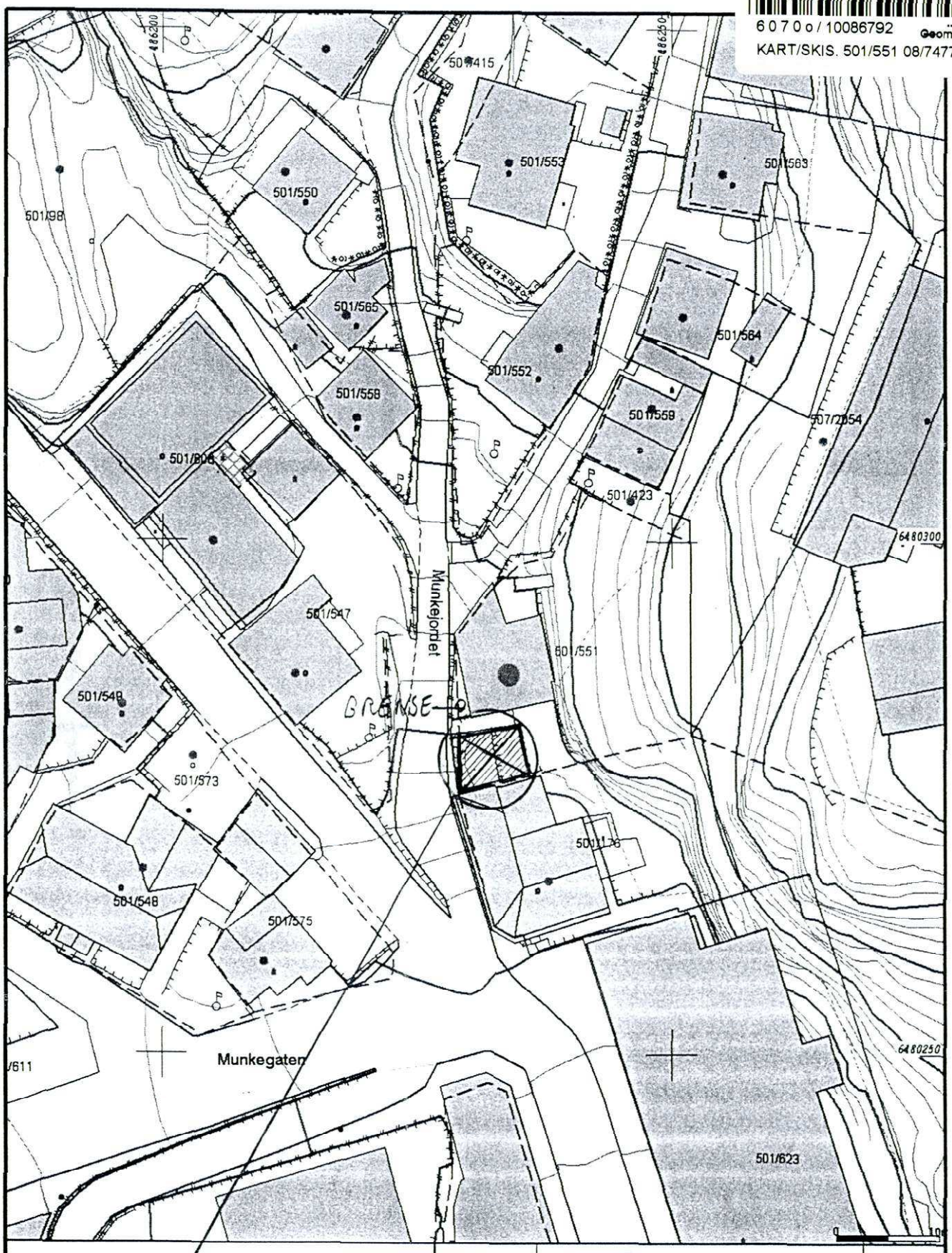
Signaler for kontrollfeltene:

- V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- ? – " " , " usikker/mangelfull
- O – " ikke " , " mangler
- X – " " " , rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

6070o/10086792 Geomatikk
KART/SKIS. 501/551 08/7477-4



ARENDAL KOMMUNE

Gnr. 501, bnr. 551

Dato: 2008.06.17
Sign: ekr

Situasjonskart

N

1:500

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

MUNKEJORDET 2
GARASJE/BOD + HYBEL-LEILIGHET
17/6-08 - A.W.J. - REV. 18/7-08

23 JULI 2008

ARENDAL KOMMUNE
Rådhuset

Jeppesen Prosjektkontor
Postboks 305

4803 ARENDAL

Dato:	15.08.2008
Vår ref:	
L.nr:	**47074/08**
Arkivsaksnr:	**08/7477**
Arkivkode:	BS 501/551
Saksbeh:	Stian Dalen
Saksbeh.tlf:	
Deres ref:	

SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 501, BNR. 551, MUNKEJORDET 2 - GARASJE/BOD OG HYBEL-LEILIGHET
KEMO SUWANDI JABAI

Tiltakshaver:	*Kemo Suwandi Jabai*
Ansvarlig søker:	*Jeppesen Prosjektkontor*

Kommunen har mottatt til behandling ***Søknad om tillatelse til tiltak*** den 20.06.08. Søknaden er fremmet for to-trinns behandling (søknad om *Rammetillatelse*).

Med søknaden fulgte:
- Søknad om ansvarsrett fra Jeppesen Prosjektkontor
- Avstandserklæring
- Tegninger
- Situasjonsplan
- Følgeskriv
- Gjenpart nabovarsel

Nærmere om tiltaket:

Tiltaket gjelder bygging av garasje med 64 kvm bruksareal og 35 kvm bebygd areal. Bygget inneholder garasje/bod og hybelleilighet.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Det aktuelle området er ikke omfattet av reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel angir arealbruken til boligformål. Det følger av bestemmelsene knyttet til nevnte arealdel (gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4 2. ledd pkt a) at byggetiltak ikke må finne sted før området inngår i reguleringsplan. Omsøkte bygge- og delingstiltak vil dermed betinge dispensasjon fra dette plankravet. I tillegg omfattes eiendommen av *Kommunedelplan for sikring og videreutvikling av bevaringsverdig bebyggelse og område rundt.*

KOMMUNENS VURDERING:

Generelt om dispensasjonsadgangen:
Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når "særlige grunner" foreligger, jf pbl §7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Ingen har krav på dispensasjon, og det skal heller ikke være kurant å dispensere. Dispensasjon kan bare gis i unntakstilfeller. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør gis. Spørsmålet om dispensasjon skal gis beror for øvrig på en reell og konkret vurdering. Kommunen har anledning til å sette vilkår når dispensasjon gis.

Hensynene bak kommuneplanens plankrav vil være at utformingen av aktuelle områder skal vurderes nærmere gjennom detaljplanlegging (reguleringsplan) slik at det kan skje en avveining av ulike kryssende interesser i en helhetlig vurdering. Bl.a. kan det dreie seg om å ta stilling til fremføring av veier, plassering og utforming av bebyggelsen, lokalisering av friarealer, fellesarealer, lekeplasser, parkeringsplasser m.v.

Dispensasjonsspørsmålet:
Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak vil legge store begrensninger for en eventuell fremtidig regulering av området. Med dette gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

Tilkopling til off. ledningsnett:
Det må være gitt tillatelse til tilkopling til offentlig ledningsnett før det kan gis tillatelse til igangsetting.

VEDTAK:

Kommunen gir dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, jf pbl §7.

Kommunen gir rammetillatelse for garasje/bod/hybelleilighet i samsvar med innsendte søknad og tegninger.

Jeppesen Arkitektkontor gis ansvarsrett for SØK.

Tiltaket kan ikke igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

Supplerende opplysninger:
Faktura vedr. behandlingsgebyr for byggesak og dispensasjonsvurdering pålydende kr 7116,- vil bli ettersendt tiltakshaver.

Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad om igangsettingstillatelse med nødvendige ansvarsretter og annen dokumentasjon er innsendt og godkjent.

Bygningen kan ikke tas i bruk før ferdigattest/brukstillatelse foreligger.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

For Arendal kommune

Stian Dalen
konsulent

Kopi til:
Kemo Suwandi Jabai, Munkejordet 2, 4838 ARENDAL (+ gebyr, klageskjema)

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker, jf vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

(1) Avsender: **Arendal kommune** **Arealplan - Byggesak** **Serviceboks 650, 4809 Arendal**	**Melding om rett til å klage over Forvaltningsvedtak** (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (2) Dato: 15.08.2008

(3) Mottaker:	(4) Klageinstans: **Fylkesmannen i Aust-Agder**

Denne meldinga gir viktige opplysningar hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan de klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. Rubrikk (4).
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottak dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett il å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss jfr. rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen jfr. rubrikk (4) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringen saken inn for Sivilombudsmannen.

Eventuelle klage sendes til:
Arealplan – Byggesak, Serviceboks 650, 4809 Arendal

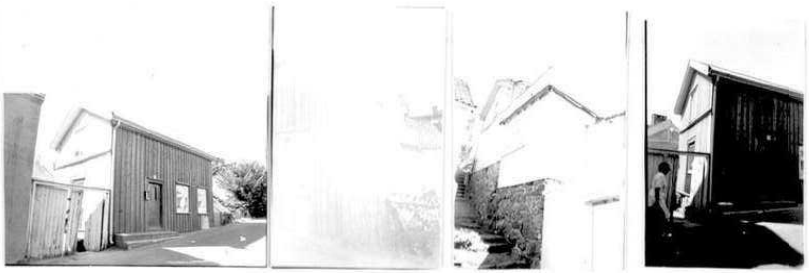
OBJEKT	Bolighus, Grensen
EIER (tittel, navn, postadresse)	Adel Ellefsen
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	Olga Assen, Østregt. 15 4800 Arendal

REGISTRERING AV FASTE KULTURMI
I NORGE

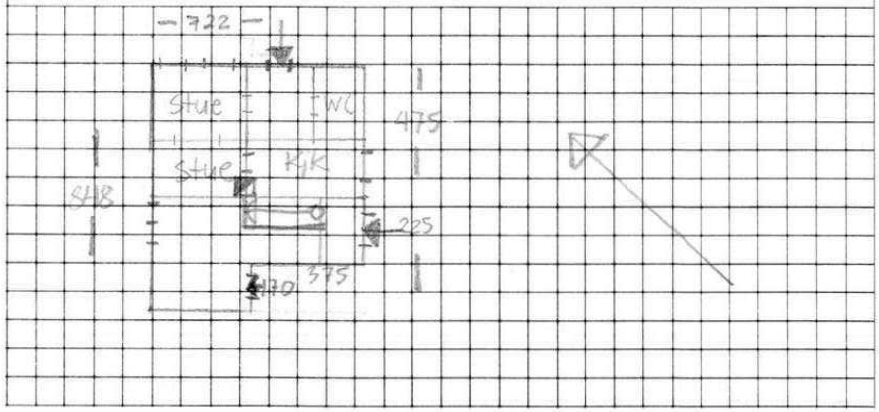
REGISTRERING AV H

S 0 Y 5 R / 47073519 Geomatikk
09065103002

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER	V	Kommunenummer: 0903	Registreringskrets nummer: 005 — Hus løpenummer: 002
2	FOTOARKIV-NUMMER	V	Filmnummer: 001	Bildenummer, laveste: 09 — Bildenummer, høyeste: 13
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	V	Sone: B — Øst-vest i sonen: 8 — Nord-sør: 011 — Målestokk: 5 — Bladnummer: 1	
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	O	System — Akse/sone — Y = ± — X =	

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommune, navn: Arendal	V — Topogr. betegnelse, navn og nummer: Arendal 190
6	TOPOGR.BETEGNELSE			
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	V	Gardsnummer: 0001 — Bruksnummer lav.: 0573 høy. — Undernummer (feste- m.m.) lav. — høy.	Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)	O		
9	EIENDOMMENS NAVN,	X	Dialektform	X — Offisiell form
10	DIALEKT/OFFISIELT			
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	V	Veg-/gatenavn: Østregt.	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste: 015 høy.

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	?	Lokal betegnelse på huset: Bolighus — Kode 1: 211 — 2 — 3 — 4	Merknad
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 212 — 2 — 3 — 4	Merknad: 2 enheter
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	O	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdrivende — 3. Tjenestemenn m.m.	Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig hus frittst. ○ s.bygd ○ — 2. Del av anlegg frittst. ○ s.bygd ○	Merknad
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by) 1 — 2. Mindre tettsted — 3. Gardsanlegg — 4. Seteranlegg — 5. Annen husgruppe — 6. Enkelthus, spredt	Merknad

44 VERNEVERDI								Vurderingen utført av	
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ					
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	⊗	○	○	○	⊗	○	○	8/7-83	IA Apall-Olsen
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	01/573 - 2

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	V	1. Grunnmur [2]		2. Pilarer, laftestein e. l. [ ]			Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	O	1. Oppfylt [ ]	2. Ganghøyde [ ]	3. Kryperom [ ]	4. Åpen [ ]		Merknad
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	O	1. Tre- [ ]	2. Mur- [ ]	3. Støpt [ ]	4. Metall- [ ]	5. Blandings- [ ]	9. Annet [ ] Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen [ ]	2. Jord, torv [ ]	3. Tre [5] [4]	4. Stein [ ]	5. Sement- [ ]	6. Plater [ ] 7. Papp, plast [ ] 9. Annet [ ] Merknad 35: på tre sider beiset 34: på nyere tilbygg
21	TAKFORM	V	1. Saltak [1]	2. Valm m.m. [ ]	3. Pult, flatt [3] [1]	4. Hvelv, kup. [ ]	9. Annet [ ]	Merknad 1.1 hovedhus-tak 3.1 over tilbygg
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv [ ]	2. Tre [ ]	3. Naturstein [ ]	4. Teglstein [ ]	5. Sementstein [ ]	6. Plater [4] 7. Papp, plast [ ] 9. Annet [ ] Merknad
23	ANTALL ETASJER	V	1et. ○	1½ ⊗	2et. ○	2½ ○	3et. ○	3½ ○ 4et. ○ 4½ ○ 5 o.m. ○ Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde 848 cm	Bredde 722 cm	V	Skorsteiner 1 stk.		Merknad
25	ANTALL SKORSTEINER							
26	PLANFORM (fylles ikke ut)	O						Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)	O						Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	?	Tidskode [1] [8] [0]	Merknad Eier viste ikke				
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	V	Tidskode 1 [1] [9] [6] [3]	2 [ ]	3 [ ]	Merknad Tilbygg 1963		
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. Framskredet forfall [ ]	4. Ruin [ ]	Merknad	
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen [ ]	2. Saner.-plan [ ]	3. Regul.-plan [1]	4. Veg-plan [ ]	5. Byggepl. huset selv [ ]	6. Byggepl. andre hus [ ] 7. Vass-drags-plan [ ] 9. Annet [ ]
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet [ ]	2. Bevaring annet sted på samme eiendom [ ]	3. Flytting/salg til annen eiend. [ ]	4. Forfall/riving for godt [2]		
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/ sikring ⊗	2. Fredet etter lov ○	3. Sikret v/offentlig vedtak ○	4. Sikret v/offentlig erverv ○		

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	V	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja ⊗	Nei ○
37	V	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja ○	Nei ⊗
38	O	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER?	Ja ○	Nei ○
39	O	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP		
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	O	BYGGHERRE		
42	O	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43		ANDRE OPPLYSNINGER		

Ad 34: Adel Ellefsen har kjøpt denne og naboeiendommen (bygget mellom 1910 og 1920). Begge skal rives og gi plass for nytt forretningsbygg for Adel Ellefsen.

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Arendal 8/7-83 Inger Stine Apalvdsen

Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

/

/

Signaler for kontrollfeltene:

V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – » » , » usikker/mangelfull
O – » ikke » , » mangler
X – » » » , rubrikken irrelevant

[ ] – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse	Bestiller
00130002	07.01.2026	mads	AGDER EIENDOMSMEGLING AS

Ident
1963/1383/36

Om dokumentet

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

14. mai 1963.

Avskrift.

Dagbok nr. 1383 1963
Nedenes Sorenskriverembede

Vedlegg nr.

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Jens Vivestøl			26/2 1899
Eier av (gardsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
	matr.nr.	137f	Arendal

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plasere på eiendommen:

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	16 m	m	m

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder ellers lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Nes Verk 5.mars 1963.
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket

M.Johnsen (sign.)
Underskrift.

Jens Vivestøl (sign.)
Underskrift av grunneier.

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Margot Vivestøl (sign.)

Jensine Hushovd (sign.)

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Arendal telefonanlegg	Vestregt. - Fløyheia

Stolpenummer

Gjelder rikskabel + abonnentkabel

Regnskapsført (måned og år)

fv.

Bl.nr. 123 a - Rotaprint 1957.

LOV
om
anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler
av 9. juni 1903, med seinere endringer.

Lov 23 okt. 1959.

§ 1. Statens telegrafverk er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den byrde på eiendom, som er en følge av ledningsanbringelse på samme, plikter telegrafverket å yde godtgjørelse, som i mangel av minnelig overenskomst bestemmes ved skjønn.

Godtgjørelsen kan efter telegrafverkets valg fastsettes enten til en sum én gang for alle, eller til en årlig avgift.

§ 3. Bestemmelsen i foregående paragrafs 1ste ledd skal ikke være til hinder for at telegrafverket kan gjøre en eiendoms tilknytning til statens anlegg avhengig av at krav på godtgjørelse, så lenge tilknytningen finner sted, frafalles for dets ledningers anbringelse på vedkommende eiendoms bygninger eller, for så vidt nødvendig for dens tilknytning til nettet, på eiendommen for øvrig.

Er godtgjørelse tidligere erlagt én gang for alle, skal telegrafverket ha adgang til å fordre den helt eller delvis tilbakebetalt, hvis tilknytningen begjæres innen fem år fra godtgjørelsens erleggelse.

Opnås ikke enighet om de nevnte vilkår for tilknytningen, kan saken innbringes for vedkommende regjeringsdepartement til avgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafverket, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om hvor vidt og i hvilken utstrekning endring eller fjernelse måtte være fornøden samt om med hvilket beløp den én gang for alle erlagte godtgjørelse skal tilbakebetales, avgjøres ved skjønn.

Er vedkommende forføyning over eiendommen ikke iverksatt innen ett år efter at anlegget er endret eller fjernet, har telegrafverket rett til å kreve omkostningene ved endringen eller fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre det godtgjøres omstendigheter som er fyldestgjørende for undlatelsen.

§ 5. Uten godtgjørelse kan ledning anbringes på, over eller under offentlige ferdselsveier (jernbaner, sporveier, gater, veier, broer, plasser, sjøer, kanaler, vassdrag og lignende), for så vidt disses hensiktssvarende benyttelse ikke derved hindres.

Viser det seg senere at ledningen hindrer den hensiktssvarende benyttelse av ferdselsveien eller utførelsen av nødvendige arbeider på eller forandringer av denne, skal telegrafverket besørge ledningene midlertidig eller for alltid fjernet eller forandret.

Opstår det i den ovenfor omhandlede henseende uenighet mellem vedkommende myndigheter, avgjøres de derved foranledigede spørsmål av Kongen eller den han dertil bemyndiger.

Under veier er i denne paragraf også innbefattet den grund utenfor ytterste grøftekant, hvorpå efter veiloven av 15. september 1851, § 19, nest siste punktum, gjerde ikke må opføres uten veistyrelsens tillatelse.

§ 6. Uten hensyn til hvad der er bestemt i §§ 2—5 skal telegrafverket snarest mulig utbedre eller, hvis så ikke skjer, efter skjønn erstatte den skade som måtte bevirkes ved utførelsen av telegraf- eller telefonanlegg eller ved senere arbeider på disse.

§ 7. Såfremt det til anlegg av telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler med hertil nødvendige stasjoner m. v. finnes fornødent å erhverve fremmed eiendom, kan sådan kreves avstått mot erstatning efter skjønn.

Er eiendommen beslaglagt eller beheftet, skal erstatningsbeløpet, såfremt ikke alle vedkommendes samtykke til dets utbetaling erhverves, ikke utbetales, forinnen det på lovlig måte er avgjort av hvem det blir å motta.

For så vidt den avståtte eiendom brukes av en annen, er eieren forpliktet til å godtgjøre denne lovlig rente av beløpet for hans brukstid.

§ 8. Telegrafverket er, forinnen skjønn er avholdt, berettiget til, om nødvendig ved fogedhandling, å bli satt i besiddelse av eller gitt fornøden rådighet over den eiendom som skal erhverves eller på hvilken arbeide skal utføres.

Forinnen et anlegg eller en avsluttet del derav er fullført, kan skjønn ikke forlanges avholdt.

§ 9. Skjønn efter denne lov avgis på landet av lensmannen og to skjønnsmenn. Varsel gis som ved innkallelse til forliksrådet.

§ 10. Når det i anledning av samme anlegg skal fastsettes erstatning for eiendommer under flere jurisdiksjoner, eller når det til skjønnets avgivelse kreves særegne innsikter eller det i øvrig på grunn av særlige omstendigheter finnes hensiktsmessig, kan Kongen på begjæring av nogen av partene opnevne fem menn til å avgi skjønn. Et av medlemmene skal opnevnes som formann og være i besiddelse av de for dommere foreskrevne egenskaper. Det avgitte skjønn er upåankelig. Derimot kan forretningen så vel som hver enkelt under denne avgitte kjennelse påankes til høiesterett, hvor saken skal foretas ved varslets utløp uten hensyn til høiesteretts sesjoner. Ankefristen er to måneder.

Formannen tilkjenner mennene en med hensyn til forretningens beskaffenhet, reisens lengde og øvrige omstendigheter avpasset betaling.

Formannens betaling bestemmes av vedkommende regjeringsdepartement.

§ 11. Omkostningene ved skjønn som optas i henhold til §§ 2, 6 og 7, utredes av telegrafverket.

Hvem av partene der skal utrede omkostningene ved skjønn i henhold til § 4, eller hvorledes disse skal fordeles, bestemmes av skjønnsmennene.

Ved overskjønn betales omkostningene av eieren, såfremt skjønnet er forlangt av ham og går ham imot, men ellers av telegrafverket.

§ 12. Kongen kan samtykke i at reglene i denne lov dog ikke §§ 3 og 5 helt eller delvis kan anvendes for anlegg som drives av andre enn staten.

§ 13. De nærmere regler, som er fornødne i anledning av denne lovs gjennemførelse og anvendelse, gis av Kongen eller den han dertil bemyndiger.*)

§ 14. Fra den tid denne lov trer i kraft opheves: — — —

*) Kgl. res. 21. november 1905.

Norske regjerings

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:
Munkejordet 2A og B, 4838 Arendal
Gnr. 501, Bnr. 551, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250222

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Mads Møller Helgesen

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

E-post: mads.moller.helgesen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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