NORDVIK

Øvre Haugerød 10

3 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Haugerød 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
61	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
90	Egenerklæringsskjema
97	Vedlegg
99	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.12.2025

Nøkkelinformasjon



Stor og innholdsrik enebolig - Nydelig utsikt over Nidelva - Stor tomt på ca. 2 mål - Dobbeltgarasje - fine uteområder

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 130,-**
Totalpris	**5 116 130,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

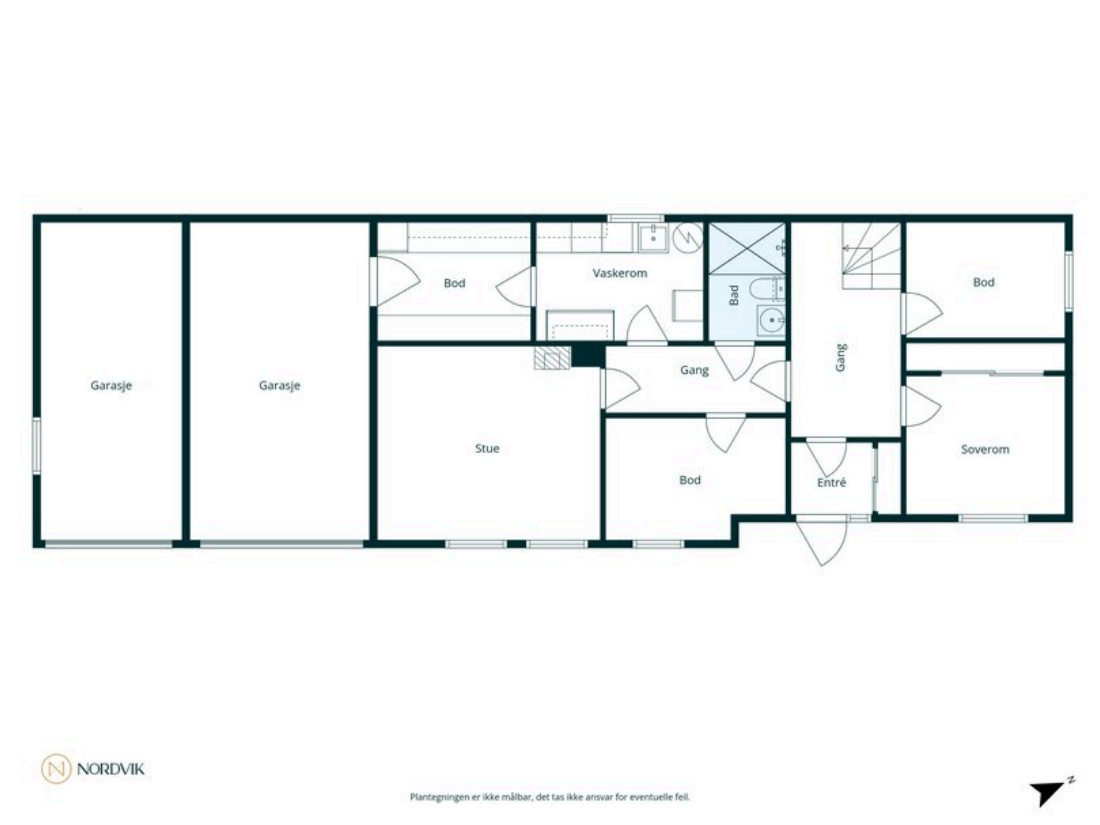
Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Øvre Haugerød 10!

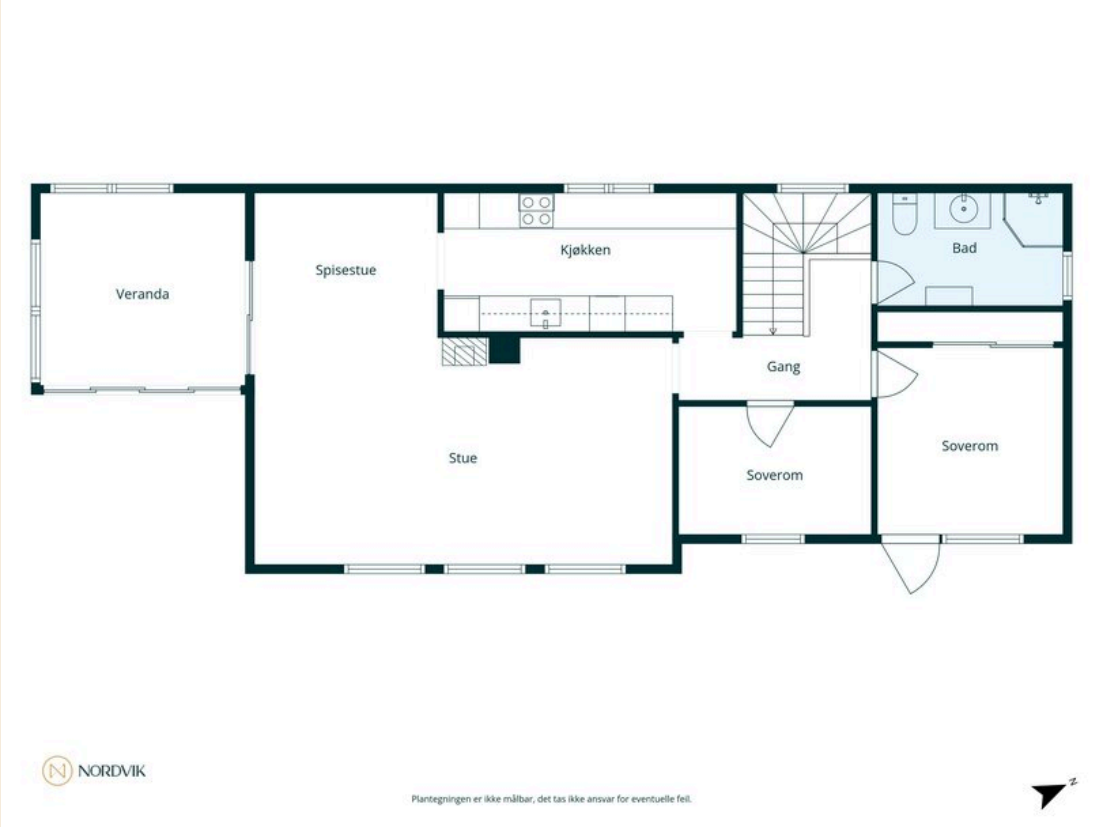
Stor og innbydende enebolig beliggende i rolige og idylliske omgivelser på Øvre Haugerød. Boligen har en luftig og fin beliggenhet med flott utsikt over Nidelva, samt kort gangavstand til bademuligheter. Stor og romslig tomt på ca. 2 mål med hyggelige uteområder, romslig innkjørsel og god biloppstillingsplass. Boligen holder en fin standard og er godt vedlikeholdt gjennom årene. Gjennomtenkt og fleksibel planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir et vakkert blikk mot vannet. Fin hagestue og veranda tilknyttet oppholdsrommet.

- God og fleksibel planløsning
- Nydelig utsikt over Nidelva
- Stor tomt på ca. 2 mål
- 2 varmepumper
- Dobbelgarasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 117 kvm





2. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 103 kvm


















































Vaskepulver
Vaskepulver
Miele











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0209/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr 436, bnr 128 i Arendal kommune

Selger
Sigfred Johan Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 18 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 220 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, 2 soverom, garasje, bod og gang/bod
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 117 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 103 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig:
I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.
Sommerstue er tatt med som innglasset balkong.

Innhold
1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, soverom, garasje, bod og gang/bod
2. etasje: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad

Standard
1. etasje:

Vindfang
Vindfang som ønsker deg velkommen inn i boligen.

Gang
Lys og romslig gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Bad
Funksjonelt bad med fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjnisje, vask med innredning og toalett.

Vaskerom
Romslig og praktisk vaskerom med belegg på gulv, plater på vegger og avtrekk. Her finner du utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin, med god plass til daglige gjøremål.

Stue
Koselig peisestue med plass til både sofagruppe og TV-møbler.

Soverom
Trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement.

Garasje
Garasje som gir trygg parkering og ekstra oppbevaringsmuligheter.

Bod
Praktisk bod med gode lagringsmuligheter for sesongutstyr og annet du ønsker å oppbevare.

Gang/bod
Praktisk for oppbevaring.

2. etasje:

Gang
Praktisk gang som binder etasjen sammen på en fin måte.

Soverom
Etasjen byr på 2 soverom. Begge med plass til seng og oppbevaring.

Stue
Lys og romslig stue med åpen løsning mot spisestuen, noe som gir en luftig romfølelse og en hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott utsikt, samtidig som rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Praktisk og elegant kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate, og er godt utstyrt med kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator - et funksjonelt og trivelig kjøkken for både hverdag og selskap.

Bad
Her er det belegg på gulv og våtromsplater på veggene. Det er innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og avtrekk.

Diverse:
Naturlig ventilering.
Varmepumper fra 2022 og 2016.
Ca. 200 liters varmtvannstank

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
2025:
Tettet liten lekkasje fra terrasse til bod/ liten garasje.
Utbedret av Blikkenslager Rukon i Arnedal.

Sommeren 2017:
Nye dører innvendig i hele huset.
Nye gulv i hovedetasje og sokkeletasje, unntatt tre soverom som fikk nye gulv i 2014/15.
Trappen mellom 1. og 2. etasje er utbedret.
Inngangsparti, hall, trapperom og gang i hovedetasje til soverom, bad og kjøkken er panelt.
Tapetisering i stue og kjøkken.
Nytt kjøkken og oppgradering av bad i hovedetasjen
Nytt sikringsskap og nytt elnett i kjøkken og deler av hovedetasjen.
Montert varmepumpe i september 2017.

2018/19:
Totalrenovering av garasjen med nytt gulv, innkjøringsrampe og garasjeport.

2020:
Bygget isolert hagestue på 12 m² på garasjetaket, med 5-dørs skyvedørsvegg i glass (vår/sommer/høst-standard).
Hagestuen brukes fra februar til november.

2021/22:
Skiftet vinduer i stuen i sokkeletasjen.
Bygget ny garasje tilknyttet eksisterende garasje, med garasjeport.

2023:
Bygget terrasse på ca. 33 m² over gammel og ny garasje i tilknytning til hagestuen.
Ny kabel fra sikringsskap til nytt skap i garasjen for elbil.

2024:
Bygget trapp fra hagenivå til terrassen og rekkverk rundt hele terrassen.
Skiftet vinduer i stuen, samt vindu og dør til lufteveranda på soverommet i 2. etasje.
Montert varmepumpe i stuen i 1. etasje.

2025:
Skiftet hele lufteverandaen.
Malt hagestuen, veggarealet ved terrassen og det meste av fasaden mot innkjøringen

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 142247
Forsikret i: Frende

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført forbedring av tetning av våtromsbelegg mot sluk på bad 2.etg. Alt
baderomsinventar ble også skiftet ut. Arbeider ble gjort i August 2017. Tidligere eier opplyser at våtromsbelegg og våtromsplater på vegg ble modernisert i 2016.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref over så ble våtromsbelegg oppgradert.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Gjort av tidligere eiere.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvdekke i den eldste garasjen ble pigget opp og det ble støpt nytt gulv. Det ble
også etablert en ny garasje under terrasse. Etablert porter på begge garasjer samt støpt innkjøringsrampe. Arbeider gjort ca.
2018/19. Utvidet terrassse over ny garasje samt etablert hagestue. Arbeider gjort av ARTUR BYGG OG ART
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort diverse elektrisk av Richard Andersen, herunder ny kurs til ny garasje,
oppgradert el til kjøkken, nytt sikringsskap, strøm til hagestue og uteområde. Gjort i 2017.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Små endringer på røropplegg på vaskerom. Vannmåler. Gjort i 2017.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Bygd ut garasje ved siden av eksisterende samt utvidet terrasse.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Avløp fra dusj 2.etg. kan tette seg og ha behov for avløpsmiddel
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i leca mur foran ved vinduer til kjellerstue. Vært uendret i 8 år.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er oppgitt med et areal da den ble kjøpt i 2017.
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Eiendommen ble kjøpt med opplysning om en båtplass like nedenfor som fulgte på hevd. Det har vært en tvist mellom
beboere i området hvor båtplassen befinner seg og kommunen om hvorvidt disse båtplassene faktisk dsponeres av de aktuelle
eiendommene. Saken ble tatt i jordskifteretten og det ble avgjort at hevden var gjeldende. Vi klagde ikke underveis i saken og
ble ikke nevnt som en av eiendommene som disponerer båtplass. Det ble nevnt at trolig 2-3 eiendommer til (bl.a. oss) har slik
rett. Vi tar kontakt med kommunen for å forsøke og få avklart dette.

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Boligen er utført på ett plan uten kjeller/underetasje. Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Saltak med sperrekonstruksjon. Utvendig taktekking med sementtakstein og renner og nedløp av plast.
Røranlegg til vann av kobber.

Enebolig

Utvendig
Taktekking,TG2

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2
Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere,TG3
Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift. Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer. Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som

brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

Vinduer,TG2
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduer er byttet ut etter behov. Noen eldre vinduer med noe tregheter Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Tiltak
- Vinduer må justeres.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Manglende terskelbeslag og tettinger under enkel skyvedør, vurderes årsaksammenheng med lekkasje ned i garasjedel

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Veranda over garasjer, balkong

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.
- Ved gange på glassfibertekkingen ble det registrert mykheter i selve tekkingen.

Tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Andre utvendige forhold,TG2
Sommerstue Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Manglende åpen lufting i takkonstruksjon, ikke åpent ute i takfot. Anlagt oppå betongkonstruksjon som er synlig på siden, ikke utvendig isolert og vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk.

Tiltak
- Tiltak:
- Konsekvens uten åpen lufting i takkonstruksjone kan resultere i fuktskader og kondensproblematikk. Anbefales utvendig isolering av betongkonstruksjon slik at ikke kondensproblematikk oppstår.

Garasje,TG2
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket. Garasje med inngang fra bolig samt påbygd garasje. Betongsåle, murpusset blokker grunnmur. Bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning. Leddet garasjeporter, fungerende.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Anlagt terrasse over samt sommerstue Besiktelsen viser lokal lekkasje som antas å være utettheter ved skyvedør men må utføres videre undersøkelser for lokalisere og videre tette. Eier opplyser om at det er isolert over betongkonstruksjon og kan være underliggende skader pga. lekkasje/kondens som innebærer man må utføre inngrep for utbedringstiltak.

Tiltak
- Tiltak:
- Videre inngrep i konstruksjoner og utbedringstiltak pga. lekkasjer anbefales.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg

avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Eier opplyser om rettet opp gulver i stue pga. skjevheter. Skjevheter vil da forekomme i himlinger da disse ikke er rettet opp.

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

Radon,TG2
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp. Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

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

Tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Våtrom
1. etasje > Bad
Generell,TG3
Fliser på gulv, fliser på vegger. Utstyr: dusjnisje, vask med innredning, toalett.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sprekker i fuger og fliser Ikke synlig membran ved besiktelse i sluk. Eldre teknisk anlegg der mer enn halvparten forventet levetid er passert.

Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1. etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hullborring ble utført i tilstøtende trappegang.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.
- Synlig fuktmerker i vegg. Synlig også spor etter maurskader. Fuktsøk viser ikke høyere fuktverdier i veggen og kan relateres til eldre skade pga. manglende membraner og annet bruk før nåværende eier. Vurderes påregnelig med renovering av bad med utbytting av bakenforliggende konstruksjoner i sin helhet.

Tiltak
- Badet/våtsonen står foran utbedring

1. etasje > Vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Plater på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tiltak
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

1. etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1. etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er ikke montert bunnbeslag hele veien rundt og skjevt kuttet. Belegg går ikke opp under plater.

Tiltak
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Utbedringer tilsier utbytting av plater i sin helhet for fagmessig montering og fungerende våtsoner.

2. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Ved nivllering ble det registrert motfall mot sluk. Belegg er ikke oppover vegg der eier opplyser om fått lagt belegg oppå eldre belegg pga. utettheter rundt sluk

Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

2. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Membranen er avsluttet feil under plater og går ikke opp over beslag/plater.

Tiltak
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2

Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

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

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anbefalt brukstid på sanitæranlegg er 40 år der påregnelig utbytting ved renovering av våtrom normalt utføres.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering. Lufteventiler på soverom, anbefales i tillegg lufteventiler i vegg på stue.

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

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Varmtvannstank,TG2
Ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Elektrisk anlegg,TG2
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

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

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar: Det er gjort diverse elektrisk av Richard Andersen, herunder ny kurs til ny garasje, oppgradert el til kjøkken, nytt sikringsskap, strøm til hagestue og uteområde. Gjort i 2017.

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for

eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:

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

10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
Kommentar:

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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget pga. alder.

Utstyr for varsling og slukking av brann,TG3
Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen tydelig høres på soverom, jf. Forskrift om brannforebygging . Røykvarslere skal testes jevnlig og batteri må skiftes ved behov. Det anbefales seriekoblede røykvarslere for økt sikkerhet. Boligen skal videre være utstyrt med minst ett manuelt slokkeutstyr, anbefalt 6 kg pulver-/skumapparat.. Det anbefales at slokkeutstyr plasseres lett tilgjengelig, og at det finnes slokkemiddel i hver etasje. Det anbefales i tillegg å ha komfyrvakt på kjøkkenet men ikke et krav på eldre boliger/leiligheter

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

18.Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
Kommentar:

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

20.Er det skader på røykvarslere?
Nei
Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Boligen er utført på ett plan uten kjeller/underetasje. Synlig fuktholdig masse og noe fuktopptak på grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Anbefales tiltak med fuktsikring av grunnmur. Isolering av grunnmur utvendig anbefales med hensyn til kondensproblematikk

Tiltak
- Tiltak:
- Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren. Grunnmuren er ikke utvendig isolert som er normal utførelse alder tatt i betraktning. Det anbefales å isolere utvendig grunnmur for både for forbedring av u-verdi og innvendig miljø. Dette vil i tillegg minske risikoen for frostsprengning slik at ikke videre eskaleringer av riss/sprekker oppstår.

Forstøtningsmurer,TG2
Natursteinsmur

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2
Terreng rundt bolig med løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tiltak
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Enebolig
Byggetegninger, branncelle r og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det opprinnelige hobbyrommet benyttes i dag som stue. På tegningene er det beskrevet eventuelt garasje, men det fremstår ferdig utbygd. Videre er det oppført garasje i forlengelse av opprinnelig garasje og en sommerstue som påbygg til eksisterende bolig. Disse tiltakene fremkommer ikke av kommunale dokumenter som er fremlagt. I matrikkelen er enkelte tiltak registrert som ikke-søknadspliktige, men de vurderes å være påbygg etter plan- og bygningsloven og dermed normalt søknadspliktige tiltak. Det anbefales å avklare forholdene med kommunal byggesaksavdeling for å få vurdert lovlighet og eventuelt behov for søknad i ettertid.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se egenerklæring
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard : Normal standard alder og type bygning tatt i betraktning
Vedlikehold : Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Lampe over spisebord medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.13.500 kWh for 2023 og ca. 14.000 kWh i 2024 og 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 782,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 7 616,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 898 419,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 593 675,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Frende
Polisenr: 142247

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 093 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Ifølge matrikkelkart og grunnkart innehar eiendommen noen usikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bausplass bussholdeplass - Linje 102, 120- ca. 6 minutter i gåavstand.
Bråstad togstasjon - Linje R50 - ca. 7 minutter kjøring.
Kristiansand Kjevik - 47 minutter kjøring.

Skoler og barnehager
Barnehager
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Asdal barnehage (1-5 år) - ca. 19 minutter i gåavstand.

Skoler
Asdal skole (1-10 kl.) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Sam Eydes videregående skole - 11 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående - Mølleheia - 12 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.1981.

Ikke utført:
Vindtetting rundt vinduer kjelleratasje.
Feieluke må ikke komme nærmere br.bart materiale enn 300 mm
Puss av grunnmur mot vest.
Frist for utførelse 1.6.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp, 1976 og 1983.
Det foreligger ferdigmelding fro vannmåler, 2017.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

1. etasje:
Det er satt inn stor skyvedør fra stuen og ut til den verandaen som er inn glasset.
Det delvis åpnet opp mellom kjøkken, stue og gang i dag.

Innglasset veranda/sommerstue:

Veranda og trapp:
Bygd veranda over begge garasjene. Det er i dag bygd trapp fra verandaen og ned.

2. etasje:
Tidligere hobby rom er i dag i bruk som stue.
Dagens gang ved trapp har i dag ett åpnet arealet.

Evt garasje: Det er i dag garasje i dette arealet.
Ny Garasje: Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for den nye garasjen.
Sommerstue: Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for sommerstuen.
Veranda og trapp: Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdig attest for verandaen eller trappen.

Fra tilstandsrapporten:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

de stemmer ikke med dagens bruk.
Det opprinnelige hobbyrommet benyttes i dag som stue.
På tegningene er det beskrevet eventuelt garasje, men det fremstår ferdig utbygd. Videre er det oppført garasje i forlengelse av opprinnelig garasje og en sommerstue som påbygg til eksisterende bolig. Disse tiltakene fremkommer ikke av kommunale dokumenter som er fremlagt.
I matrikkelen er enkelte tiltak registrert som ikke søknadspliktige, men de vurderes å være påbygg etter plan og bygningsloven og dermed normalt søknadspliktige tiltak.
Det anbefales å avklare forholdene med kommunal byggesaksavdeling for å få vurdert lovlighet og eventuelt behov for søknad i ettertid.

Kommunens svar vedrørende takstmannens uttalelser i tilstandsrapporten:
Vedrørende forlengelse av garasjen og sommerstuen har vi mottatt følgende informasjon fra byggesak:
Når det gjelder forlengelse av garasjen og sommerstuen, så er vel dette i utgangspunktet søknadspliktige tiltak, men ser at de ble meldt inn som ikke-søknadspliktige tiltak, og det er lagt følgene merknad til behandlingen av den meldingen:
Ført i Matrikkelen 04.10.2023. Diskutert med byggesak om dette skal godtas, da skjema skal gjelde ett tiltak. Fant å kunne dele opp dette i flere tiltak, da byggesak ikke så dette som alvorlig avvik.

Hobbyrom:
Rombenevnelsen «hobbyrom» er omtalt som hoveddel i vår veiviser for bruksendring, og også som rom for varig opphold i en tolkningsuttalelse fra departementet (se fotnote). Hvorvidt det kan legges til grunn at hobbyrom er godkjent som rom for varig opphold i alle eldre boliger, må vurderes i den konkrete saken. Vi er for eksempel kjent med at det i noen eldre byggesaker ble godkjent hobbyrom eller peisestue i kjeller, men at det i approbasjonen/tillatelsen står at ingen rom i kjeller er tillatt brukt til varig opphold. Ofte må tegninger og tillatelse ses i sammenheng.
Kommunen kan ikke se at det er noe i vedtaket som tilsier at det ikke er tillatt med varig opphold i kjeller.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. Selger har ikke oppgitt kostnadsestimat for veien. Det må påregnes vedlikeholdskostnader for den private veien.
I dag betaler selger ca. 5000,- for felles brøyteavtale fra toppen av nærmeste bakke og til huset. Prisen kan varierer pga snømengde og antall brøytinger gjennom sesongen.

Selger opplyser at det er gammel septiktank på eiendommen som ikke er i bruk.

Regulerings- og arealplaner
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Vrengen småbåtanlegg - Planid: 1609r3.
Reguleringsplan - Plannavn: Vrengen- Planid: 1609r2 - Formål: Felles avkjørsel, Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan, Vrengen.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4203/436/128:
12.01.1954 - Dokumentnr: 106 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett til snuplass
Rettighetshaver Arendal kommune.
Overført fra: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:204
Betyr: Skjøte med rett til snuplass.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

27.10.1981 - Dokumentnr: 8354 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:194
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:195
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:196
Med flere bestemmelser
Betyr: Erklæring med rett til bruk av vei med snuplass, som tjener som felles adkomstvei.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

15.05.1929 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:436 Bnr:25

15.06.2017 - Dokumentnr: 634903 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0906 Gnr:436 Bnr:204
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1148420 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:128

27.10.1981 - Dokumentnr: 8355 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:194

Med snuplass.
Betyr: Erklæring med rett til bruk av vei med snuplass, som tjener som felles adkomstvei.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

30.03.2006 - Dokumentnr: 181286 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:678
offentlig myndigheter og kabelselskaper
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med kjørevei med videlikeholdsansvar og rett til å ha vann- og avløpsledninger i eller langs veien med vedlikeholdsansvar for gnr. 436, bnr. 678 over gnr. 436, bnr. 37. Gnr. 436, bnr. 678 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien.
Gir rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eller langs kjøreveien over gnr 436, bnr. 37 med vedlikeholdsansvar.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

06.04.2006 - Dokumentnr: 190714 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:679
offentlige myndigheter og kabelselskaper
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med kjørevei med videlikeholdsansvar og rett til å ha vann- og avløpsledninger i eller langs veien med vedlikeholdsansvar for gnr. 436, bnr. 679 over gnr. 436, bnr. 37. Gnr. 436, bnr. 679 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien.
Gir rett til å legge og ha liggende ledningers anlegg for vann, avløp, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

14.03.2007 - Dokumentnr: 259920 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:680
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Dette gjelder også parseller som vil bli fraskilt fra bnr. 37 i fremtiden
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med kjørevei med videlikeholdsansvar og rett til å ha vann- og avløpsledninger i eller langs veien med vedlikeholdsansvar for gnr. 436, bnr. 680 over gnr. 436, bnr. 37. Gnr. 436, bnr. 680 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien.
Gir rett til å legge og ha liggende ledningers anlegg for vann, avløp, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har i dag installert alarm fra Verisure.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at

interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade - drone + innebilder kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport -faktureres direkte - ca. 18.500,- kr. 0,-
Utlegg video - Inkludert - kostnad er trukket fra tilretteleggingsgebyr kr. 3 250,-

Samlet skal selger betale kr. 117 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. januar 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Øvre Haugerød 10

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	19 min 1.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 6.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	6 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	7 min 5 km
Kristiansand Kjevik	47 min

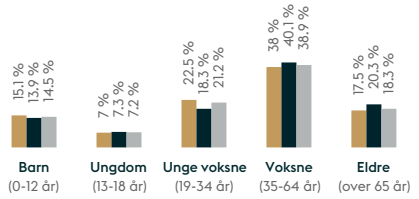
Barnehager

Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	7 min 0.6 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 å... 51 barn	13 min 1.1 km
Asdal barnehage (1-5 år) 33 barn	19 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	7 min
Rema 1000 Nedenes	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bausplass nærmiljøanlegg	8 min
Asdal skole	19 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min
Family Sports Club Arendal	7 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
ARENDAL kommune
gnr. 436, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 05.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1980 **Referansenummer:** LR2156

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980
Gjøres oppmerksom på mer enn halvparten forventet levetid passert på taktekking, manglende snøfangere.
Besiktelse i takkonstruksjon viser strupet lufting ute i takfot og tiltak anbefales samt gjennomgang av diffusjonstetting.
Stående bordkledning der utbyttinger er utført etter behov, videre utbyttinger av enkelte bord pga. stedvis råte er påregnelig.
Besiktelsen utvendig viser stående vann og anbefales terrengdrenering.
Nivellering innvendig viser skjevheter utover standardens krav til godkjente måleavvik. Eier opplyser om opprettet gulver pga. større skjevheter før legging av nåværende gulv i 2. etasje. Skjevheter er ikke opprettet i himlinger.
Våtrom i boligen med mangler på våtsoner, utførelser og skader der renovering utfra dagens krav og bruk er påregnelig innen rimelig tid. Hullborring tilstøtende rom bad 1. etasje viser eldre fuktskader og maurskader.
Vann og avløp fra byggeår der mer enn halvparten forventet levetid er passert der utbyttinger ved oppgraderinger av våtrom er anbefalt.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

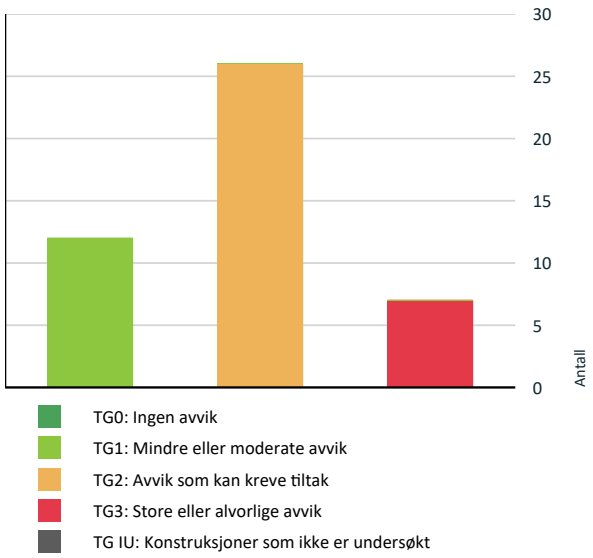
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det opprinnelige hobbyrommet benyttes i dag som stue. På tegningene er det beskrevet eventuelt garasje, men det fremstår ferdig utbygd. Videre er det oppført garasje i forlengelse av opprinnelig garasje og en sommerstue som påbygg til eksisterende bolig. Disse tiltakene fremkommer ikke av kommunale dokumenter som er fremlagt.

I matrikkelen er enkelte tiltak registrert som ikke-søknadspliktige, men de vurderes å være påbygg etter plan- og bygningsloven og dermed normalt søknadspliktige tiltak. Det anbefales å avklare forholdene med kommunal byggesaksavdeling for å få vurdert lovlighet og eventuelt behov for søknad i ettertid.

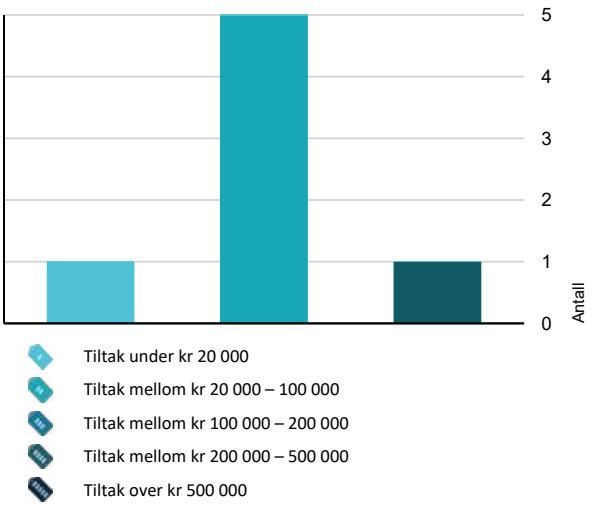
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norges takst har fastsatt for medlemmene.

Undersøkelsen er utført visuelt, kombinert med enkle målinger.

Levetidsbetraktninger er basert på NBI byggdetaljblader 700.320/330
Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig. His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Gyldig 1 år fra befaringsdato, skulle det være oppdateringer underveis så er det befaringsdato som gjelder.

Rapporten kan ikke brukes flere boligsalg.

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder fra bygningsdeler, tilstandsgrader på de enkelte punkter er utfra en helhetsvurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold — Gå til side
- Utvendig > Garasje — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard alder og type bygning tatt i betraktning

Vedlikehold
Videre oppgraderinger og vedlikehold utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast, besiktelse fra bakkenivå pga. sikkerhet for for undertegnede.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Snøfangere

Det er manglende snøfangere på taktekking utfra årstall og gjeldende teknisk forskrift.
Befaring utført fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.
Siden veggene kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp i stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av høye vegger med lift eller annet kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omleggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tetteløsninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.
Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Uttettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer er byttet ut etter behov. Noen eldre vinduer med noe tregheter
Eldre vinduer der mer enn halvparten forventet levetid på isolerglass er passert. Påregnelig med nedsatt funksjon pga. tetningslister som er eldre og harde som ikke tetter. Tregheter i vinduer og punkteringer av eldre vinduer vil utfra alder kunne oppstå som en konsekvens
Tiltak må detaljevurderes på det enkelte vindu som ikke er utført men tilfeldig valgte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende terskelbeslag og tettinger under enkel skyvedør, vurderes årsaksammenheng med lekkasje ned i garasjedel

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda over garasjer, balkong

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Ved gange på glassfibertekkingen ble det registrert mykheter i selve tekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Trapper er oppført i tre, besiktelsen viser ikke større avvik.



TG 2 Andre utvendige forhold

Sommerstue
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende åpen lufting i takkonstruksjon, ikke åpent ute i takfot. Anlagt oppå betongkonstruksjon som er synlig på siden, ikke utvendig isolert og vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens uten åpen lufting i takkonstruksjone kan resultere i fuktskader og kondensproblematikk.
Anbefales utvendig isolering av betongkonstruksjon slik at ikke kondensproblematikk oppstår.









TG 2 Garasje

Tilstandsrapport

Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.
Garasje med inngang fra bolig samt påbygd garasje.
Betongsåle, murpusset blokker grunnmur.
Bindingsverk konstruksjon med stående bordkledning.
Leddet garasjeporter, fungerende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlagt terrasse over samt sommerstue
Besiktelsen viser lokal lekkasje som antas å være utettheter ved skyvedør men må utføres videre undersøkelser for lokalisere og videre tette.
Eier opplyser om at det er isolert over betongkonstruksjon og kan være underliggende skader pga. lekkasje/kondens som innebærer man må utføre inngrep for utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre inngrep i konstruksjoner og utbedringstiltak pga. lekkasjer anbefales.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Undersøkelsen er gjennomført som en stikkprøvebasert visuell kontroll med enkel nivellering på tilfeldig valgte steder. Metoden innebærer at ikke alle rom, flater eller konstruksjoner er undersøkt, og skjulte konstruksjoner er ikke åpnet. Vurderingen gjelder kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet. Det kan derfor forekomme avvik, feil eller skader som ikke lar seg avdekke gjennom denne typen undersøkelse. T

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eier opplyser om rettet opp gulver i stue pga. skjevheter. Skjevheter vil da forekomme i himlinger da disse ikke er rettet opp.

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





Tilstandsrapport





TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted
Det er utført visuell undersøkelse av tilgjengelige overflater på pipe og ildsted. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av røykløp eller skjulte deler av konstruksjonen, da dette krever spesialkompetanse og eget utstyr. Videre vurderinger av brannsikkerhet, trekkforhold og eventuelle tiltak bør gjøres av kvalifisert fagperson eller feiervesen.





TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.
Utført enkel visuell undersøkelse av rekkverkshøyde, lysåpninger og gange i trappetrinn for stabilitet.

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

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



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Fliser på gulv, fliser på vegger.
Utstyr: dusjnisje, vask med innredning, toalett.

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

Sprekker i fuger og fliser
Ikke synlig membran ved besiktelse i sluk.
Eldre teknisk anlegg der mer enn halvparten forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullborring ble utført i tilstøtende trappegang.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.
• Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Synlig fuktmerker i vegg. Synlig også spor etter maurskader.
Fuktsøk viser ikke høyere fuktverdier i veggen og kan relateres til eldre skade pga. manglende membraner og annet bruk før nåværende eier.
Vurderes påregnelig med renovering av bad med utbytting av bakenforliggende konstruksjoner i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv, plater på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

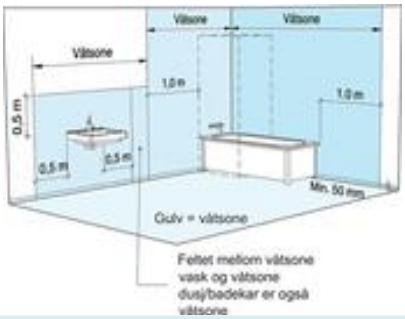
TG 2 Overflater vegger og himling

Plater på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende gang uten å registrert større avvik.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert bunnbeslag hele veien rundt og skjevt kuttet. Belegg går ikke opp under plater.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Utbedringer tilsier utbytting av plater i sin helhet for fagmessig montering og fungerende våtsoner.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved nivllering ble det registrert motfall mot sluk.
Belegg er ikke oppover vegg der eier opplyser om fått lagt belegg oppå eldre belegg pga. utettheter rundt sluk

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 200 000-500 000

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen er avsluttet feil under plater og går ikke opp over beslag/plater.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.
Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalt brukstid på sanitæranlegg er 40 år der påregnelig utbytting ved renovering av våtrom normalt utføres.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.
Lufteventiler på soverom, anbefales i tillegg lufteventiler i vegg på stue.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Varmepumper fra 2022 og 2016. Eier opplyser om service på begge varmepumpene og var fungerende på befaringsdagen.
Varmepumpe
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.





TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet har ikke tilbakevirkende kraft og er en anbefaling pga. relativt mange tilfeller av varmegang ifølge Elsikkerhetsportalen.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Tilstanden på det elektriske anlegget er ikke vurdert utover enkle visuelle observasjoner, da dette ligger utenfor oppdragets rammer. Det anbefales at tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør legges til grunn for en fullstendig vurdering av anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er gjort diverse elektrisk av Richard Andersen, herunder ny kurs til ny garasje,
   oppgradert el til kjøkken, nytt sikringsskap, strøm til hagestue og uteområde. Gjort i 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget pga. alder.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen skal ha minst én fungerende røykvarsler i hver etasje, plassert slik at alarmen tydelig høres på soverom, jf. Forskrift om brannforebygging . Røykvarslere skal testes jevnlig og batteri må skiftes ved behov. Det anbefales seriekoblede røykvarslere for økt sikkerhet.

Boligen skal videre være utstyrt med minst ett manuelt slokkeutstyr, anbefalt 6 kg pulver-/skumapparat.. Det anbefales at slokkeutstyr plasseres lett tilgjengelig, og at det finnes slokkemiddel i hver etasje.

Det anbefales i tillegg å ha komfyrvakt på kjøkkenet men ikke et krav på eldre boliger/leiligheter

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig for undertegnede da det ikke er utført grunnundersøkelser.
Det er ikke utført videre undersøkelser eller satt tilstandsgrad på punktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen er utført på ett plan uten kjeller/underetasje.
Synlig fuktholdig masse og noe fuktopptak på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefales tiltak med fuktsikring av grunnmur.
Isolering av grunnmur utvendig anbefales med hensyn til kondensproblematikk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger mot terreng skal utformes fuktsikre. Fuktsikre betyr i denne sammenhengen at veggen må ha et kapillærbrytende og vannavvisende sjikt på utvendig side som sikrer at vann som dreneres ned i massene på utsiden av veggen, ikke kan trenge inn til veggen. Utvendig isolering av veggen og god lufttetthet er også viktig med hensyn til veggens fuktsikkerhet.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren. Grunnmuren er ikke utvendig isolert som er normal utførelse alder tatt i betraktning. Det anbefales å isolere utvendig grunnmur for både for forbedring av u-verdi og innvendig miljø. Dette vil i tillegg minske risikoen for frostsprengning slik at ikke videre eskaleringer av riss/sprekker oppstår.





Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bolig med løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Man må ta hensyn til at tilbakefyllingsmassene kan sette seg over tid og at angitt minimumsfall må etableres etter at massene har stabilisert seg.

Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det. Fallet bør være minst 1 : 50.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I henhold til kommunale dokumenter fremlagt er boligen tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med vann og avløp på befaringsdagen.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99	18		117	
2. etasje	85		17	102	29
SUM	**184**	**18**	**17**		**29**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, soverom, garasje, bod, gang/bod	Garasje	
2. etasje	Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad		Innglasset balkong

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som.
Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer.
Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag.
Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt.
Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.
Sommerstue er tatt med som innglasset balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det opprinnelige hobbyrommet benyttes i dag som stue. På tegningene er det beskrevet eventuelt garasje, men det fremstår ferdig utbygd. Videre er det oppført garasje i forlengelse av opprinnelig garasje og en sommerstue som påbygg til eksisterende bolig. Disse tiltakene fremkommer ikke av kommunale dokumenter som er fremlagt.

I matrikkelen er enkelte tiltak registrert som ikke-søknadspliktige, men de vurderes å være påbygg etter plan- og bygningsloven og dermed normalt søknadspliktige tiltak. Det anbefales å avklare forholdene med kommunal byggesaksavdeling for å få vurdert lovlighet og eventuelt behov for søknad i ettertid.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Sigfred Johan Nilsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	128		0	2093.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Haugerød 10

Hjemmelshaver
Nilsen Sigfred Johan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LR2156

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Sigfred Johan	9578-5999-4-2053885	2025-12-02 14:38:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. des. 2025

Oppdragsnummer
39-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Sigfred Johan Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 142247
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført forbedring av tetning av våtromsbelegg mot sluk på bad 2.etg. Alt baderomsinventar ble også skiftet ut. Arbeider ble gjort i August 2017. Tidligere eier opplyser at våtromsbelegg og våtromsplater på vegg ble modernisert i 2016.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ref over så ble våtromsbelegg oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Gjort av tidligere eiere.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvdekke i den eldste garasjen ble pigget opp og det ble støpt nytt gulv. Det ble også etablert en ny garasje under terrasse. Etablert porter på begge garasjer samt støpt innkjøringsrampe. Arbeider gjort ca. 2018/19. Utvidet terrassse over ny garasje samt etablert hagestue. Arbeider gjort av ARTUR BYGG OG ART

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort diverse elektrisk av Richard Andersen, herunder ny kurs til ny garasje, oppgradert el til kjøkken, nytt sikringsskap, strøm til hagestue og uteområde. Gjort i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Små endringer på røropplegg på vaskerom. Vannmåler. Gjort i 2017.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bygd ut garasje ved siden av eksisterende samt utvidet terrasse.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Avløp fra dusj 2.etg. kan tette seg og ha behov for avløpsmiddel.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Liten sprekk i leca mur foran ved vinduer til kjellerstue. Vært uendret i 8 år.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er oppgitt med et areal da den ble kjøpt i 2017.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Eiendommen ble kjøpt med opplysning om en båtplass like nedenfor som fulgte på hevd. Det har vært en tvist mellom beboere i området hvor båtplassen befinner seg og kommunen om hvorvidt disse båtplassene faktisk dsponeres av de aktuelle eiendommene. Saken ble tatt i jordskifteretten og det ble avgjort at hevden var gjeldende. Vi klagde ikke underveis i saken og ble ikke nevnt som en av eiendommene som disponerer båtplass. Det ble nevnt at trolig 2-3 eiendommer til (bl.a. oss) har slik rett. Vi tar kontakt med kommunen for å forsøke og få avklart dette.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0209/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nilsen, Sigfred Johan	**2025-12-02**

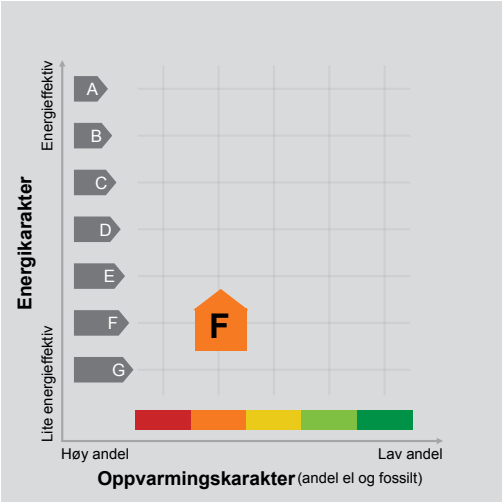
Identifikasjon

bankID Nilsen, Sigfred Johan

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Haugerød 10
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	436
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166953278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194680
Dato	02.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	183
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	128	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Øvre Haugerød 10, 4824 Bjorbekk					Dato:	26.11.2025 HKE

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 eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 19 580
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7616

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

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.

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

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	CARLSEN VVS AS	Orgnr:	918373810
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	11.07.2017		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	Vaskerom i kjeller		
Tekst / kommentar:			

ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

ØYESTAD KOMMUNE
22. 09. 76
158/76

AV
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: ...Toralv.de.Lange.....

Fredly.grn.36.brn.128.0.Haugerød.. gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av ..... mm (") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av .....I..... mm (I ") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i ....Nedre.Haugerød..... gate.

Vannet vil bli påsatt den ....?.....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

.....I.stk.servant.I.stk...Vask...I.stk.klosett.....

.....

.....

.....

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

BRØDRENE AANONSEN A/S
AUT. RØRLEGGERE
Strømmen — 4800 Arendal — Telefon 21 894

den Strømmen 20/9 76

John Danielsen
Aut. rørleggermester

Toralv de Lange
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

.....

.....

..... kommuneingeniørkontor den .....

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

00STG
166953278 436/128 Rør.Fer

ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

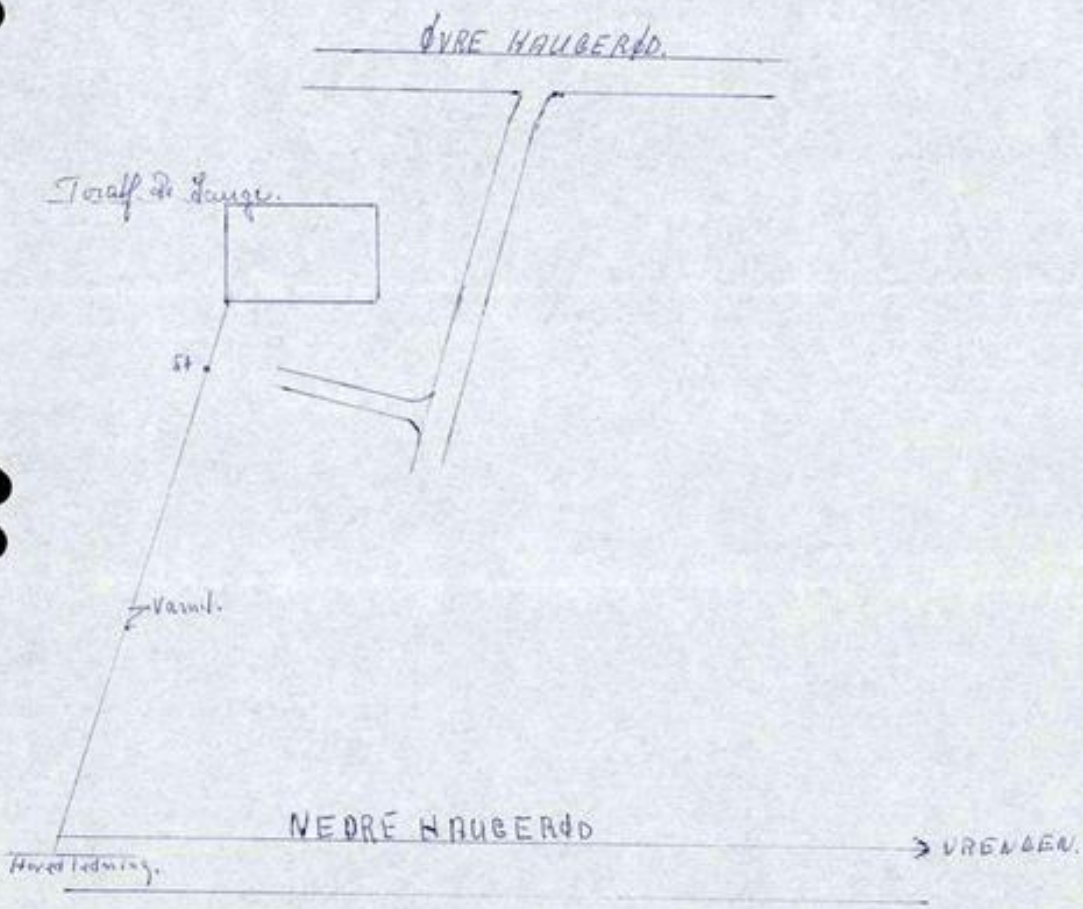
AV

PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Toralv de Lange

Fredly grn 36 brn 128 0, Haugerød... gate nr. .....

SITUASJONS-SKISSE



ANMELDELSE TIL: Øvestad Kommune

AV
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Toralv De Lange

Haugerød 10 gate nr. ..... anmelder herved, at jeg for egen regning akter å legge vann- og kloakkavstikker fra den offentlige ledning til nevnte eiendom.

Anlegget skal utføres etter gjeldende bestemmelser og avstikkeren fra kloakken ønskes lagt av 5" mm (5 ") rør og stikkledningen fra vannverket ønskes lagt av ?§? mm (") rør.

Forgreningen vil bli anbragt på de offentlige ledninger i Haugerød gate.

Vannet vil bli påsatt den .....

I eiendommen aktes anbrakt følgende kummer, sluk, vasker, servanter, bad, urinaler, pissoirer, vannklosetter:

Gammelt anlegg som skal tilknyttes kloakk.

Som eier av ovennevnte eiendom forplikter jeg meg til å overholde det til en hver tid gjeldende vann å kloakk reglement og rette meg etter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Brødrene Aanonsen
Autorisert rørlegger
John Pettersen
Aut. rørleggermester

den 10-5-74

P. A. Langø
Underskrift

Anmeldelsen stadfestes .....

..... kommuneingeniørkontor den .....

Eksemplar 3 returneres snarest til anmelder i utfyllt stand.

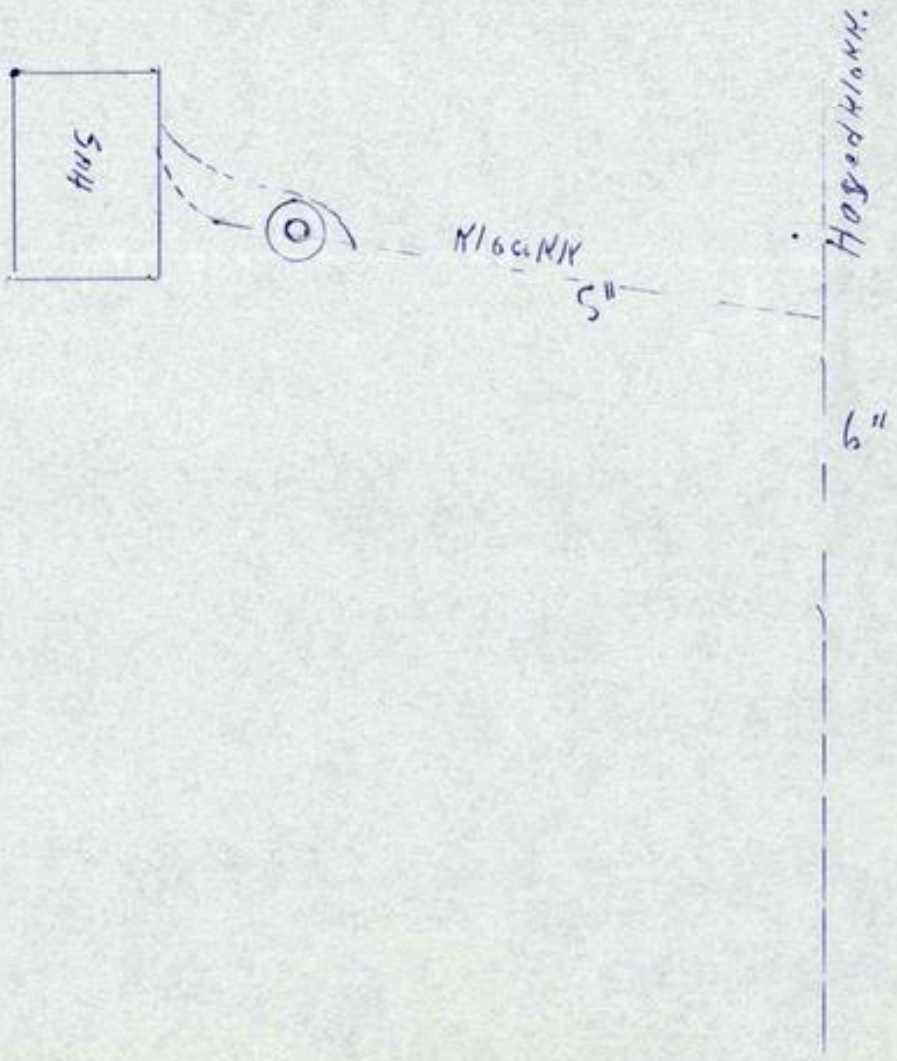
ANMELDELSE TIL: Øyestad Kommune

AV
PRIVAT KLOAKKAVSTIKKER FRA OFFENTLIG KLOAKK
PRIVAT STIKKLEDNING FRA OFFENTLIG VANN VERK

Under tegnede eier: Toralv De Lange

Haugrød 10 gate nr. .....

SITUASJONS-SKISSE



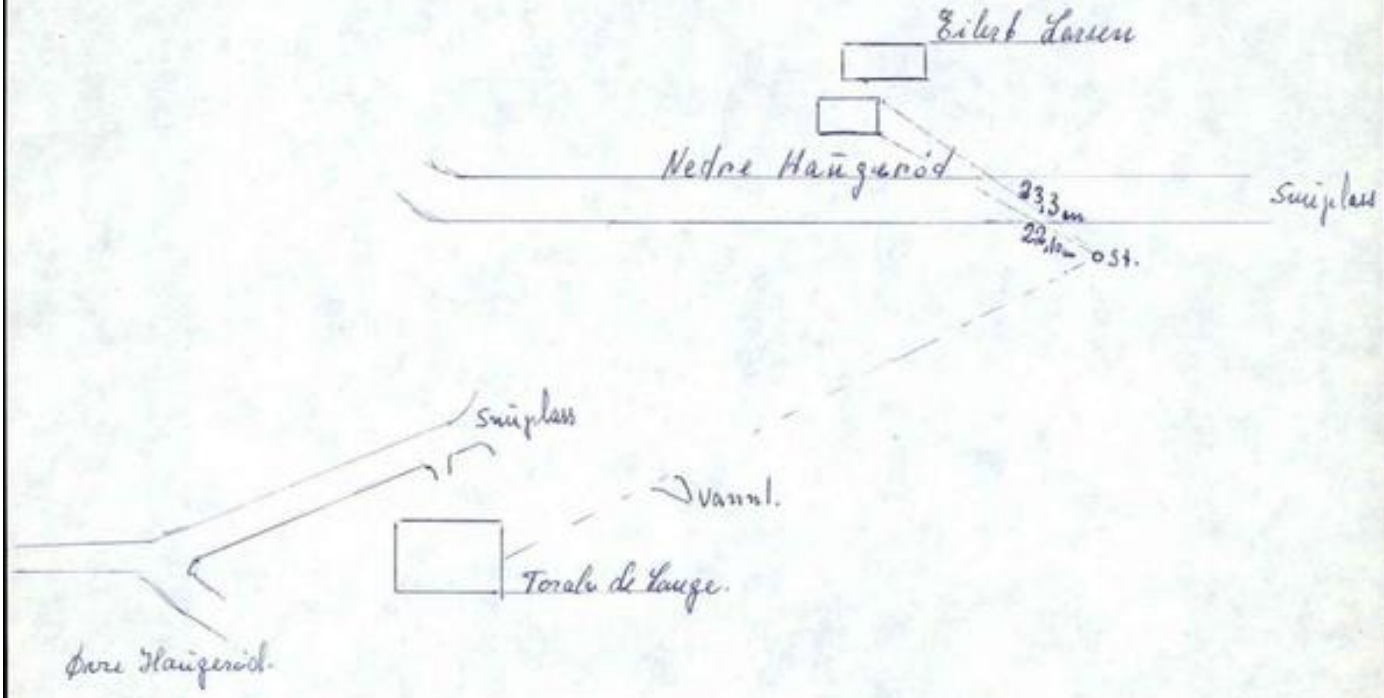
34/128

BRØDRENE AANONSEN
AUT. RØRLEGGERFORETNING

Telefon 24 894

Strømmen, den 18-9 1979

Toralv de Lange Haugerød



Utskifting av kloakk ledning.

~~TILKNYTTING VANN OG KLOAKK~~

	Toralf de Lange	Dato	Sign.
1	Registrert	22.6.83	HET.
2	~~Godkjent/klar for regning~~		
3	~~Tilknyttingsavg. betalt~~		
4	~~Tilkoblingstillatelse utstedt~~		
5	Ferdigbefaring bakkjed fra L. Ånonsen. av TB.		
6	~~Årsavgift beregnet~~		
7	~~Vannmåler godkjent og avlest~~		
8	Klar for arkivering		
9	~~Kopi til bygningskontrollen~~		
10	Arkivert		

o0STE
166953278 436/128 Rør,Fer

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Øvre Haugerød,			36/128	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Boligbygg	27.3-79	20.4-79	130/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Toralv de Lange,		Ø. Haugerød 10, 4883 Bjorbekk		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Toralv de Lange,		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jakob Thorseb,		Litledalsvn. 19, Haugesund		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Ikke utført:
Vindtetting rundt vinduer kjelleretasje.
Feieluke må ikke komme nærmere br.bart materiale enn 300 mm
Puss av grunnmur mot vest.

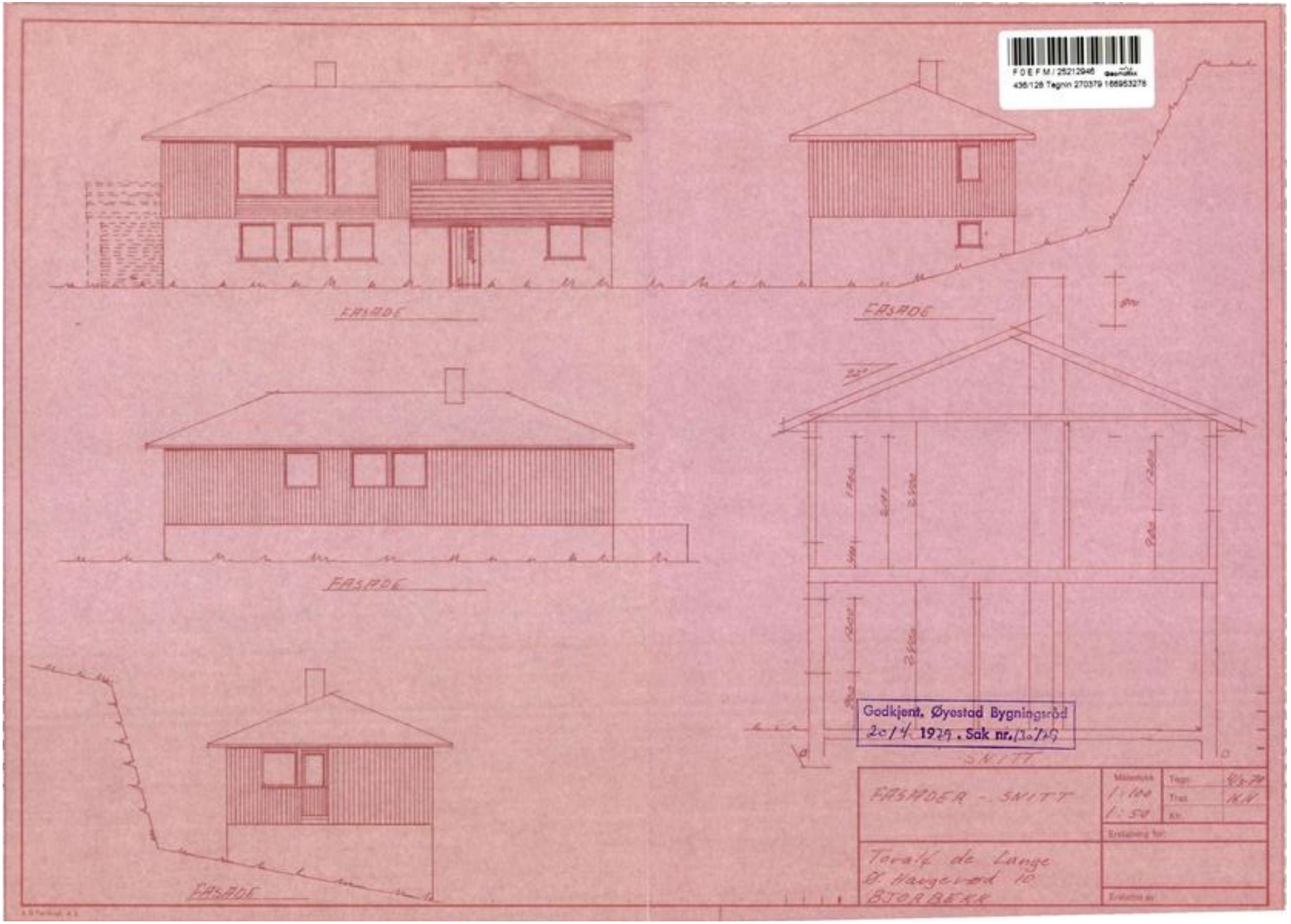
Frist for utførelse 1.6-1981.

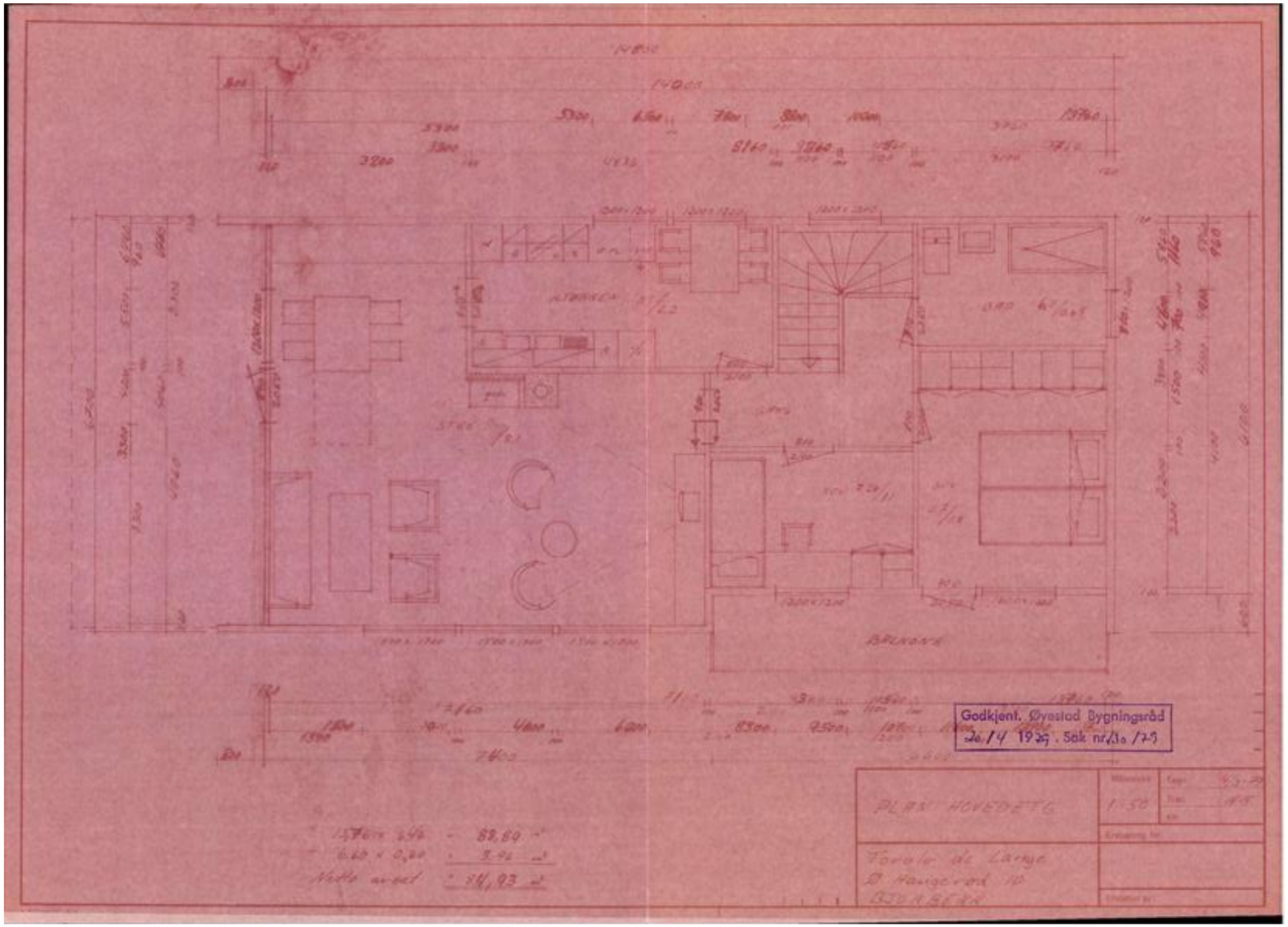
Sted og dato	Stempel	
Bjorbekk, 12.1-1981.	K. B. Tongs. Komm.ing.	T. Follinglo. ing.
		Underskrift

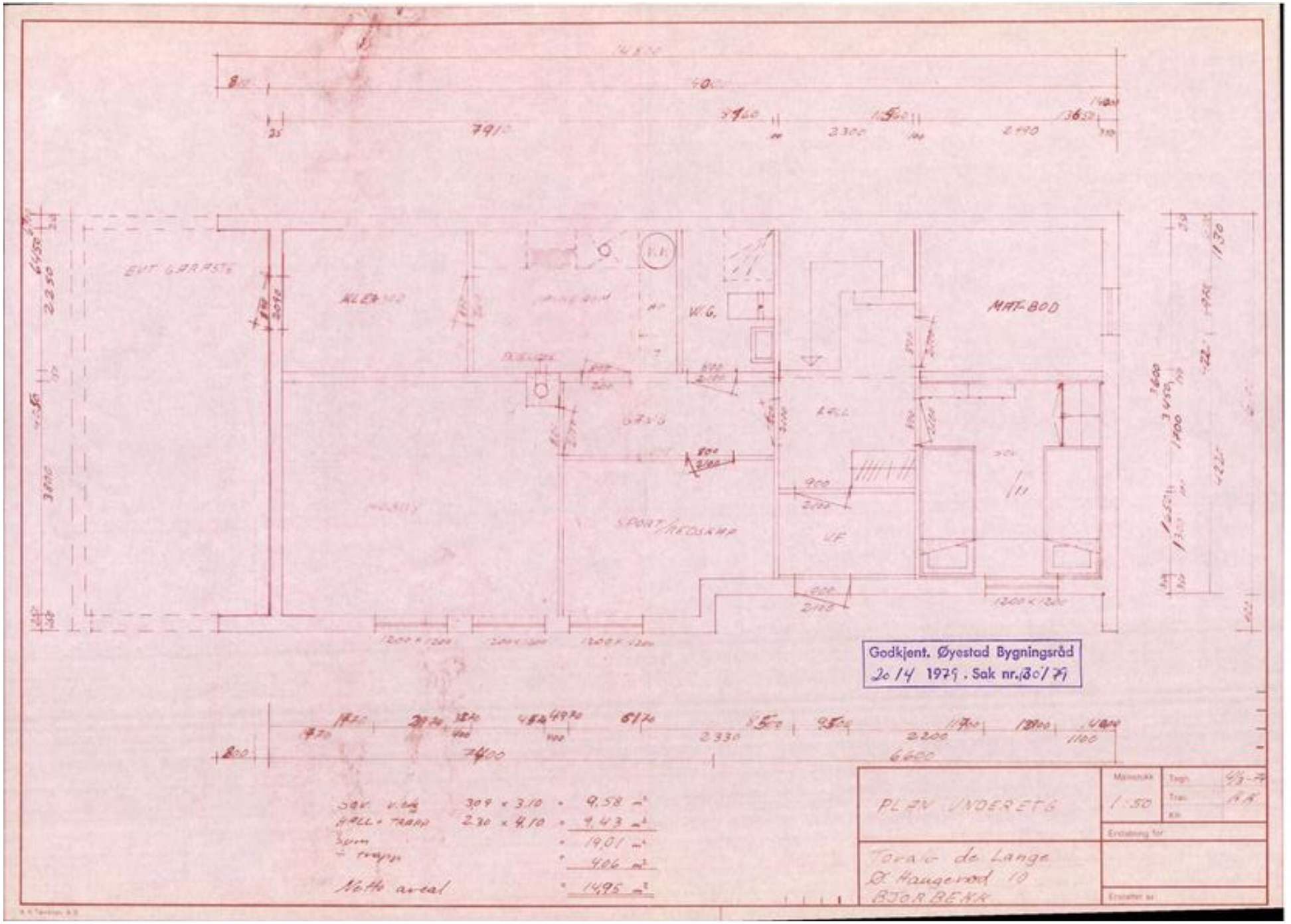
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ HET

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


FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
SNITT
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
20/4 1929. Sak nr. 10/29
FASADER - SNITT
Terald de Lange
Ø. Haugerud 10
BJØRBEKK


BALKONG
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
26/4 1929. Sak nr. 30/29
PLAN HOVEDETG.
1:50
Torolv de Lange
Ø Haugerud 10
BORRE


EVT. GARASJE
KLEDD
W.C.
MAT-BOD
SPORT/REDSKAP
Godkjent. Øyestad Bygningsråd
20/4 1979. Sak nr. 30/79
PLAN UNDERETG
1:50
Tore de Lange
Ø Haugerød 10
BJORBEKK

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	436	128		

Adresse til bygningen	Øvre Haugerød 10, 4824 Bjorbekk
Avtalenr.	77020
Kundenr.	112971

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Oktober - desember	4.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 20.11.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Reguleringsplan

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

Planident: 1609r2
Ikrafttredelsesdato: 29.10.1987
Plannavn: Vrengen

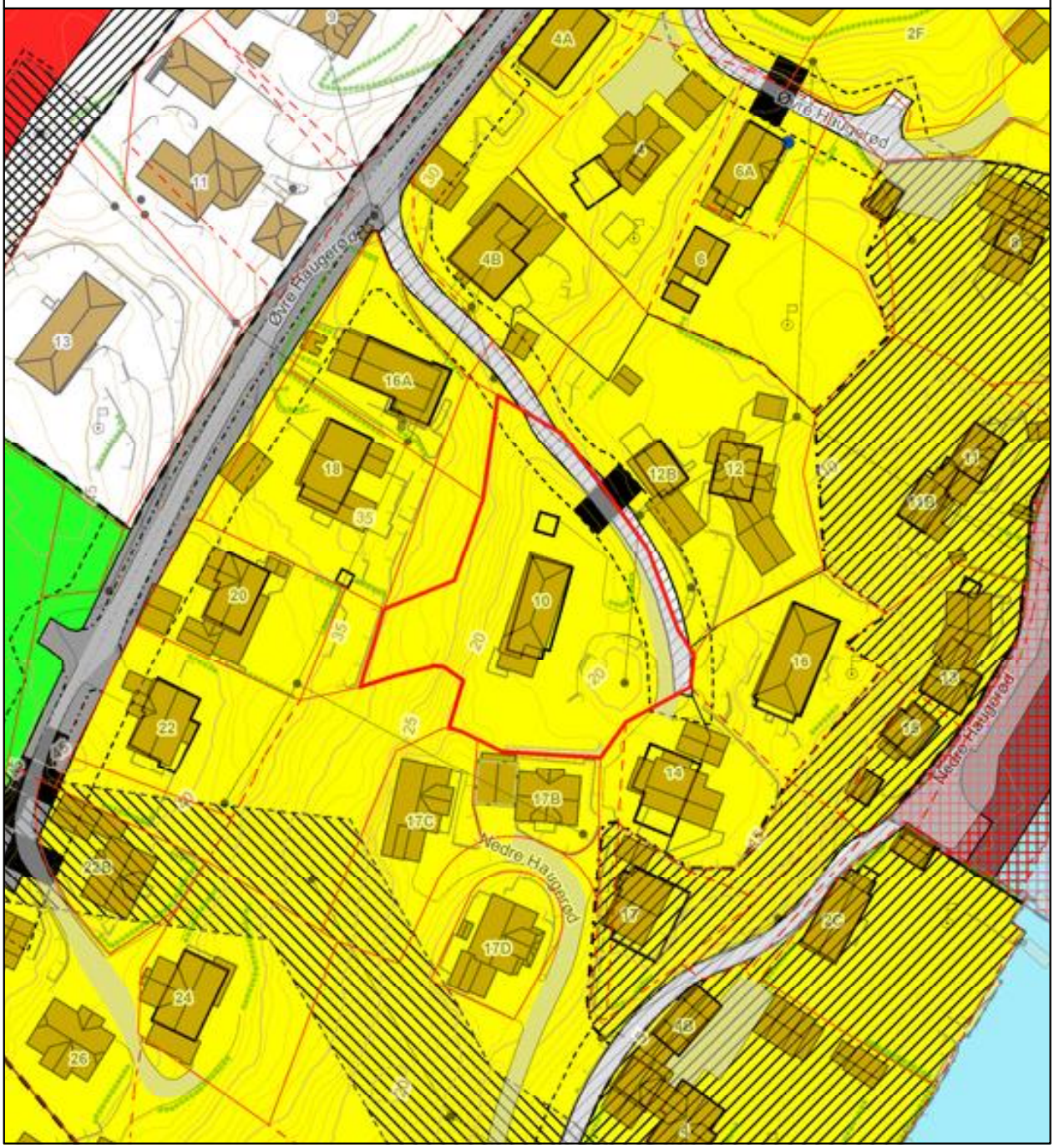
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-11-21

N

Formål: Felles avkjørsel, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjørevei
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN, VRENGEN, ØYESTAD KOMMUNE

Dato for siste revisjon av plan: 04.09.87
Dato for kommunestyrets vedtak 29.10.87

I Plassberegning

Planområdet strekker seg fra Klodeborgbukta til Lilleelv mellom Rv 407 og Nidelva. I tillegg er en del av Skarpnestangen tatt inn i planen.

II Bestemmelser for byggeområdet

§ 1
Eksisterende boligområde kan fortettes etter planer godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger.

§ 2
Hus tillates oppført i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate oppholdsrom lagt i sokkeletasje.

§ 3
For eneboliger skal det på hver tomt være oppstillingsplass for 2 biler. Tilleggsleilighet krever en plass i tillegg.

§ 4
Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt. Garasje kan plasseres inntil 2 m fra vegkant parallelt med veg, og inntil 5 m fra vegkant vertikalt på veg. Garasjer skal anmeldes sammen med boliger.

III Bestemmelser for trafikkområder

§ 5
I områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

IV Bestemmelser for spesialområder

§ 6
Der en eksisterende bebyggelse inngår i planen, kan bygningene istandsettes, om- og påbygges for å heve bruksverdien forutsatt at husets målestokk og karakter opprettholdes og at det ikke bryter med strøkets særpreg.

§ 7
Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen så vidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være tegl. Avslutning i gavl bør være vindskier med vannbord. Fasadekledning skal være trepanel. Vinduer skal være utadslående og sidehengslet.

§ 8
Mindre uthus kan tillates oppført. Ny bebyggelse kan i særskilte tilfeller tillates dersom den etter bygningsrådets skjønn er tilpasset eksisterende miljø.

§ 9
For bygningsmessige arbeider i det bevaringsverdige området, skal søknader om eksteriørmessige endringer som bryter med den tidstypiske karakteren oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse. Likeledes skal oversendes melding om anmeldte nye bygg i spesialområdet.

§ 10
Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at disse er skadet ved brann eller lignende. Dispensasjon herfra skal oversendes Fylkeskonservatoren i Aust-Agder til uttalelse.

§ 11
Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter. Likeledes bør eldre brygger, fortøyningsringer etc. bevares i størst mulig grad, evt. tilbakeføres til opprinnelig utforming. Eldre hageanlegg, markante trær og vegetasjon som knyttes til kulturlandskapsverdiene i området bør forskånes for inngrep.

§ 12
Bygningsrådet kan nekte biloppstillingsplass på egen tomt under henvisning til annen parkeringsmulighet innen rimelig gangavstand.

§ 13
Vedtatte fredningsbestemmelser i området endres ikke av denne plan.

V Bestemmelser for friområder

§ 14
I områder regulert til friområder er det i den grad det er ønskelig tillatt å opparbeide anlegg i tilknytning til bading, lek og lignende. Planer for dette skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, samt bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

§ 16
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 17
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Øyestad kommune.

Kommuneplan

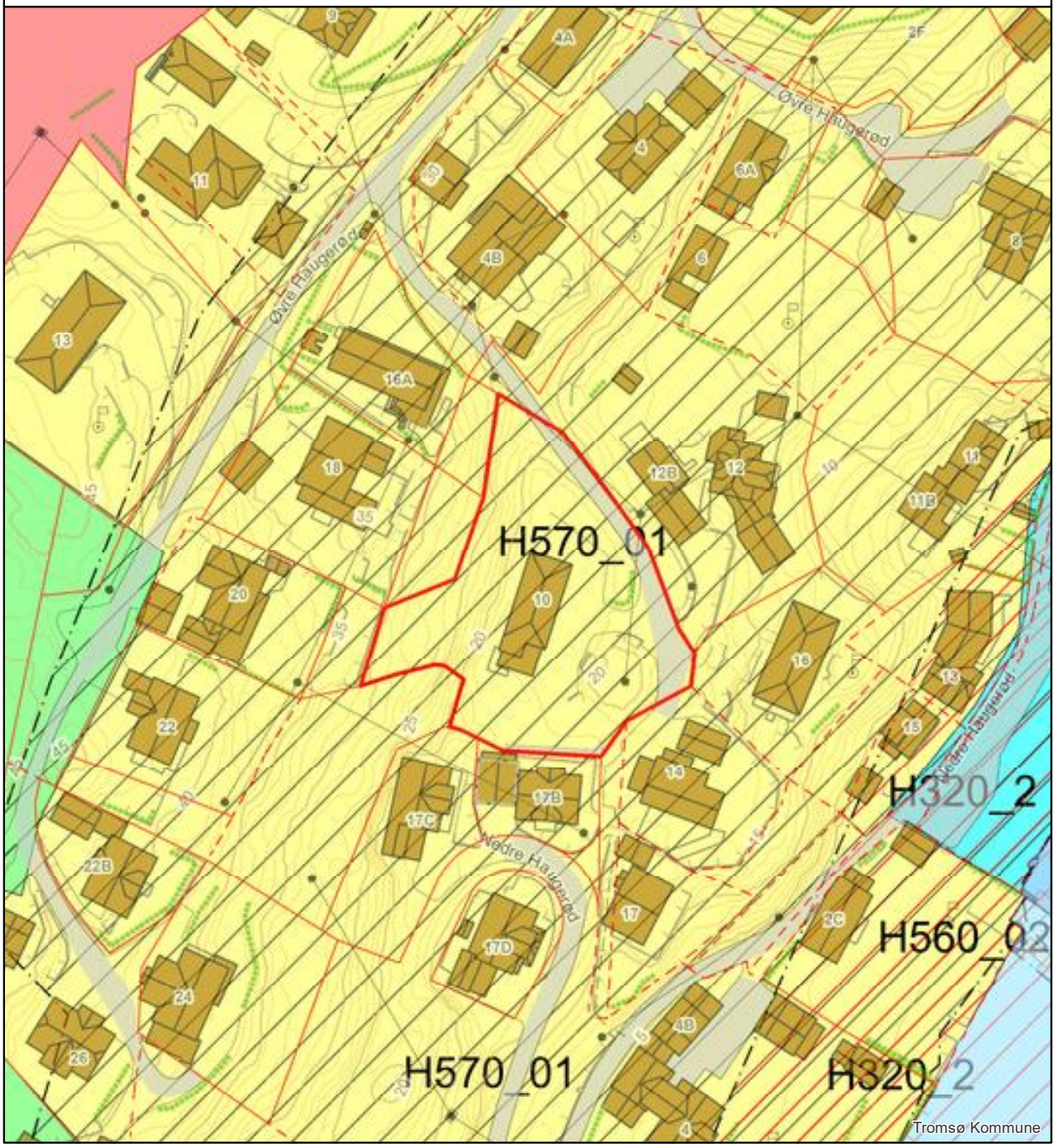
Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

N

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2025-11-21
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

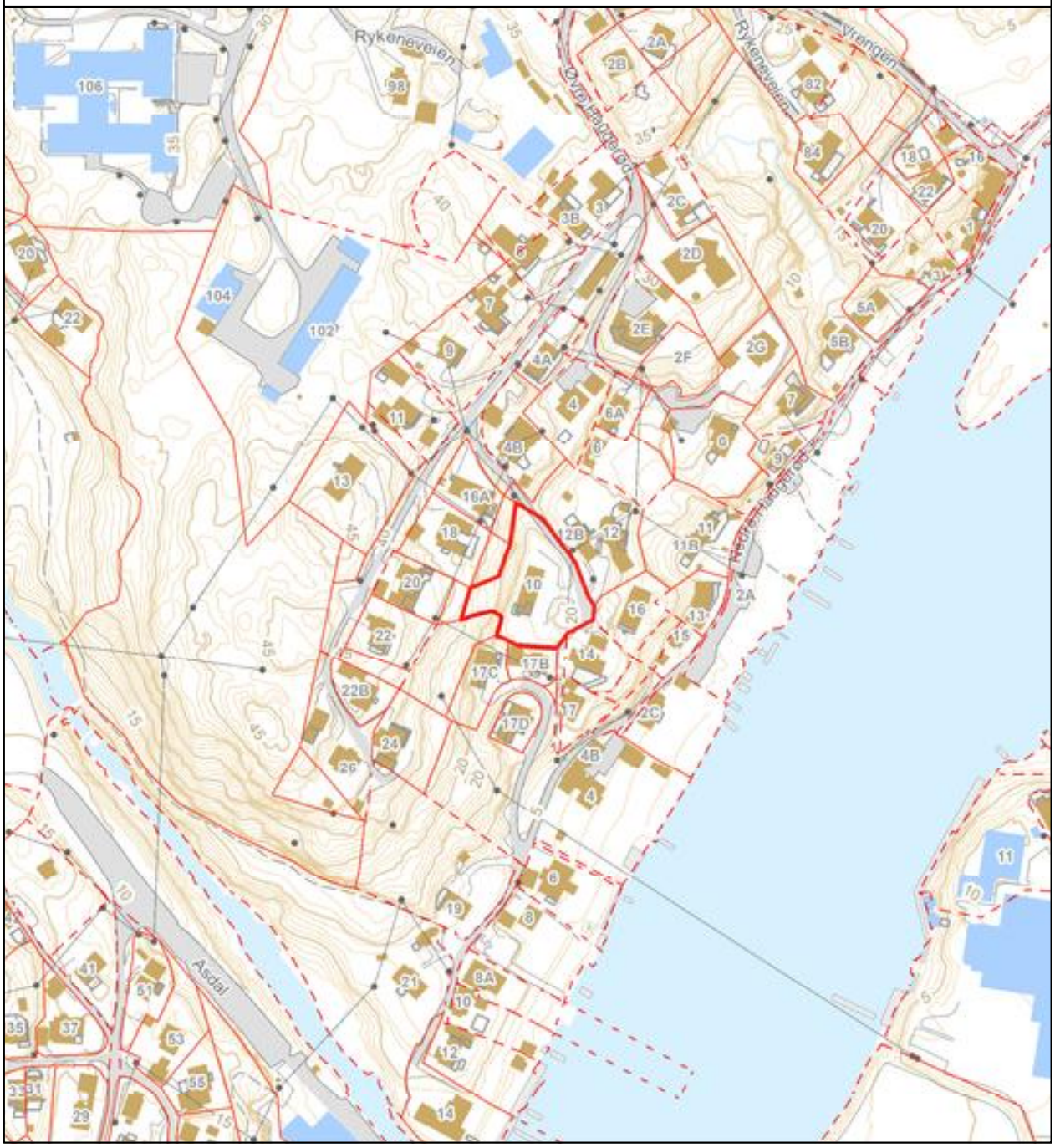
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-11-21



Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegkryss (tunnel) N
- Vegkryss N
- Vegkryss (bru) N
- Vegkryss (tunnel) F
- Vegkryss F
- Vegkryss (bru) F
- Kollektivknutepunkt (tunnel) N
- Kollektivknutepunkt N
- Kollektivknutepunkt (bru) N
- Kollektivknutepunkt (tunnel) F
- Kollektivknutepunkt F
- Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Hovedruter
Status
- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer
KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
- Trase for vannfors. N
- Trase for vannfors. F
- Trase for avløp N
- Trase for avløp F
- Overføringsanl., energi N
- Overføringsanl., energi F
- Overvannstrase N
- Overvannstrase F
- Juridiske linjer

Samferdsel linjer
- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder
- Feil eller ingen verdi

OBJTYPE
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov
Oversiktsplanrestriksjon
- Oversiktsplanrestriksjoner
- Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
- Krav om reguleringsplan
- Krav om bebyggelsesplan
- Best om rekkefølge, karakter, omfang
- Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
- Bestemmelser om bebyggelsens karakter
- Bestemmelser om bebyggelsens omfang
- Bestemmelser om lokalisering
- Forbud mot fritidsbebyggelse
- Byggeforbud langs vassdrag
- Områder som er unntatt fra rettsvirkning
- Område unntatt pga. Innsigelse
- Område særskilt unntatt rettsvirkning
- Område unntatt fra rettsvirkning
- Restriksjoner etter annet lovverk
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvann
- Flystøysone
- Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer
- Retningslinjer i LNF-områder
- LNF-område hvor landbruk dominerer
- LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
- LNF-område hvor naturvern dominerer
- Annen retningslinje
- Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
- Bygge/anleggstiltak kan tillates
- LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
- Saksbehandlingsretningslinje
- Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
- Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
- Andre saksbehandlingsretningslinjer
- RPR for Oslofjorden
- Byggeområde - Oslofjorden
- Åpne områder - Oslofjorden
- Strandsone - Oslofjorden
- Sjøområde - Oslofjorden
- RPR for vernede vassdrag
- Vassdragsbelte RPR
- Vassdragsbelte kl. 1 RPR
- Vassdragsbelte kl. 2 RPR
- Vassdragsbelte kl. 3 RPR
- Vassdragsbelte kl. 4 RPR
- Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Erverv (N)
- Industri (N)
- Offentlig bebyggelse (N)
- Bygninger, allmennyttig (N)
- Kommunalteknisk anlegg (N)
- Friområde (N)
- Friområde (F)
- Idrettsanlegg (F)
- Annet byggeområde (N)
- Annet byggeområde (F)
- LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
- LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- LNF-område i sjø og vassdrag (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)
- Parkering (N)
- Gang- og sykkelareal (N)
- Gang- og sykkelareal (F)
- Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Veg, nåv.
- Veg, framt.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- KpOmrade
- Retningslinjegrense gammel lov
- Hensynssonegrense
- Bestemmelsesgrense
- Restriksjonsgrenser gammel lov
- Arealformålsgrense
- Kommunedelplangrense

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-436/128/0

Bruksnavn	FREDLY	Beregnet areal	2 093.4
Etablert dato	15.05.1929	Historisk oppgitt areal	1 208.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SIGFRED JOHAN NILSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	29.11.2023	01.12.2023	23/21073	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	19.06.2017	23.06.2017	17/6322	
SF - Sammenslåing	15.06.2017	15.06.2017	17/6322	
OP - Oppmålingsforretning	14.10.2015	14.10.2015	2014/7120	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SK - Skylddeling	15.05.1929		PC/28	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		2 093.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166953278	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 166953278: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	236.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	236.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1980	12.05.1998
TB - Tatt i bruk	15.12.1980	12.05.1998
DO - Data fra bygningsendring overført	04.10.2023	04.10.2023
DO - Data fra bygningsendring overført	04.10.2023	04.10.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	236.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	100.0	0.0	100.0	6.0
H01	1	136.0	0.0	136.0	50.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166953278-1	T - Tilbygg	FS - Fritatt for søknadsplikt	04.10.2023

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	15.0	0.0	15.0	15.0	0.0	15.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	07.09.2023	04.10.2023

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166953278-2	T - Tilbygg	FS - Fritatt for søknadsplikt	04.10.2023

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	15.0	0.0	15.0	15.0	0.0	15.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	07.09.2023	04.10.2023

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Øvre Haugerød	10		4824 BJORBEKK

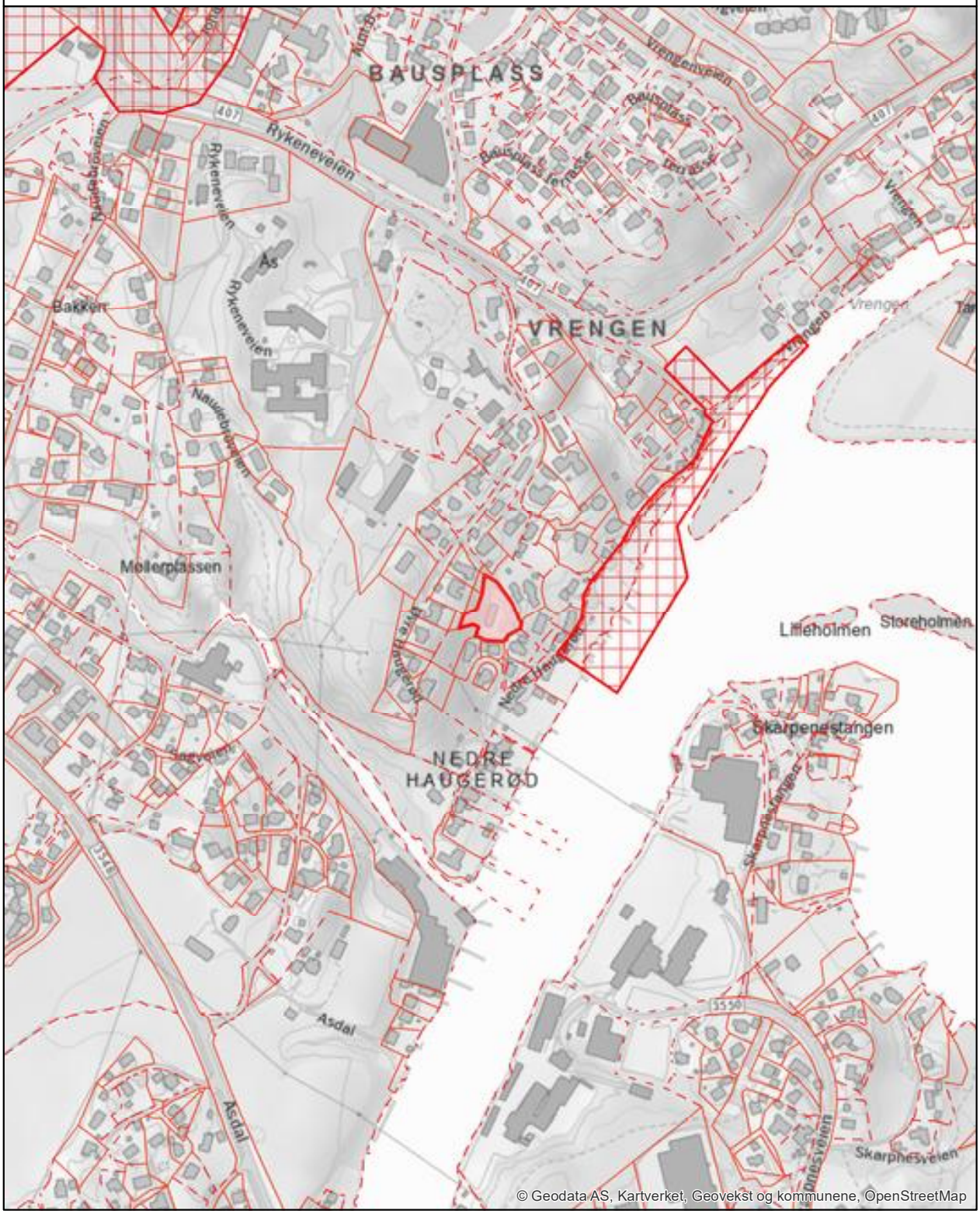
Arealplaner under arbeid

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0
Planident: 1609r3
Plannavn: Vrengen småbåtanlegg

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-11-21

ARENDAL KOMMUNE

N



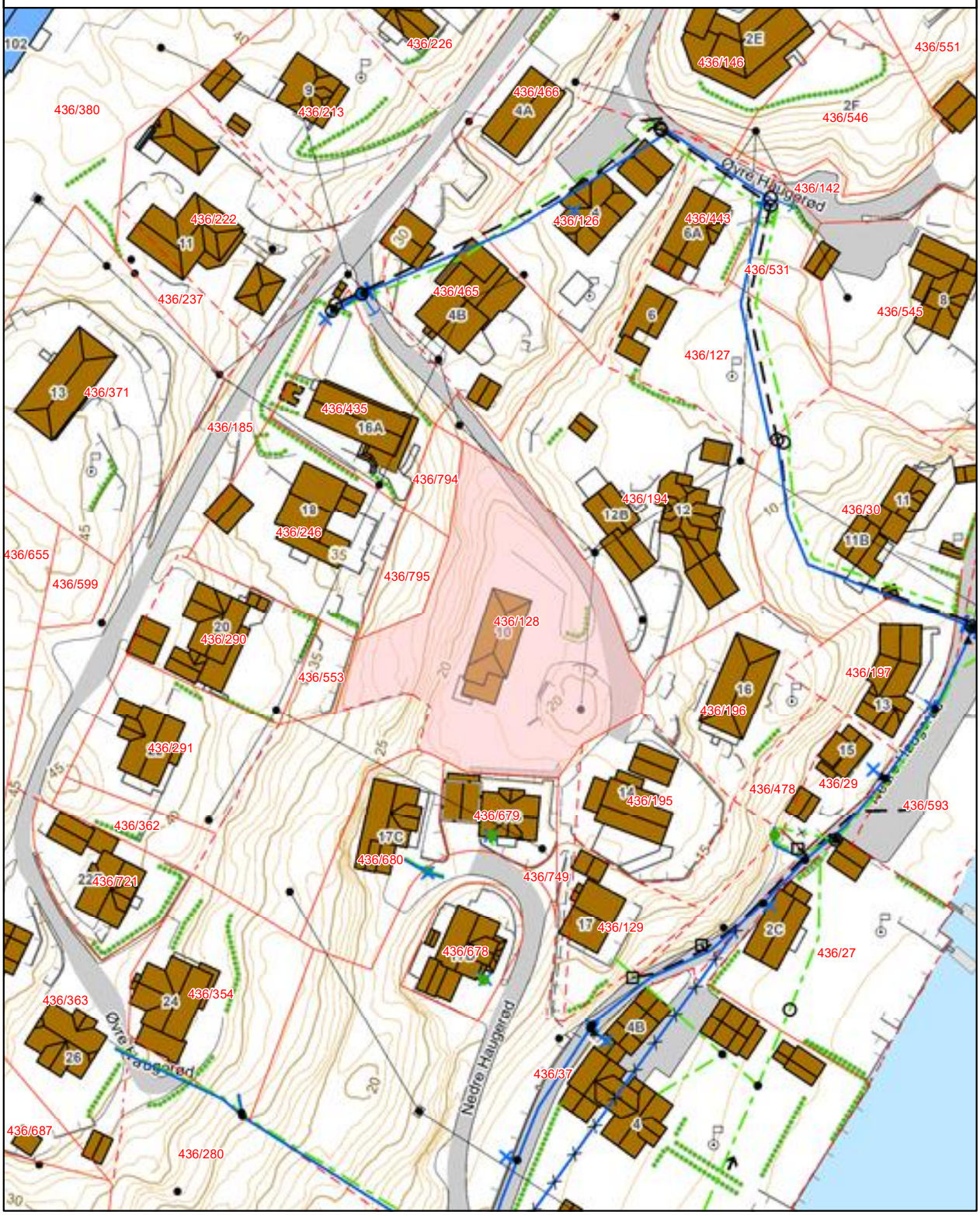
Ledningskart

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2093 m□
Dato: 2025-11-21

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



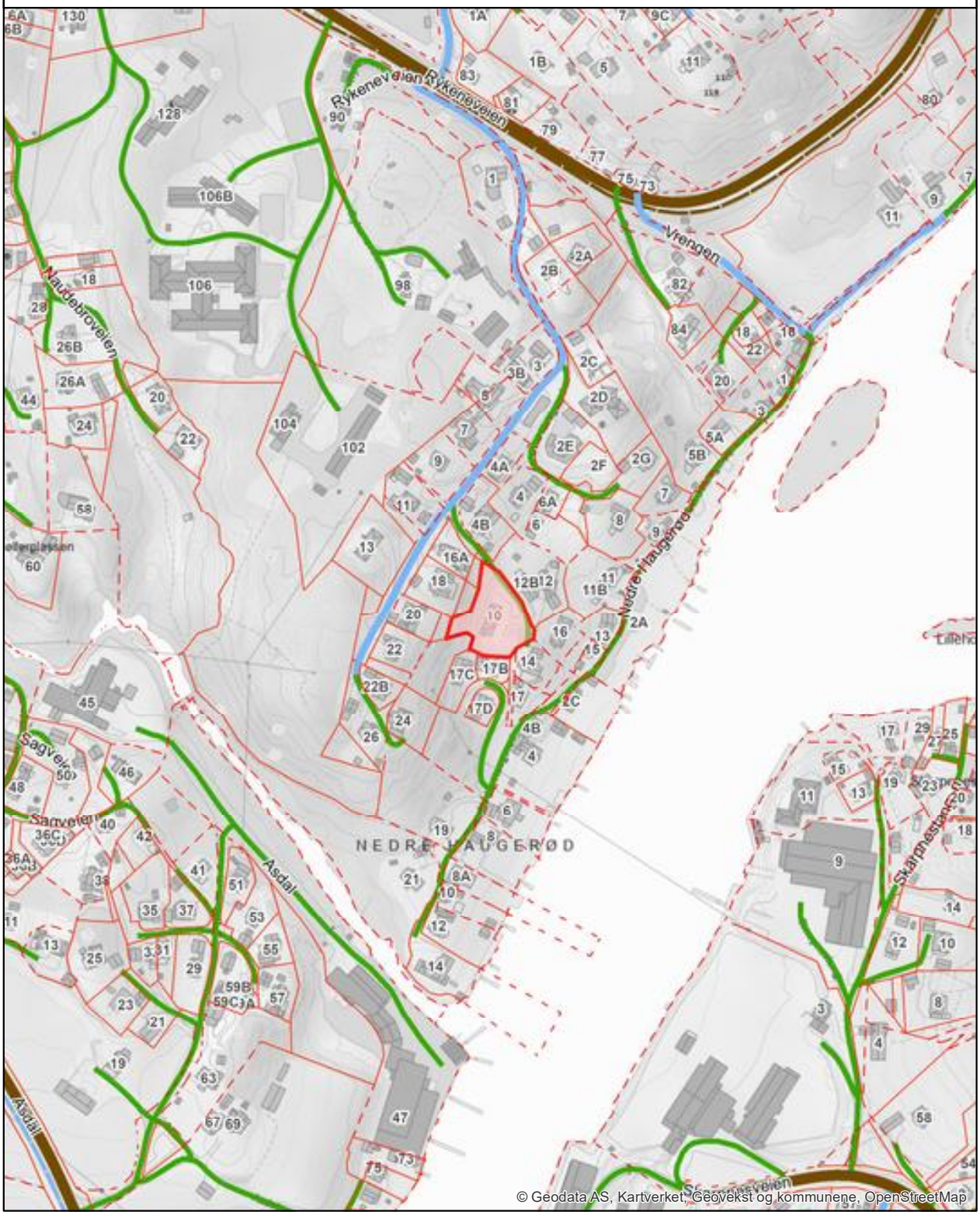
Veikart

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2093 m□
Dato: 2025-11-21

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Grunnkart

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2093 m□
Dato: 2025-11-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2093 m□
Dato: 2025-11-21

N



Matrikkelkart

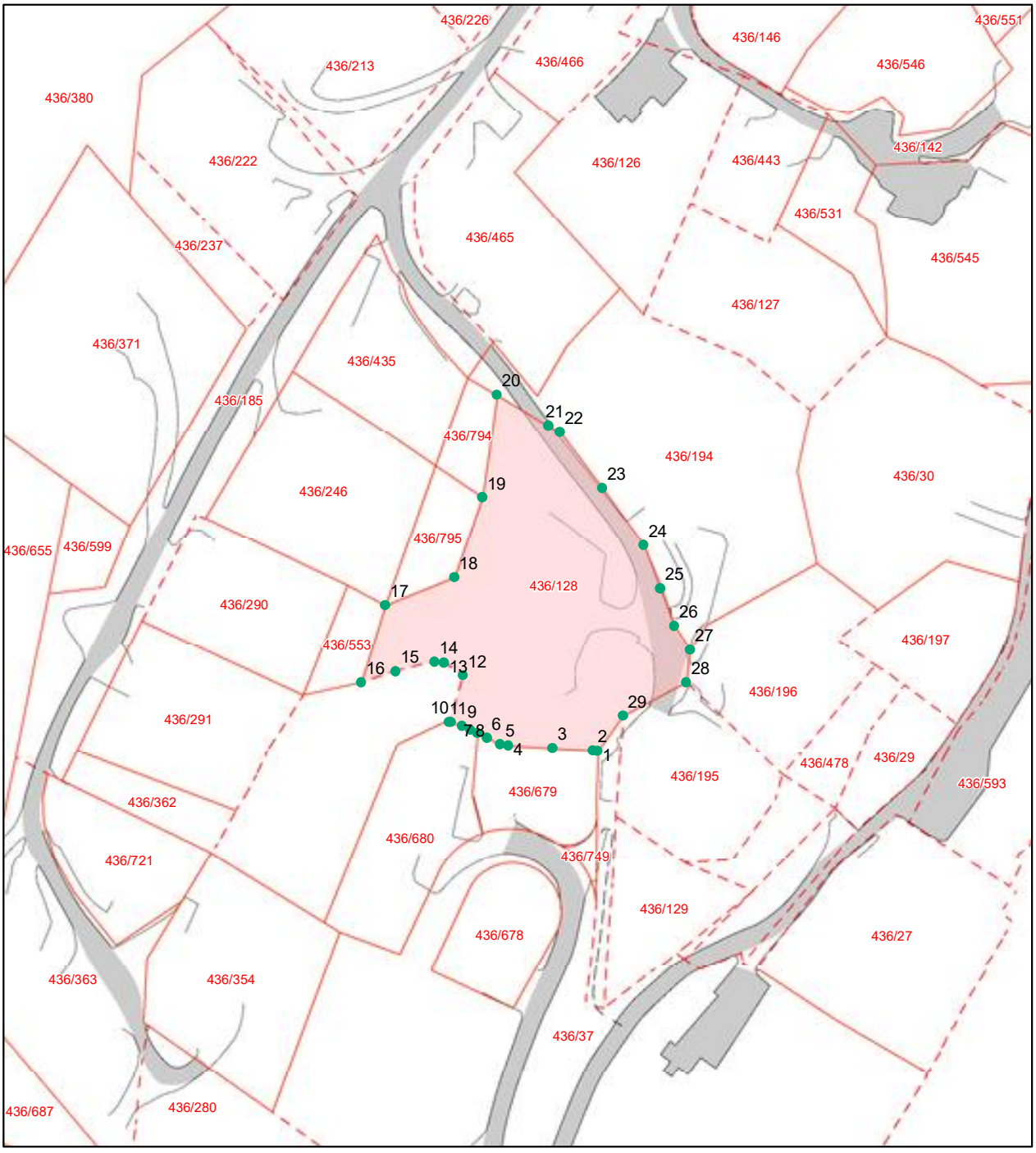
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/128/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2093 m□
Dato: 2025-11-21

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2093.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6477150.66662	483036.639885	Fjell	0.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6477150.75551	483035.729808	Ikke spesifisert	7.44	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6477151.18387	483028.314139	Ikke spesifisert	8.15	Gjerdestolpe		Terrengmålt	14	0
4	6477151.69904	483020.189049	Ikke spesifisert	1.57	Gjerdestolpe		Terrengmålt	14	0
5	6477151.89091	483018.638266	Jord	2.78	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6477153.11173	483016.153349	Steingjerde	1.96	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
7	6477153.96642	483014.392847	Fjell	1.36	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6477154.57905	483013.175248	Ikke spesifisert	1.69	Ukjent		Terrengmålt	14	0
9	6477155.31501	483011.655921	Steingjerde	2.28	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
10	6477156.01297	483009.48847	Steingjerde	0.35	Steingjerde		Terrengmålt	14	0
11	6477155.99174	483009.139549	Ikke spesifisert	9.02	Ukjent		Terrengmålt	14	0
12	6477164.58942	483011.797513	Ikke spesifisert	4.3	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
13	6477167.0192	483008.262101	Ikke spesifisert	1.72	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
14	6477167.16699	483006.554891	Steingjerde	7.45	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
15	6477165.40595	482999.315277	Steingjerde	6.64	Steingjerde		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	36	0
16	6477163.38786	482993.010824	Ikke spesifisert	14.86	Bolt		Terrengmålt	14	0
17	6477177.56281	482997.394459	Ikke spesifisert	13.81	Bolt		Terrengmålt	14	0
18	6477182.74578	483010.16126	Fjell	15.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6477197.56324	483015.339344	Fjell	19.13	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6477216.46679	483018.016435	Fjell	11.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6477210.7625	483027.518446	Ikke spesifisert	2.39	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6477209.61722	483029.615705	Jord	13.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 21.11.2025

23	6477199.23666	483037.491766	Jord	13.02	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6477188.73618	483045.148026	Jord	8.58	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6477180.74012	483048.199696	Ikke spesifisert	7.42	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6477173.79497	483050.786367	Ikke spesifisert	5.28	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6477169.40552	483053.705446	Ikke spesifisert	6.13	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6477163.33789	483052.995972	Jord	13.26	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6477157.1285	483041.303404	Fjell	7.98	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

Utskriftsdato: 21.11.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	436	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Haugerød 10, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**4 817,83 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

12/1 1954.

Dagbok nr. 106 19 54.
Nedenes Sorenskriverembede

St. papir nr. 5 5 kroner.

S K J Ö T E

Öyestad kommune v/ ordförer Knut Josefsen, födt , eier eiendommen gnr. 36, bnr. 185 Skibberhei, erkjenner herved og vitterliggjör at vi har solgt, skjöter og overdrar en parsell til Leif Vallentin de Lange, födt

Parsellen har ved kart, oppmåling og skylldelingsforretning av 1.6.1953, fått bruksnr. 204, bruksnavnet Fredly og en skyll av 3 öre.

Kjöpesummen kr. 300 - trehundrekroner - er betalt.

Hvis den påtenkte vei over Haugerödhei blir anlagt så forbeholder selgeren seg rett til snuplass på parsellens sydöstre kant.

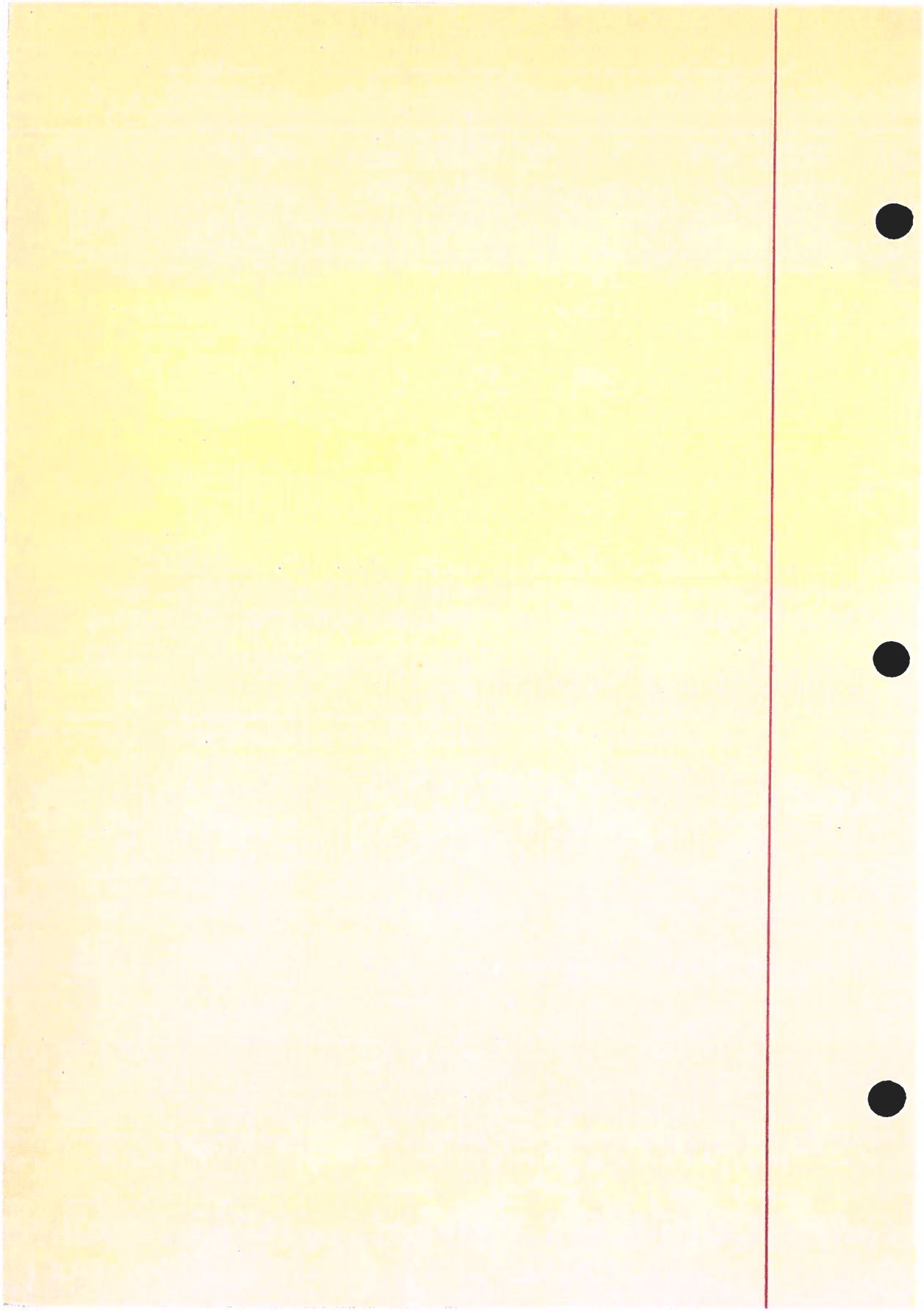
Vrengen, 26.11.1953.

Knut Josefsen.
Ordf.

Vedtas av meg som kjöper:
Leif de Lange.

Det bevitnes at ordf. K. Josefsen og Leif de Lange har underskrevet dette skjöte i mitt påsyn og at de begge er over 21 år.
D. U. S.

H. Hansen.
lensmann



TINGLYST
DAGBOKNR. 181286
30 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til:
Advokat Anders Hald
Postboks 58
4801 Arendal

Fødselsnr./Org.nr.
947743635
Ref.nr.
393/3463

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	436	678			

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

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 375.000

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
	Asdal Bygg AS	

Doknr: 181286 Tinglyst: 30.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Henning Solvei	☒ Ja ☐ Nei	
[redacted]	Saroja Krishanthi Goonewardene	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.436 bnr. 678 har rett til kjørevei over gnr. 436 bnr. 37 mot å delta i veiens vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 678 har rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eller langs kjøreveien over gnr. 436 bnr.37 mot å delta i ledningsnettes vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 678 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien over gnr.

forts. s. 3

Dato	Utstederens underskrift		
17.03.06	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen
	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

SignForm 09/2005

393/3463

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
17-3-06	Arendal

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Asdal Bygg AS John Tveitdal Leif Tveitdal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Harald Hørte	HARALD HØRTE
Adresse	
TINGSTVEIT - 4823 NEDENES	
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
Jan Erik Olsen	JAN ERIK OLSEN
Adresse	
SOLFELL 2 - 4824 BJORBEKK	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift		
17.03.06	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen: Som eier av gnr. 436 bnr.37 samtykker jeg i bestemmelsene i punkt 6.

Sted, dato: Arendal, 17.03. 2006

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[redacted]	Eilert Larsen	Eilert Larsen

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Harald Hæfe	HARALD HÆFE
Adresse: TINGSVEIT - 4823 NEDENES	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jan Erik Olsen	JAN ERIK OLSEN
Adresse: SOLFSELL 2 - 4824 BISPEBERG	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift		
17.03. 2006	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Forts.punkt 6 s. 1:

436 bnr. 37.

Gnr. 436 bnr. 128,bnr. 679,bnr.680,bnr. 37 og eventuelt utskilte parseller fra sistnevnte, offentlige myndigheter og kabelselskaper o.l. har rett til å legge og ha liggende ledningsanlegg for vann, avløp, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l. over bnr. 678.

TINGLYST
DAGBOKNR: 190714
06 APR. 2006
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Returneres til:
Advokat Anders Hald
Postboks 58
4801 Arendal

Fødselsnr./Org.nr:
947743635
Ref.nr.
393/ 3730

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	436	679			

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

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 375.000

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
986231188	Asdal Bygg AS	

Doknr: 190714 Tinglyst: 06.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Synnøve Anette Gran Terjesen	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.436 bnr. 679 har rett til kjørevei over gnr. 436 bnr. 37 mot å delta i veiens vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 679 har rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eller langs kjøreveien over gnr. 436 bnr.37 mot å delta i ledningsnettes vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 679 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien over gnr.

forts. s. 3

Dato	Utstederens underskrift		
06	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

SignForm 09/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
24/3-06	Arendal

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
John Tveitdal Leif Tveitdal	Asdal Bygg AS John Tveitdal Leif Tveitdal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[illegible]	ROWE LIE
Adresse: 4818 FARVIK	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[illegible]	BJØRN JENSEN
Adresse: Tallåneveien 11 - 4825 Arendal	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift		
24/3 .06	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Som eier av gnr.436 bnr.37 samtykker jeg i bestemmelsene i punkt 6.

Sted, dato: Arendal, 14. 03. 2006

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Eilert Larsen	Eilert Larsen

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	ANDERS HALD ADVOKAT
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

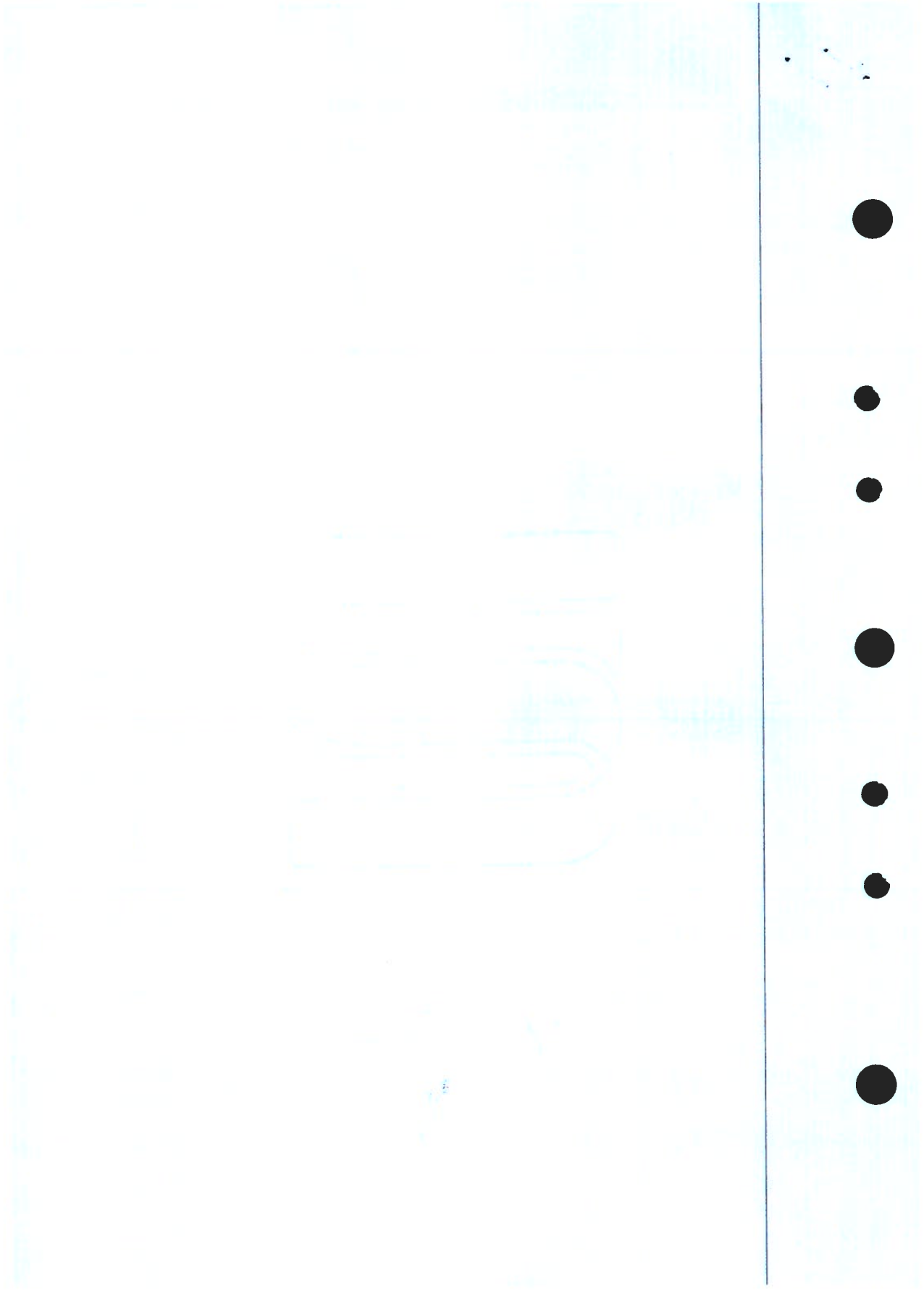
Dato	Utstederens underskrift		
14/3	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen
.06	John Tveitdal	Leif Tveitdal	Eilert Larsen

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Forts. punkt 6 side 1:

436 bnr. 37.

Gnr. 436 bnr. 128, bnr. 678, bnr.680, bnr.37 og eventuelt utskilte parseller fra sistnevnte, offentlige myndigheter og kabelselskaper o.l. har rett til å legge og ha liggende ledningsanlegg for vann, avløpt, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l. over bnr. 679.



Returneres til: ARENDAL OG OMEGN EIENDMEGLING A
~~Advokat Anders Hald~~ PB 70
~~Postboks 58~~
~~4801 Arendal~~ 4801 ARENDAL

Fødselsnr./Org.nr.
~~947743635~~ 981945832

Ref.nr.
393/4419

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	436	680			

TINGLYST
DAGBOKNR. 259920
14 MARS 2007
STATENS KARTVERK

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

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr. 375.000,- --kronertrehundreogsyttifemtusen

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
986231188	Asdal Bygg AS	

Doknr. 259920 Tinglyst: 14.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Jan Erik Olsen	☒ Ja ☐ Nei	
[redacted]	Leif Iveitdal	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.436 bnr. 680 har rett til kjørevei over gnr. 436 bnr. 37 mot å delta i veiens vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 680 har rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eller langs kjøreveien over gnr. 436 bnr.37 mot å delta i ledningsnettes vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 680 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien over gnr.
forts. s. 3

Dato	Utstederens underskrift
06	

SignForm 09/2005



Rett gjenpart bekreftes

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Øystein Johannessen adv.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [3]

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
16.02.2007	Arendal

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Asdal Bygg AS John Tveitdal Leif Tveitdal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Øystein Johannessen adv.	ØYSTEIN JOHANNESSEN
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
.06	

Eilert Hansen John Tveitdal Leif Tveitdal



Rett gjenpart bekreftes
Stephen Johannessen
adv.

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen: Som eier av gnr.436 bnr.37 samtykker ~~jeg i bestemmelsene i~~ punkt 6.

Sted, dato	Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Arendal, 24.05 2006	[redacted]	Eilert Larsen	Eilert Larsen

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Anders Hald	ANDERS HALD ADVOKAT
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

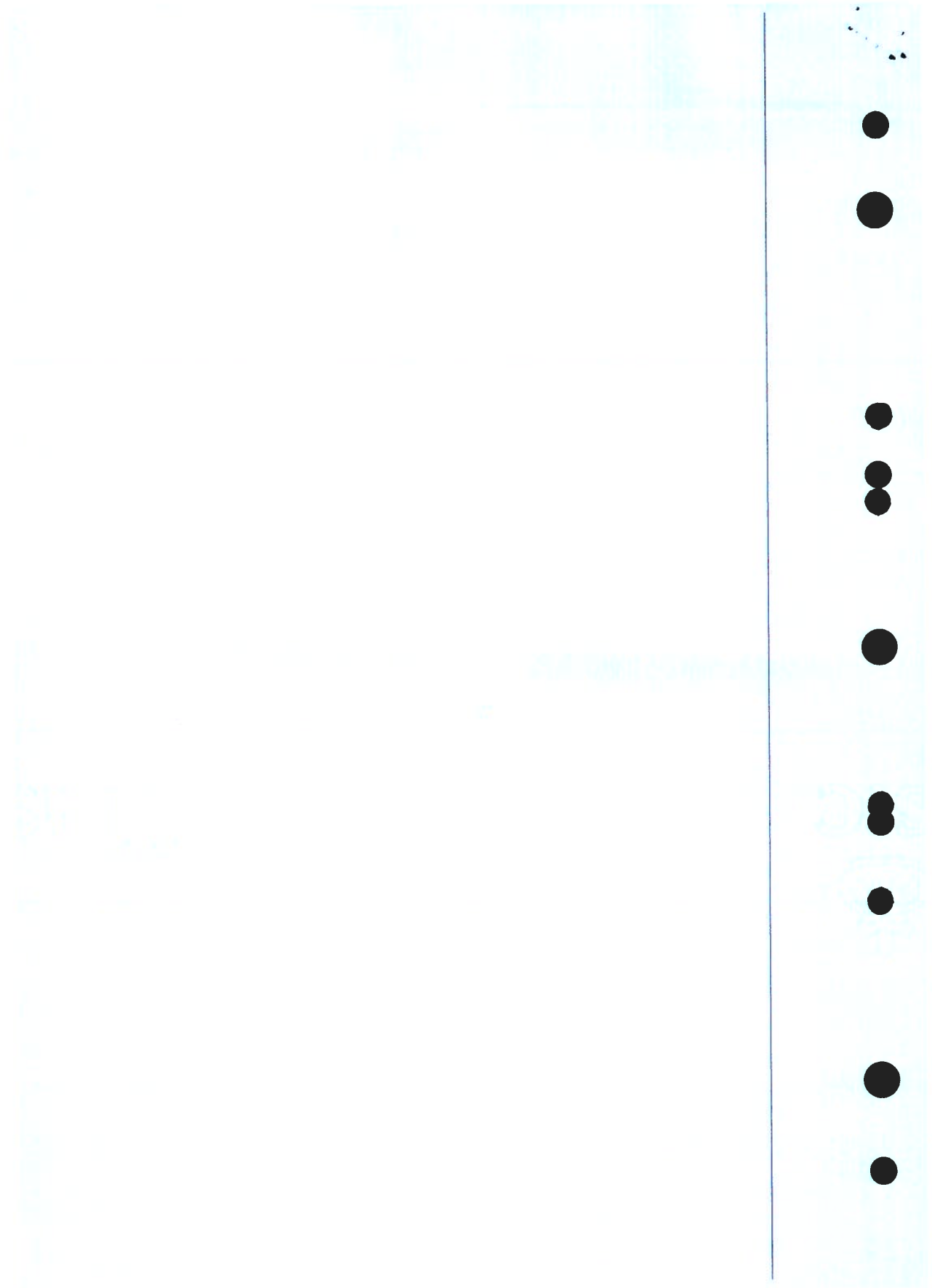
Dato	Utstederens underskrift

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Forts.punkt 6 side 1:

436 bnr. 37.
Gnr.436 bnr. 128, bnr. 678, bnr. 679, bnr. 37 og eventuelt utskilte parseller fra sistnevnte, offentlige myndigheter og kabelselskaper o.l. har rett til å legge og ha liggende ledningsanlegg for vann, avløp, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l. over bnr. 680.

Eilert Larsen Anders Hald Leif Tvedtdal



Returneres til:
Advokat Anders Hald
Postboks 58
4801 Arendal

Fødselsnr./Org.nr:
947743635
Ref.nr:
393/4419

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	436	680			

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

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr

Utlyst til salg på det frie marked
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspro- priasjon ☐ 4 Tvangs- auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
986231188	Asdal Bygg AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr.436 bnr. 680 har rett til kjørevei over gnr. 436 bnr. 37 mot å delta i veiens vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 680 har rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eller langs kjøreveien over gnr. 436 bnr.37 mot å delta i ledningsnettes vedlikehold.

Gnr. 436 bnr. 680 plikter å opparbeide og vedlikeholde arealet mellom sin tomtegrense og kjøreveien over gnr.
forts. s. 3

Dato	Utstederens underskrift
06	

SignForm 09/2005

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

i tillegg til skjøte, hvor Eilert Hansen samtykker i overdragelsen og hvor Bent Hansen Vildalen gir pantefrigivelse for hjemmelshaver til 436/37

Arendal, 05.03.07

Bent L Vildalen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
	Arendal

Arendal, 05.03.07

Utstederes underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Bent L. Vildalen	Asdal Bygg AS John Tveitdal Leif Tveitdal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
.06	

Eilert Hansen John Tveitdal Leif Tveitdal

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen [redacted]

Sted, dato: Arendal, 24.05 2006

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[redacted]	Eilert Larsen	Eilert Larsen

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

SF0214 Elektronisk utgave — Skjøte — Side 3 av 3

Forts.punkt 6 side 1:

436 bnr. 37.
Gnr.436 bnr. 128, bnr. 678, bnr. 679, bnr. 37 og eventuelt utskilte parseller fra sistnevnte, offentlige myndigheter og kabelselskaper o.l. har rett til å legge og ha liggende ledningsanlegg for vann, avløp, elektrisitet, telefon, radio/TV o.l. over bnr. 680.

Arendal, 05.02.07

Eilert Larsen Kirsten Bakk Leif Tvedtdal
Bente Hildalen

DAGBOKFØRT
27 OKT 81 08354
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Toralv de Lange, som eier gnr. 36 bnr. 128 og bnr. 204 i Øyestad, gir med dette

Ole Gundersen og senere eiere av gnr. 36 bnr. 194 i Øyestad,
Berner Kristiansen og senere eiere av gnr. 36 bnr. 195 i Øyestad,
Elling Bentzen og senere eiere av gnr. 36 bnr. 196 i Øyestad,

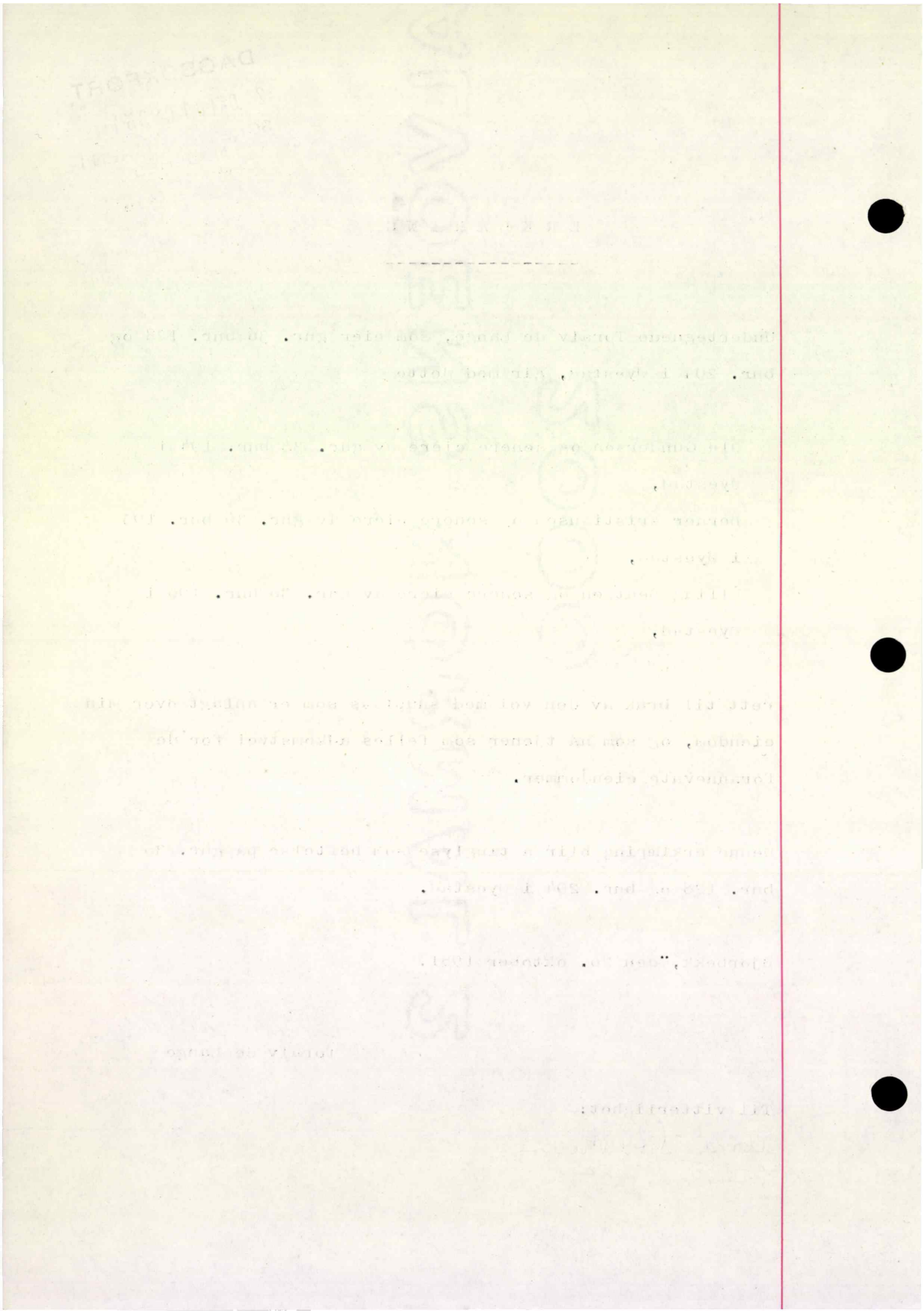
rett til bruk av den vei med snuplass som er anlagt over min eiendom, og som nå tjener som felles adkomstvei for de forannevnte eiendommer.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr. 36 bnr. 128 og bnr. 204 i Øyestad.

Bjorbekk, den 26. oktober 1981.

Toralv de Lange

Til vitterlighet:



DAGBOKFØRT
27 OKT 81 08355
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

E R KL Æ R I N G

Undertegnede Ole Gundersen, som eier gnr. 36 bnr. 194 i Øyestad, gir med dette

Toralv de Lange og senere eiere av gnr. 36 bnr. 128 og bnr. 204 i Øyestad,
Berner Kristiansen og senere eiere av gnr. 36 bnr. 195 i Øyestad,
Elling Bentzen og senere eiere av gnr. 36 bnr. 196 i Øyestad,

rett til bruk av den vei med snuplass som er anlagt over min eiendom, og som nå tjener som felles adkomstvei for de forannevnte eiendommer.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr. 36 bnr. 194 i Øyestad.

Bjorbekk, den 26. oktober 1981.

Ole Gundersen
Ole Gundersen

Til vitterlighet:

27. oktober 1981.

Dagboknr. 8356/1981: Slettet dagboknr. 1278/1978 sål.:

Kvitteres herved til avlysning.
Arendal 27. oktober 1981.
for Christiania Bank og Kreditkasse
iflg. spesialfullmakt
S. Matre

Dagboknr. 8357/1981: Se ptb. B.

Dagboknr. 8358/1981: Slettet dagboknr. 10755/1979 sål.:

Dokumentet bes slettet og deretter makulert.
Kreditorforeningen i Oslo
Oslo den 26-10-81.
Thorleif Sparre
advokat

Dagboknr. 8359/1981: Slettet dagboknr. 8425/1979 sål.:

Obligasjonen kan slettes.
Arendal 27/10-81.
pr.pr. Den norske Creditbank
Bj. M. Isachsen
soussjef K.M.Hiis.

Dagboknr. 8360/1981: Se ptb. B.

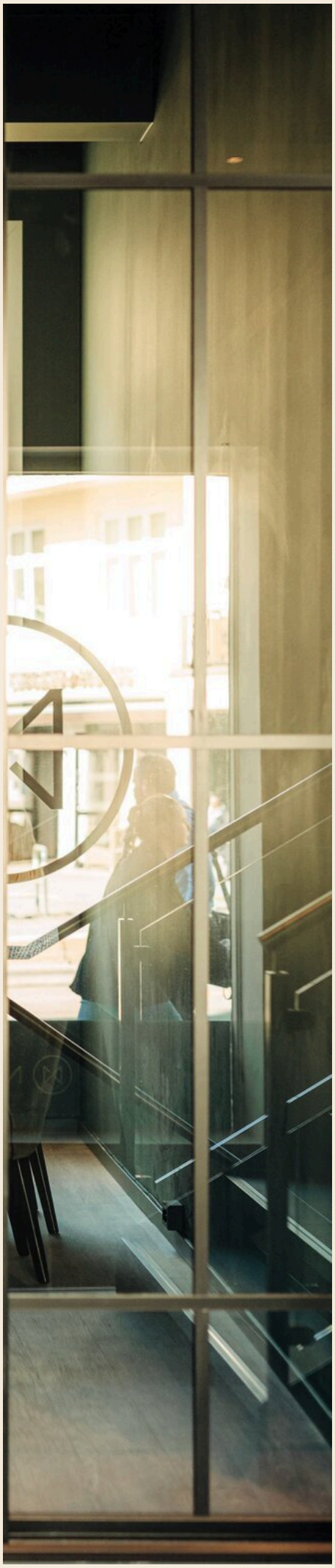
Dagboknr. 8361/1981: Slettet dagboknr. 8332/1980 sål.:

Kan slettes. 17.09.81.
Knut Johan Onarheim
Bergen 17.09.81. Justitia A/S

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0209/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Haugerød 10 4824 BJORBEKK
Matrikkel: Gnr 436, bnr 128 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050