

Nedre Skibberhei 11



Velkommen til

Nedre Skibberhei 11



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Skibberheia

Påkostet og flott sveitservilla med 2 utleiedeler - Parkering - Nydelig utsikt over Tyholmen og sjø - Pent opparbeidet

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
BRA-i	265 kvm
Totalt BRA	273 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1876
Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Nedre Skibberhei 11!

- Påkostet og godt vedlikehold sveitservilla med autentiske farger og kvaliteter. Boligen har en luftig beliggenhet på Nedre Skibberhei med flott utsikt over Tyholmen og innseilingen til Arendal. Beliggenheten fremstår som rolig, samtidig som det er få minutters gange til sentrum gjennom hyggelige brosteinsgater. Boligen holder en høy standard og har bl.a. snekkerbygd kjøkken fra Vegårdshei trevare med Gaggenau produkter, heltre skibsgulv, flotte skifer- og steinarbeider, nyere bad, varmepumpe m.m. Flotte terrasser og oppholdssteder rundt boligen.

- Eksklusivt og snekkerbygd kjøkken
- Pent opparbeidet uteområde
- Sentral beliggenhet
- Varmepumpe
- Flott sjøutsikt
- 2 utleiedeler

Arealer og innhold

BRA-i:	265 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	273 kvm
TBA:	65 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. U-etasjen: Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm. U-etasjen: Utvendig bod.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 17 kvm. U-etasje: Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. 1. etasje: Gang, WC, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 14 kvm. 1. etasje: Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. 2. etasje: Gang, WC og 4 soverom.
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjeller: 2 boder.
Total BRA: 6 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse







NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.


NOKAS
ALARM













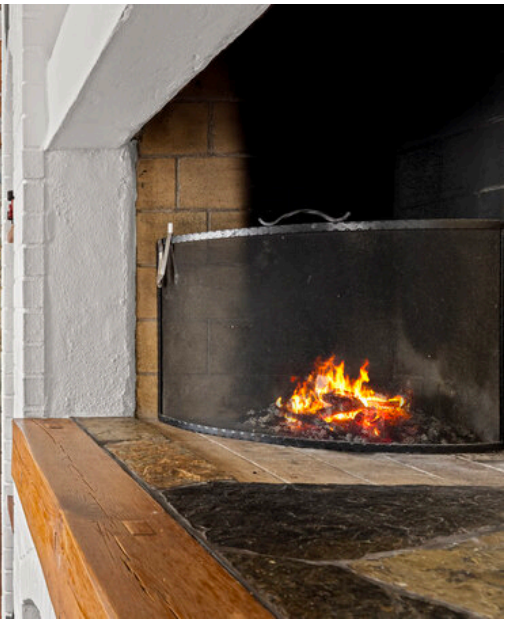






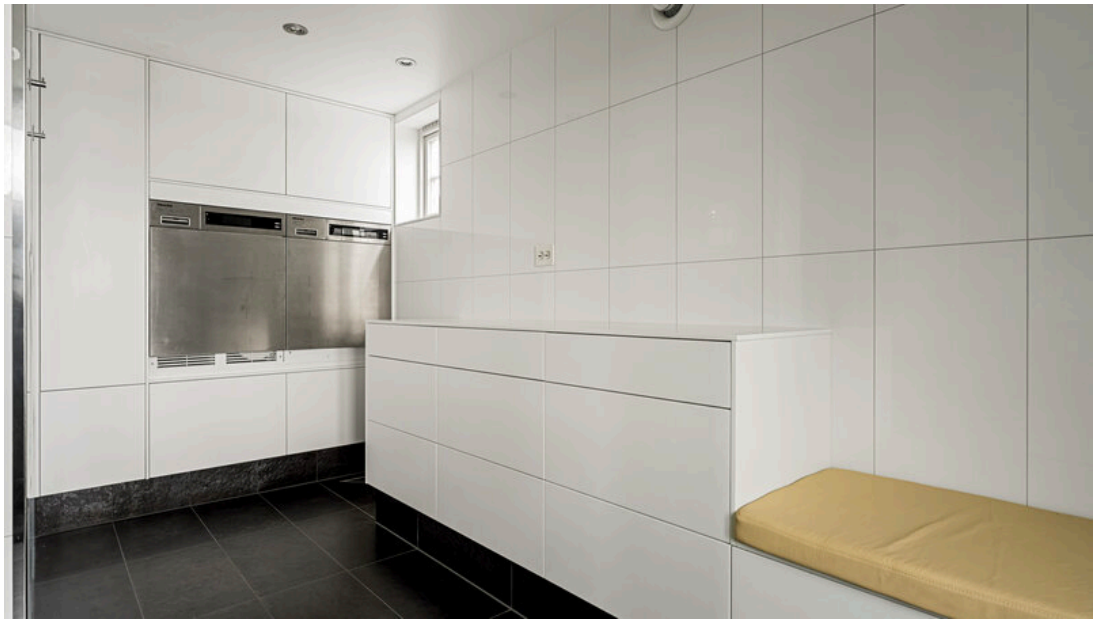













































Hafsind

















Informasjon

Nedre Skibberhei 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0153/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr 502, bnr 305 (ideell andel 1/1) / Gnr 502, bnr 306 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Erling Anders Sjursen

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 050,- (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
1876

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 265 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 273 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. U-etasjen: Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.
BRA-e: 2 kvm. U-etasjen: Utvendig bod.
Total BRA: 76 kvm.

TBA: 17 kvm. U-etasje: Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. 1. etasje: Gang, WC, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 14 kvm. 1. etasje: Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 60 kvm. 2. etasje: Gang, WC og 4 soverom.
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjeller: 2 boder.
Total BRA: 6 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Gang, bad, soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

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

Innhold

Enebolig
Kjeller: 2 boder
1. etasje: Gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom og utvendig bod
2. etasje: Gang, WC, bad, kjøkken og stue
3. etasje: Gang, WC og 4 soverom

Anneks
1. etasje: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken

Standard

Kjeller
Boder
To praktiske boder gir godt med oppbevaringsplass til alt man ønsker å ha lett tilgjengelig, men ikke nødvendigvis fremme i hverdagen.

Utleiedel - 1. etasje
Gang
Velkommen inn til en funksjonell gang med plass til klær og sko – en god start på boligen.

Bad
Lyst og trivelig bad fra 2010 med fliser fra gulv til vegg. Rommet er innredet med servant i moderne innredning, toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin – alt du trenger samlet på ett sted.

Kjøkken
Koselig og lyst kjøkken med profilerte fronter og benkeplate. Godt med benk- og skapplass. Her er det også plass til et spisebord – perfekt for hverdagsmåltidene.

Stue
Stuen byr på plass til sofagruppe og TV-møbler, og blir fort et naturlig samlingspunkt i etasjen.

Soverom
Etasjen har tre soverom, alle med plass til seng og oppbevaring. Rommene kan enkelt brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

2. etasje
Gang
Innbydende entré med flott skiferlagt gulv og god plass til oppbevaring.

WC
Praktisk med et ekstra toalettrom, smart plassert ved inngangen.

Bad
Stort og lyst bad fra 2018 med fliser fra gulv til tak. Fra badet er det flott utsikt over Tyholmen og innseilingen til Arendal. Rommet har innredning med nedfelt servant og gode oppbevaringsmuligheter - alle innredninger er av kvalitetsmateriale Corian. Her finner du også dusjnisje, toalett og plass til vaskemaskin integrert i vegg – en funksjonell og ryddig løsning.

Kjøkken
En åpen løsning mellom kjøkken og stue skaper et sosialt rom med plass til både familie og gjester. Plassbygd kjøkken fra Vegårshei Trevare med profilerte fronter, flott benkeplate og integrerte hvitevarer. Bora professional platetopp med integrerte vridere i kjøkkenskrog. Stekeovn med mikro og stekeovn med damp er av kvalitetsleverandøren Gaggenau. Side by side kjøleskap fra Samsung med internett, touchskjerm og kamerafunksjon. Flott og eksklusiv steinplate av typen Taj Mahal. Koselig, åpen peis som gir både varme og stemning.

TV-stue
Hyggelig og fin tv-stue med plassbygd innredning fra Vegårdshei trevare. Praktisk tv møbel med heis til tv. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til spisebord, sofagruppe og TV-møbler.

Finstue
Romslig og fin stue med god plass til salong. Flott plassbygd vitrineskap og en nydelig etasjeovn.

3. etasje
Gang
Trapperommet binder etasjene fint sammen og leder inn til soveromsavdelingen.

WC
Et ekstra toalettrom med servant gjør etasjen enda mer praktisk i bruk.

Soverom
Her er det fire soverom, alle med plass til seng og oppbevaring. Ett av soverommene har egen walk-in garderobe – en luksus i hverdagen.

Anneks
Gang
Velkommen inn i en hyggelig og praktisk gang med plass til klær og sko.

Bad
Lyst bad med fliser fra gulv til tak.

Innredningen består av servant med underskap, vegghengt toalett, dusjnisje og plass til vaskemaskin integrert i innredningen – en smart og plassbesparende løsning.

Soverom
Lunt og trivelig soverom med plass til seng og oppbevaring. Et rom som egner seg perfekt for både overnattingsgjester eller som fast soverom.

Stue og kjøkken
Åpen og innbydende løsning mellom stue og kjøkken gir en luftig og sosial atmosfære.
Her er det plass til både sofagruppe, spiseplass og TV-møbler.

Parkering

To parkeringsplasser medfølger.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
-Tilbygg bygd i 1990-1991.
-Lagt ny takstein på gamle del i 1991-1992.
-Byttet vinduer i 2001.
-Nytt kjøkken i 2001, sprøytet i 2022
-Nytt kryss på fasade mot gate i 2022.
-Bad oppe ble bygd i 2018.
-Ny benkeplate på kjøkken 2021.
-Installert varmepumpe i 2024.

Kommende:
Innredet soverom i ikke godkjent anneks skal få fliser på gulv før overtagelse.
Storformat fliser i behagelig farge som vil ligge på gulvet ved visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 1989
Selges eiendommen på vegne av noen andre? 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: 1283440
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis gjorde begge våtrommene Jeg gjorde grunnarbeidet med våtromsplatene
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis gjorde våtromsmemran 2016/2017
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis tok memran.RogerWikstrøm gjorde flisarbeidet på bad oppe Multiflis i leilighet
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leif Andersen, Hisøy - bygdt tilbygg i ca 1991. Jan Siring Byggmester, fasade på hovedhus og byttet 10 vinduer og etterisolert i ca 2001. På egen innsats er det bygget terrasse med underliggende bod.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder terrassen ved siden av hus. SKANSKA sto for betongdekket. Murmester Land i Grimstad - grunnmur. Egen innsats drenering.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fevik Elektro - all elektisk i tilbygget. Elektroentrepenøren sto for det elektriske på kjøkkenet. Relacom sto for det elektsike under betongdekket.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Det blir kontrolert den 15.09.2025
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: Nytt røropplegg i 1991 av Bredersen. Ny varmtvannstank, samt oppgradering av alle vannrør i grunnkjeller, arbeid utført av
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.? Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skanska og Murmester Land.

Feil og mangler
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) Ja
Beskriv: Reptec utbedret foktproblem i hjørne gulv vegg i aneks mot trapp Med 15 års garanti. Det ble saticdlig lagdt ned varmekabler.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Noe råte på ytterkiedning mot trapp
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Hadde vannlekkasje på kjøkken som er rettet på.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Som beskrevet ovenfor
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. Ja
Beskriv: Antisimex sprøytet fasade samt invendig tak førdet ble isolert og ny kledning satt opp

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Leilighet i underetage
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? I forbindelse med eiendomsskatt
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Anneks er godkjent som bod, men innredet til boligformål.
Søknadsprosess rundt å få godkjent dette til boligformål er igangsatt med pollen bygg as.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Hovedstoppekran ligger i felles kum i Meyergaten, ved krysset til nedre skibberhei.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen 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 Bolig:
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse. Grunnmur består av gråstein, sementblokker og noe Leca på tilbygg side nord.
Deler av mur står an rett på fjell.
Yttervegger: Konstruksjonen består av bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre. Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og med utvendig koblet glass, også noe med koblet glass.
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. Isolasjon lagt ut er av noe kutterflis og noe Glava. Tekking er med betongtakstein og undertak er med bord.
Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Kun grovkjeller med dekkebord og vegger i mur og noe tre med plater.
Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Byggemåte anneks:
Byggeår ca. 2001.
Grunnmur: Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong, hvor flere skifer har liten limdekning.
Drenering: Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur, er med aluminiumsplater og grunnmursplate.
Yttervegger: Yttervegger er i mur med sementblokker og noe tre med stående kledning på vegg øst.
Takkonstruksjon: Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betong, lar seg ikke inspisere.
Taktekking: Taket er tekket med skifer, hvor flere er løse med liten limdekning og enkelte fuger trenger utbedringer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Terrengforhold
Vurdering / Avvik
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600

etableres fall ut i fra mur av boligen.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Kan lede vann mot mur.
Anbefalt tiltak: Utbedre terrenget.

Drenering
Vurdering / Avvik
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Grunnmursplate er montert innvendig på vegger og gulv i U- etasjen og kjeller, synlig i førstnevnte. Dreneringen må pga. valgt løsning holdes under oppsikt.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende fuktsikring av mur utvendig.
Konsekvens: Mur vil bli fuktig.
Anbefalt tiltak: Holdes under oppsikt.

Yttertak
Vurdering / Avvik
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, lar seg kun delvis inspisere side øst pga. manglende tilgang. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 1990 og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.
Utstyr på tak: Stigetrinn mangler.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder på stein og manglende stigetrinn.
Konsekvens: Halve brukstiden på stein er nå passert og ingen tilgang til pipe.
Anbefalt tiltak: Montere stigetrinn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv: Kun grovkjeller med dekkebord.
Overflater - Vegger: Vegger i mur og noe tre med plater.
Overflater - Himling: Himling er med panel.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Noe fukt i grunnen ved hjørne syd-øst pga. vanninnsig fra mur. Inne i U- etasjen er det i gulv ved vegg øst med litt fukt innenfor akseptabel grense. Murvegg er påforet med plast og plater. Hulltaking er utført i soverom syd-vest, fukt i bunnen av murvegg er innenfor akseptabel grense.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull drenering utvendig.
Konsekvens: Kan bli et fuktig miljø.
Anbefalt tiltak: Grunn er tildekket med knotteplast, men her bør i tillegg utluftes bedre.

Bad Leilighet U- etasjen, overflater - gulv
Vurdering / Avvik
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulver er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluk.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon/utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.
Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Bad Leilighet U- etasjen, membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.
Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak, på sikt montere kabinett.

Bad Hovedleilighet 1. etasje, membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Vurdering / Avvik
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring. Manglende dokumentasjon.
Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.
Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Vurdering / Avvik
Etasjeskiller
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.
Høydeavvik i gang U- etasjen er 7mm.
Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 10mm.
Høydeavvik i gang 1. etasje er 11mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.
Høydeavvik i gang 2. etasje er 6mm.
Høydeavvik i WC 2. etasje er 4mm.
TG er ut i fra standard.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og borebiller.
Konsekvens: Kan redusere bæreevnen på bjelker.
Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Innvendige trapper
Vurdering / Avvik
Innvendige trapper
Trapp er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.
Anbefalt tiltak: Håndløpere bør monteres.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon.
Konsekvens: Kan kondensere på undertak.
Anbefalt tiltak: Montere ventiler i toppen av gavler.

Radon
Vurdering / Avvik
Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.
Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje, ventilasjon
Vurdering / Avvik

Ingen ventilasjon av rommet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.
Anbefalt tiltak: Montere EL. vifte.
Estimert kostnad: 15 000,-

Toalett (ikke våtrom) Hovedleilighet 2. etasje, ventilasjon
Vurdering / Avvik
Ingen ventilasjon av rommet.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.
Konsekvens: Liten luftutskiftning.
Anbefalt tiltak: Montere EL. vifte.
Estimert kostnad: 15 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Vurdering / Avvik
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Liten tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje side øst.
På terrasse side vest har enkelte skifer liten limdekning.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap til leilighet montert i gang på vegg øst ende syd. Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser. Sikringsskap til hovedleilighet montert i kott/garderobe øst 2. etasje på vegg nord. Hovedsikring 63 ampere, 18 kurser. Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 1990/91
4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2024
Kommentar: Koblet varmepumpe.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja
Kommentar: Dokumentasjon fremlagt på kontroll 15.09.2025.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

Observerte mangler
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei
11. Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12. Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja
kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt
1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
3. Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja
4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja
7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Ja

Frittstående byggverk Anneks
Vurdering / Avvik
Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår ca. 2001.

Grunnmur: Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong, hvor flere skifer har liten limdekning.
Drenering: Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur, er med aluminiumsplater og grunnmursplate.
Yttervegger: Yttervegger er i mur med sementblokker og noe tre med stående kledning på vegg øst.
Takkonstruksjon: Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betong, lar seg ikke inspisere.
Taktekking: Taket er tekket med skifer, hvor flere er løse med liten limdekning og enkelte fuger trenger utbedringer.
Kjøkken: Gulvet er med skipsgulv. Veggene er med plater som er malt. Himling er med malt gips.
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.
Bad: Gulvet er med fliser, har fall mot sluk. Veggene er med fliser. Himling er med malt gips.
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. EL. vifte i vegg. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulvet ved sluk, er vanlig pga. fuger trekker vann.
Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.
Bygningen har vanlig elde mht. alder og her er det skifer på taket som først står for tur mht. videre vedlikehold.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dette medfølger også:
- TV benk med TV medfølger
- Kommode på kjøkken som er bygd likt som kjøkkenet
- Alt taklys følger med og noe smartstyring

Kan diskutere om spisebord skal følge med.

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.

Selger opplyser at TV benk med TV medfølger handelen og spisebord kan diskuteres.

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
G - 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. 16.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 994,-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 13 865,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 014 583,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 058 330,- 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 forsikring

Polisenr: 1283440

TV/Internett/Bredbånd

Afiber(altibox), Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 368 kvm (Eiertomt)
Tomten er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.
Eiendommen består av 2 matrikler.
Ifølge grunnkart og matrikkelkart innehar eiendommen usikre grenser.
Bygget ligger også tomtegrensen på de kommunale kartene.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Arendal bussterminal - Totalt 20 ulike linjer - ca. 6 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - Linje F5, R50 - ca. 14 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 12 minutter i gåavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.
St. Franciskus barnehage (0-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Tyholmen barnehage (1-5 år) - ca. 8 minutter i gåavstand.

Skoler
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) - ca. 23 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 12 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 13 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for vannmåler, datert 14.02.2014.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Ifølge tegninger for tilbygg, terrasse, støttemur og ettergodkjennelse av betongdekke fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

Underetasje:
I dag er det anlagt soverom i areal til bad og trapp, samt at inngangsdøren er kledd igjen.
Badet er i dag i arealet til trappen og entreen. Veggen inn til kjøkkenet er kledd igjen og det er satt inn skyvedør mellom soverom og kjøkken i dag.

1. etasje:
I dag er det satt inn dobleinngangsdører, mot enkeldør på de byggemeldte tegningene.
Bad og vaskerom er i dag slått sammen.
Trappeområdet er i dag flyttet ut i rommet og er mindre enn på de byggemeldte tegningene.

2. etasje:
Soverommet er i dag trukket ned og er i dag mindre enn på de byggemeldte tegningene.
Trappen er flyttet ut på neste lik linje med soverommet og det er i dag satt inn vinduer.
I trappeområdet er det satt opp en vegg med dør og rommet brukes i dag som kontor.

Overbygg:
Det er bygget ett overbygg/vinterhage på siden av annekset, som ikke er byggemeldt.

Det foreligger ingen ferdigattester for tilbygg, anneks , terrasse, støttemur eller ettergodkjennelse av betongdekke.

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. Det må påregnes vedlikeholdskostnader.
Beboerne i området har valgt å ha privat brøyteavtale og dette koster ca. kr 700,- pr. mnd om vinteren.

Regulerings- og arealplaner

Oppstartsmelding - Detaljregulering av Kanal i Arendal sentrum Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid - Planid: 42032023-2 - Plannavn: Kanal i Arendal
Reguleringsplan - Planid: 2013r3 - Plannavn: Strømsbuveien, Høyveien sør og

Skibberheia - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/502/305:
06.11.1952 - Dokumentnr: 2815 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Erklæring om at daværende og fremtidige eiere forplikter å vedlikeholde kloakken med kummer og sluk forsvarlig til enhver tid.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

14.03.1959 - Dokumentnr: 693 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir naboene rett til kloakkledning over eiendommen og adkomst ved brannutrykning, mot at de tar ansvar for vedlikehold og kostnader.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

10.09.2025 - Dokumentnr: 1074073 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.09.1876 - Dokumentnr: 900139 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:502 Bnr:62

01.01.2020 - Dokumentnr: 1672382 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:502 Bnr:305

14.03.1959 - Dokumentnr: 693 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:191

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 750,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade - inklusive drone kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 132 840,- 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. november 2025

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.

Vedlegg

Nedre Skibberhei 11

Nedre Skibberhei 11

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl....	**7 min**
185 elever, 15 klasser	0.5 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**9 min**
544 elever, 31 klasser	0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k...	**23 min**
144 elever, 9 klasser	1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**6 min**
173 elever, 13 klasser	2.3 km
Arendal videregående skole	**8 min**
880 elever, 30 klasser	0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	**12 min**

Offentlig transport

Arendal bussterminal	**6 min**
Totalt 20 ulike linjer	0.5 km
Arendal stasjon	**14 min**
Linje F5, R50	1.1 km
Kristiansand Kjevik	**53 min**

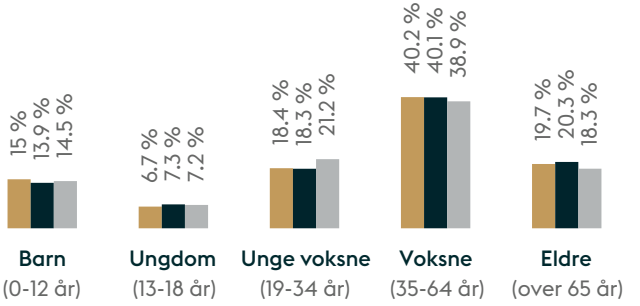
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år...	**6 min**
50 barn	0.5 km
St Franciskus barnehage (0-5 å...	**7 min**
27 barn	0.6 km
Tyholmen barnehage (1-5 år)	**8 min**
39 barn	0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	**5 min**
Kiwi Arendal Sentrum	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stinta/Skibberheia	1 385	777
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Centralgata - Myra hoppbakke o...	3 min
Skibberheiløkka	3 min
Medvind Trening	3 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min

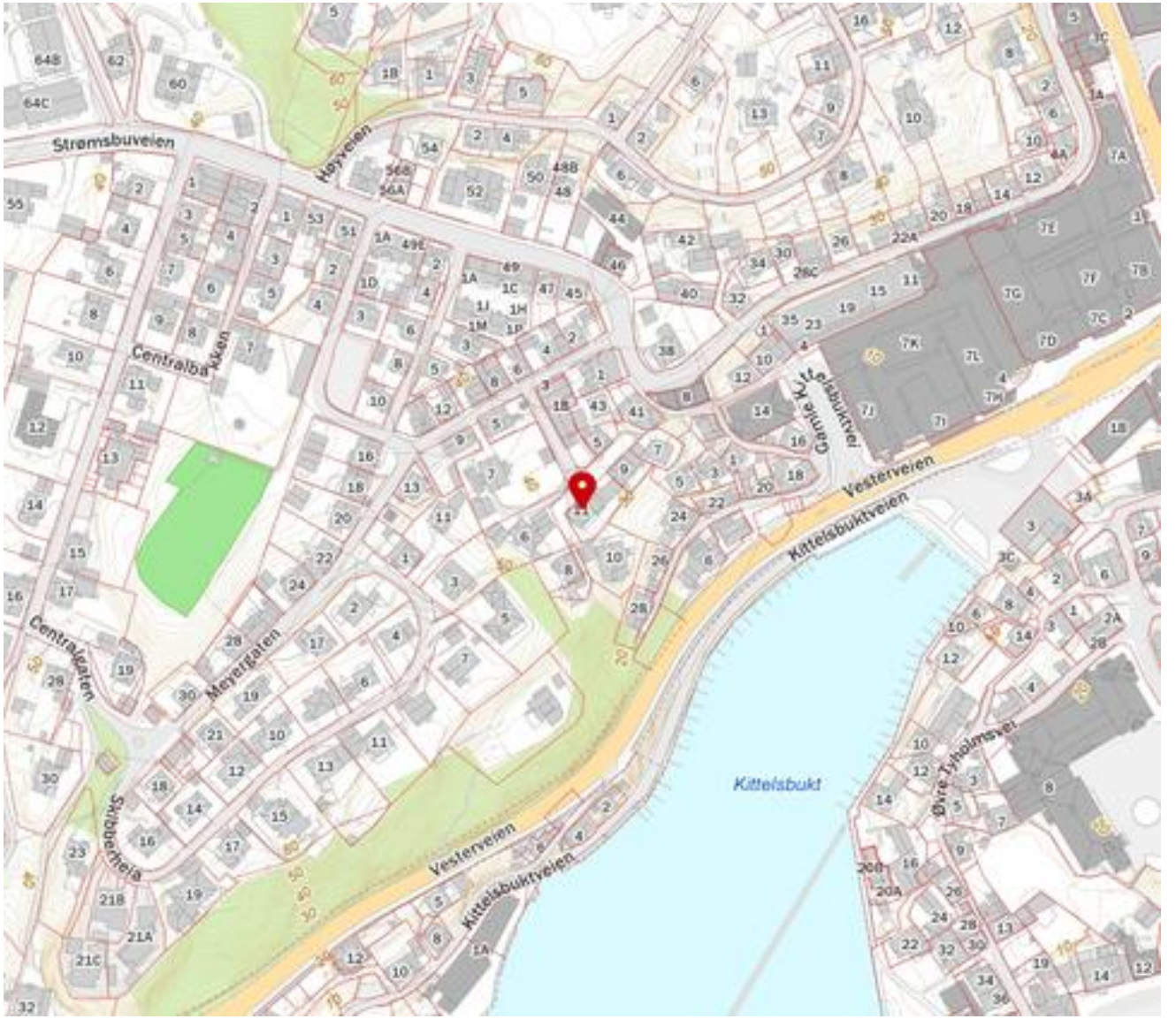
«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100



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 - NS 3600

Nedre Skibberhei 11

4836 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **305**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *447427*
Opprettet: *09.09.2025*
Utskrift: *18.09.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

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

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2 — **Vesentlige avvik**

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

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

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU — **Ikke undersøkt**

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

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

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad - Leilighet U- etasjen
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare
Bad - Hovedleilighet 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
43 stk

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

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Bad - Leilighet U- etasjen
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken - Leilighet U- etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Bad - Hovedleilighet 1. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - Hovedleilighet 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Hovedleilighet 1. etasje
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
12 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Samlet vurdering:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Bad - Leilighet U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Radon
- Radon

Bad - Hovedleilighet 1. etasje
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

TG 3
2 stk

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje
Ventilasjon 15 000,-

Toalett (ikke våtrom) - Hovedleilighet 2. etasje
Ventilasjon 15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 **30 000,-**

TG IU
1 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig av eldre dato beliggende på en solrik tomt. Boligen er i ettertid påbygd side nord, er i tillegg oppgradert både utvendig og innvendig i samtlige rom.

Videre utvendig mht. vedlikehold pågår det nå arbeid med enkelte vinduer og deler av kledningen. Dreneringen må pga. manglende grunnmursplate på muren utvendig holdes under oppsikt.

Innvendig bør U- etasjen, kjeller og øverloft utluftes bedre. Må også være obs på kommentarer til våtrom.

Anneks er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Erling Anders Sjursen	**Rekvirert dato:**	02.09.2025

Besiktigelse

Til stede:	Erling Anders Sjursen Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	08.09.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
502	305

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Erling Anders Sjursen

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	10.09.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 367,5
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1876	ca. 1990	Påbygg.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjeller		6	
U- etasjen	74	2	17
1. etasje	87		14
2. etasje	60		
Sum:	**221**	**8**	**31**
Sum BRA:	**229**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	**BRA-e:** 2 boder.
U- etasjen	**BRA-i:** Gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, WC, bad, kjøkken, stue.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, WC, 4 soverom.

Anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	44	34
Sum BRA:	**44**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, bad, soverom, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:
Bruksareal = 229m2.
P- rom = 219m2.
S- rom = 10m2.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:
Utbedre terrenget.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra 1991. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av gråstein, sementblokker og noe Leca på tilbygg side nord. Deler av mur står an rett på fjell. Må være obs på muligheter for fuktvandring inn i mur fra utvendige trapper side nord og syd.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Grunnmursplate er montert innvendig på vegger og gulv i U- etasjen og kjeller, synlig i førstnevnte. Dreneringen må pga. valgt løsning holdes under oppsikt.

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

Konsekvens: Mur vil bli fuktig.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Anbefalt tiltak:
Holdes under oppsikt.

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type stående, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning av eldre dato er ikke lektet ut, kan forkorte levetiden. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk.

Vegg øst på tilbygg nord er fra 2017. Enkelte kledningsbord på vegg nord skal nå byttes omgående. Beslag skal felles inn under kledning i 1. etasje på vegg syd.

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og med utvendig koblet glass, også noe med koblet glass. Et vindu i U- etasjen på vegg øst skal nå byttes omgående. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende — NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Liten tilgang til bjelkelag på terrasse 1. etasje side øst.

På terrasse side vest har enkelte skifer liten limdekning.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. Isolasjon lagt ut er av noe kutterflis og noe Glava. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Gamle spor etter husbukk. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Spor etter husbukk.

Konsekvens: Kan redusere bæreevnen.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak, er i følge eier sprøytet og inspisert i 2001. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, lar seg kun delvis inspisere side øst pga. manglende tilgang. Undertak er med bord. Tekkingen er i fra 1990 og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

Utstyr på tak
Stigetrinn mangler.

TG 2

Samlet vurdering:

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder på stein og manglende stigetrinn.

Konsekvens: Halve brukstiden på stein er nå passert og ingen tilgang til pipe.

Anbefalt tiltak:
Montere stigetrinn.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Kun grovkjeller med dekkebord.

Overflater - Vegger
Vegger i mur og noe tre med plater.

Overflater - Himling
Himling er med panel.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Noe fukt i grunnen ved hjørne syd-øst pga. vanninnsig fra mur. Inne i U- etasjen er det i gulv ved vegg øst med litt fukt innenfor akseptabel grense. Murvegg er påført med plast og plater.

Hulltaking er utført i soverom syd-vest, fukt i bunnen av murvegg er innenfor akseptabel grense.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull drenering utvendig.

Konsekvens: Kan bli et fuktig miljø.

Anbefalt tiltak:
Grunn er tildekket med knotteplast, men her bør i tillegg utluftes bedre.

Bilder



Hulltaking.

Bad Leilighet U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca. 2010.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulver er tilnærmet flatt med lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjon/utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med fliser.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 2 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak, på sikt montere kabinett.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av vegger ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

Bad Hovedleilighet 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2018.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning. Ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har litt fall mot sluker.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med fliser.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 2 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: For å kunne oppnå TG 1 må full dokumentasjon fremlegges på membran med feks. bilder og kontrollerklæring. Manglende dokumentasjon.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membranen.

Hulltaking er bort valgt pga. våtsone til dusjen er på yttervegger.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje — NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med skipsgulv.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert og noe fliser.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt panel.

TG 3 **Ventilasjon**
Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:
Montere EL. vifte.
Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Vanlig standard på innredning.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Toalett (ikke våtrom) Hovedleilighet 2. etasje — NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med skipsgulv.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert og noe fliser.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 3 **Ventilasjon**
Ingen ventilasjon av rommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Anbefalt tiltak:
Montere EL. vifte.
Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken Leilighet U- etasje — NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med takess.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Kjøkken Hovedleilighet 1. etasje — NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken i fra 2001, sprøytet i 2022.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med skipsgulv.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Etasjeskiller og gulv på grunn — NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Gamle spor etter borebiller i bjelkelag til 1. etasje.

Høydeavvik i gang U- etasjen er 7mm.
Høydeavvik i kjøkken U- etasjen er 10mm.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 11mm.
Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 5mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 6mm.
Høydeavvik i WC 2. etasje er 4mm.

TG er ut i fra standard.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder og borebiller.

Konsekvens: Kan redusere bæreevnen på bjelker.

Anbefalt tiltak:
Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Innvendige trapper — NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Trapp er av type repo. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Anbefalt tiltak:
Håndløpere bør monteres.

Loft (innredet og uinnredet) — NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon.

Konsekvens: Kan kondensere på undertak.

Anbefalt tiltak:
Montere ventiler i toppen av gavler.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu i soverom syd-vest U-etasjen.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Lite vindu i soverom syd-vest U- etasjen.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i gang U- etasjen til leilighet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder montert i kjelleren.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom og i toppen av enkelte vinduer.

TG 1

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

Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår ca. 2001.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong, hvor flere skifer har liten limdekning.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur, er med aluminiumsplater og grunnmursplate.

Yttervegger:
Yttervegger er i mur med sementblokker og noe tre med stående kledning på vegg øst.

Takkonstruksjon:
Taket er av type flatt. Konstruksjonen består av betong, lar seg ikke inspisere.

Taktekking:
Taket er tekket med skifer, hvor flere er løse med liten limdekning og enkelte fuger trenger utbedringer.

Kjøkken:
Gulvet er med skipsgulv. Veggene er med plater som er malt. Himling er med malt gips.

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har vanlig bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Bad:
Gulvet er med fliser, har fall mot sluk. Veggene er med fliser. Himling er med malt gips.

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok. EL. vifte i vegg. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, litt fukt målt i gulvet ved sluk, er vanlig pga. fuger trekker vann.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til dusjen.

Bygningen har vanlig elde mht. alder og her er det skifer på taket som først står for tur mht. videre vedlikehold.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap til leilighet montert i gang på vegg øst ende syd.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.

Sikringsskap til hovedleilighet montert i kott/garderobe øst 2. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 18 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1990/91	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	Koblet varmepumpe.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	Dokumentasjon fremlagt på kontroll 15.09.2025.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Bilder



Sikringsskap.



Sikringsskap.

Nedre Skibberhei 11
4836 Arendal
Gnr.: 502 Bnr.: 305

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 09.09.2025
Utskrift: 18.09.2025

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

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

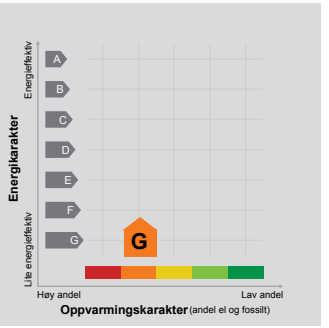
Signatur

Rykene - 18.09.2025
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skibberhei 11
Postnummer	4836
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	502
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8717400
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-168954
Dato	16.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1876
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	273
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjursen, Erling Anders	9578-5998-4-1261167	2025-09-10 12:01:40

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Erling Anders Sjursen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 1989

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: 1283440
Forsikret i: Frende forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis gjorde begge våtrommene Jeg gjorde grunnarbeidet med våtromsplatene

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis gjorde våtromsmemran 2016/2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Multiflis tok memran.RogerWikstrøm gjorde flisarbeidet på bad oppe Multiflis i leilighet

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leif Andersen, Hisøy - bygdt tilbygg i ca 1991. Jan Siring Byggmester, fasade på hovedhus og byttet 10 vinduer og etterisolert i ca 2001. På egen innsats er det bygget terrasse med underliggende bod.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette gjelder terrassen ved siden av hus. SKANSKA sto for betongdekket. Murmester Land i Grimstad - grunnmur. Egen innsats drenering.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fevik Elektro - all elektisk i tilbygget. Elektroentrepenøren sto for det elektriske på kjøkkenet. Relacom sto for det elektsike under betongdekket.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det blir kontrolert den 15.09.2025

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: Nytt røropplegg i 1991 av Bredersen. Ny varmtvannstank, samt oppgradering av alle vannrør i grunnkjeller, arbeid utført av

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skanska og Murmester Land.

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

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)

Ja

Beskriv: Reptec utbedret foktproblem i hjørne gulv vegg i aneks mot trapp Med 15 års garanti. Det ble saticdlig lagdt ned varmekabler .

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

Ja

Beskriv: Noe råte på ytterkiedning mot trapp

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: Hadde vannlekkasje på kjøkken som er rettet på.

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

Beskriv: Som beskrevet ovenfor

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.
Ja

Beskriv: Antisimex sprøytet fasade samt invendig tak førdet ble isolert og ny kledning satt opp

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Leilighet i underetage

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? I forbindelse med eiendomsskatt

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

Beskriv: Anneks er godkjent som bod, men innredet til boligformål. Søknadsprosess rundt å få godkjent dette til boligformål er igangsatt med pollen bygg as.

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Hovedstoppekran ligger i felles kum i Meyergaten, ved krysset til nedre skibberhei.

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: 39-0153/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sjursen, Erling Anders	2025-09-10

Identifikasjon

bankID Sjursen, Erling Anders

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

Arendal kommune
Byggesak (S)

POLLEN BYGG & EIENDOM AS

Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Atle Sørensen	BYGG-25/01728 oppgis ved alle henvendelser		29.10.2025

Tillatelse til tiltak - Nedre Skibberhei 11

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	502 / 305 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Tiltakshaver:	Erling Anders Sjursen
Tiltak:	Etablering av leilighet i areal under eksisterende betongdekke

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til etablering av selvstendig leilighet i areal under eksisterende betongdekke som omsøkt.

Kommunen innvilger fravik fra teknisk forskrift som beskrevet, jf pbl § 31-4.

Tiltakshaver innvilges personlig ansvarsrett som selvbygger etter byggesaksforskriften § 6-8.

Gebyr
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 10.030,- Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder
Søknaden gjelder etablering av selvstendig leilighet i rom under eksisterende betongdekke. Tiltaket medfører ingen endring i BYA og leiligheten som etableres får et bruksareal (BRA) på 45 m^2.

Nabovarsling
Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknader fra to naboer.

Dispensasjonssøknad
Det er søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Pollen Bygg & Eiendom	PRO/1	Arkitektur. Arkitektonisk utforming, planløsning.
Pollen Bygg & Eiendom	PRO/1	Brannkonsept. Brannteknisk prosjektering, tiltak mot brannspredning, rømningsveier.
Pollen Bygg & Eiendom	PRO/1	Bygningsfysikk. Oppbygging av de ulike bygningsdeler, energiregnskap.
Pollen Bygg & Eiendom	PRO/1	Konstruksjonssikkerhet. Vurdering av bestående bæresystem.
Rørlegger Halvorsen	PRO/1	Rørleggerarbeider
Vegårshei Trevare	UTF/1	Montering av kjøkken og plassbygde skap.
Rørlegger Halvorsen	UTF/1	Rørleggerarbeider

Ansvar som selvbygger
Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett som selvbygger for del av tiltaket, etter bestemmelsen i byggesaksforskriften § 6-8. Det søkes om ansvar for utførelse av tømrerarbeider, innvendige lettvegger og våtrom, membran.

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker
Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag
Den aktuelle eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplan og er i tillegg omfattet av reguleringsplanen «Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia» vedtatt 19.02.90. Tomten ligger innenfor delfelt SbB 14 og er regulert til boligformål, spesialområde bevaring. Tiltaket er i tråd med arealformålet. De fleste av reguleringsplanens tilhørende bestemmelser retter seg mot nybygging. I dette tilfellet er det ikke tale om oppføring av ny bygning, men å ta i bruk et eksisterende areal som selvstendig leilighet. Kommunen kan dermed ikke se at tiltaket strider an mot noen av planens bestemmelser.

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad. Gjeldene reguleringsplan angir ikke dette. Det vil da være kommuneplanens utnyttelsesegrad på 30 % BYA som kommer til

anvendelse, jf kommuneplanebestemmelse 2. Tiltaket som skal gjennomføres medfører ingen økning av bebygget areal, da det kun er tale om å ta i bruk allerede eksisterende areal. Slik kommunen vurderer det vil et tiltak som ikke medfører økning av bebygget areal, ikke utløse krav om ny vurdering og eventuell dispensasjon fra bestemmelse om utnyttelsesgrad. Det ville i så fall ha medført at ethvert tiltak på en eiendom som allerede har overskredet sin utnyttelsesgrad ville vært ulovlig, også de tiltakene som ikke er egnet til å påvirke de hensyn bestemmelsen om utnyttelsesgrad skal ivareta. Det legges derfor fra kommunens side til grunn at det ikke er behov for dispensasjonen det er søkt om.

Vannforsyning, slukkevann og avløp
I henhold til pbl § 27-1 første ledd må bygning ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.

Det opplyses i søknad at tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Saken har blitt forelagt kommunalteknisk avdeling som ikke har hatt bemerkninger.

Atkomst og avkjørsel:
Tomten har lovlig atkomst fra kommunal veg.

Krav til byggegrunn, miljøforhold, mv.
Det følger av pbl § 28-1 at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes eller endres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Det er opplyst i søknaden at byggverket ikke skal plasseres i verken flom- eller skredutsatt område, og videre at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold. Kommunen kjenner ikke til at det foreligger noen særskilte forhold i dette tilfellet.

Høyde og plassering
Da tiltaket gjelder bruk av eksisterende areal, har kommunen ingen merknader til byggets ytre høyderammer. Disse forutsettes godkjent i tidligere byggesak og kommunen forutsetter videre at ny leilighet får takhøyde i tråd med krav i teknisk forskrift.

Når det gjelder avstand til nabogrenser vil tiltaket utløse ny vurdering da etablering av boenhet endrer på branntekniske krav og forutsetninger. Leiligheten overholder avstandskravet til nabogrenser på 4 meter, med unntak av nabogrensen mot 502/307. Kommunen kan imidlertid godkjenne nærmere plassering dersom eier av naboeiendommen har avgitt skriftlig samtykke til dette.
I dette tilfellet har eier av 502/307 avgitt skriftlig samtykket som tillater leiligheten etablert 0 meter fra felles grense. Selv om nabo i dette tilfellet har krysset av for at hun er innforstått med at tiltaket kan medføre begrensninger i mulighetene på egen eiendom, må tiltakshaver like fult prosjektere og utføre tiltaket slik de branntekniske kravene som følger av teknisk forskrift oppfylles.

På bakgrunn av det avgitte nabosamtykke finner kommunen å kunne godkjenne omsøkte plassering, jf pbl § 29-4.

Fravik fra TEK
Utgangspunktet for tiltaket det søkes om er at kravene i teknisk forskrift skal oppfylles på alle områder. Der en eksisterende bygning tas i bruk vil dette ofte ikke være praktisk mulig eller økonomisk forsvarlig på alle områder. Pbl § 31-4 åpner derfor for at kommunen kan gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav i slike tilfeller dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Det er søkt om fravik fra teknisk forskrift på følgende områder; isolasjon, tetthet og balansert ventilasjon.

Det er gitt en nærmere beskrivelse av isolasjonstykkelse i vegger, gulv og tak, holdt opp mot kraven i teknisk forskrift. Dette vil typisk være krav som er vanskelig å innfri i en eksisterende bygning. Kommunen anser den beskrevne isolasjonen som tilfredsstillende og forsvarlig.

Det er videre søkt om fravik fra krav til trykktesting. Dette vil også typisk være vanskelig der en eksisterende bygning tas i bruk. Kravet retter seg først og fremst mot nybygging av boliger. Kommunen kan ikke sa at manglende trykksting vil påvirke kvaliteten på nevneverdig måte.

Det søkes også om avvik fra balansert ventilasjon, da dette krever store inngrep og er vanskelig å etablere i etterkant. Det legges i stedet til grunn en løsning med avsug fra bad og kjøkken, og lufteventiler i oppholdsrom. Kommunen bemerker at balansert ventilasjonsanlegg ikke er et teknisk krav, men er en preakseptert måte å oppfylle de tekniske kravene til ventilasjon på. Svær mange boliger av litt eldre årgang har imidlertid ikke annen løsning enn den som legges til grunn her. Løsningen anses som fullt forsvarlig og kommunen finner dermed fraviket akseptabelt.

Nabomerknader
Det er til nabovarlingen inngitt to nabomerknader. Begge merknaden omhandler parkeringssituasjonen i området.

Søker har inngitt følgende kommentar til merknadene:

«To naboer påpeker at situasjonsplan som fulgte nabo varsel hadde inn tegnet tre parkeringsplasser. Dette beror på en misforståelse og er feil. Det er to parkeringsplasser her, og det skal ikke etableres flere. Omsøkte leilighet vil ikke få egen parkering, noe det heller ikke er krav til.»

Kommunen bemerker at det ikke er krav til parkeringsplass i dette tilfellet. Søker bekrefter også at det det heller ikke skal etableres flere. Merknadene kan dermed ikke få betydning for utfallet av kommunens behandling, da kommunen plikte rå innvilge en søknad som ikke strider an mot plangrunnlaget, jf pbl § 21-4.

Parkeringsløsning, uteoppholdsareal, mv.
Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l., jf. pbl § 28-7, annet ledd.

Leiligheten vurderes å få tilfredsstillende uteoppholdsareal. Leiligheten er så sentrumsnær at den ikke utløser krav til egen parkeringsplass, jf kommuneplanens bestemmelser om parkeringskrav.

Utforming og visuelle kvaliteter:
Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Kommunen har ingen merknader knyttet til de fagområder og tiltaksklasser som er angitt i gjennomføringsplanen.

Kommune bemerker imidlertid at gjennomføringsplanen og ansvarsbelegningen fremstår som mangelfull. De ansvarsområder tiltakshaver har søkt personlig ansvarsrett for er ikke inntatt i gjennomføringsplanen. Videre er uavhengig kontroll av våtrom utelatt. Det forutsettes as disse områdene innarbeides og ansvarsbelegges før søknad om ferdigattest fremmes.

Det følger av byggesaksforskriften § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen fritidsbolig (uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11), dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver har søkt om ansvarsrett som selvbygger for utførelse av tømrerarbeid, innvendige lettvegger og våtrom, membraner. Det er opplyst i søknaden at nødvendig kompetanse kan sannsynliggjøres ved egen utdannelse og/eller praksis. Kommunen finner det for dette tilfellet sannsynliggjort at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli (er) utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og således at selvbyggeransvar kan innvilges som omsøkt.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Atle Sørensen
Seniorrådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Erling Anders Sjursen
Nina Andsem
Øyvind Moland

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

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

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

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

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

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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om

hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/305/0

Bruksnavn	STRØMSBUVEIEN	Beregnet areal	367.5
Etablert dato	02.09.1876	Historisk oppgitt areal	367.5
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	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
ERLING ANDERS SJURSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	02.09.1876			

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
[x]	[ ]	[ ]	[x]	[ ]	19.09.1996	375.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8717400	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
167140939	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8717400: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	233.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	233.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[x]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		30.04.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	74.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	159.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	74.0	0.0	74.0	0.0
H01	1	84.0	0.0	84.0	0.0
H02	0	51.0	0.0	51.0	0.0
U02	0	24.0	0.0	24.0	8.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8717400-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	29.0	0.0	29.0	0.0	0.0	0.0
H01	0	29.0	0.0	29.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	17.0	0.0	17.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.09.1989	13.09.1989
IG - Igangsettingstillatelse	18.09.1989	18.09.1989
TB - Tatt i bruk	03.05.1990	03.05.1990

Bygning 167140939: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nedre Skibberhei	11		4836 ARENDAL

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 502, Bruksnr 306 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Ved Strømsbuveien	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.10.1891	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	367,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Ikke oppgitt				
Arealmerknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	375,0 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	050557	Sjursen Erling Anders Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal	1/1	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4203/502/306	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	07.01.1992	Mottaker	4203/502/306	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	02.10.1891	Avgiver Mottaker	4203/502/62 4203/502/306	-367,5 367,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

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.:	502	Bnr.:	305	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal					Dato:	05.09.25 HT

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. 27 720,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 13 865,-

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:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	14.02.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	Kjeller		
Tekst / kommentar:	Tilb.Slags vent.i måler		

Statens landbruksforvaltning

Les rettledningen på side 3 og 4 før blanketten fylles ut.

TINGLYST
DAGBOKNR:
07 MAI 2007
STATENS KARTVERK

Egenerklæring om konsesjonsfrihet for bebygd eiendom med nedsatt konsesjonsgrense

Fastsatt i medhold av forskrift av 8. desember 2003 gitt i medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8

Erververs (ny eiers) navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)	Fødselsnr. (11 siffer)
Erling Sjursen	05055737918
Adresse	**Organisasjonsnr. (9 siffer)**
Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal	971458925

1. Erklæring fra overdrager/selger om at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 fjerde ledd

Har overdrager/selger annen fast eiendom enn den som nå overdras? ☒ Nei ☐ Ja

Hvis svaret er ja, må kommunen bekrefte at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet.

Undertegnede er kjent med at det etter straffeloven § 189 er straffbart å avgi uriktig erklæring.

Dato	Overdragers/selgers underskrift
Arendal	

Kommunen bekrefter at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet, jf. jordloven § 12 fjerde ledd.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift
Arendal	3/5-07	ARENDAL KOMMUNE

2. Erklæring fra erverver (ny eier) om konsesjonsfrihet

Mitt erverv av:	Eiendommens eller rettighetens betegnelse (gnr., bnr., festenr. e.l.)	Kommunens navn
	Gnr 502, nr 305/306	Arendal

er konsesjonsfritt fordi ervervet gjelder: (kryss av for aktuell begrunnelse under punkt 3 eller 4, eventuelt punktene 5-7)

3. Helårsbolig

☒ Jeg bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig.

☒ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommunen bekrefter at eiendommen er bebygd og ikke er større enn 100 dekar totalt og heller ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift
Arendal	3/5-07	ARENDAL KOMMUNE

4. Unntak på grunn av ekteskap/slektskap/svogerskap (§ 5 første ledd nr. 1)

☒ Undertegnede er overdragers/selgers ektefelle.

Undertegnede er beslektet/besvogret med:

☐ Overdrager/selger

☒ Overdragers/selgers ektefelle

Angi på hvilken måte: Skifteoppgjør

24 MAI 2007
Journ.nr. 07/9451 Bokst. A61
Lnr. 32979/07 Off.l.
Ark.kode BS 502/305

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten på grunn av ekteskap/slektskap/svogerskap er betinget av at overdrager/selger har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen.

Kommunen bekrefter at overdrager/selger har hatt tinglyst hjemmel til eiendommen de siste 5 år forut for overdragelsen.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift
Arendal		

Med sikte på å redusere næringslivets oppgaveplikter, kan opplysninger som avgis i dette skjema i medhold av lov om Oppgaveregisteret §§ 5 og 6, helt eller delvis bli benyttet også av andre offentlige organer som har hjemmel til å innhente de samme opplysningene. Opplysninger om eventuell samordning kan fås ved henvendelse til Oppgaveregisteret på telefon 75 00 75 00

KOOKY/33593074 Geomatikk
KORRESP. 502/305 07/9451-1

Statens landbruksforvaltning

Eiendommens eller rettighetens betegnelse (gnr., bnr., festenr., e.l.)

Gnr 502, nr 305/306

5. Kommunen har forskrift som setter konsesjonsfriheten ut av kraft for (sett kryss for hvilken type forskrift som gjelder i kommunen):

☐ Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig, jf. § 7 første ledd nr. 1.

☐ Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål, jf. § 7 første ledd nr. 2.

6. Eiendommen omfattes ikke av forskrift etter § 7 første ledd nr. 1

☐ Eiendommen omfattes ikke av forskriften gitt i medhold av § 7 første ledd nr. 1 idet den verken er eller har vært i bruk som helårsbolig.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommunen bekrefter at eiendommen verken er eller har vært i bruk som helårsbolig. Kommunen bekrefter videre at eiendommen er bebygd og ikke større enn 100 dekar totalt og heller ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift
Arendal		

7. Eiendommen omfattes ikke av forskrift etter § 7 første ledd nr. 2

☐ Eiendommen omfattes ikke av forskriften gitt i medhold av § 7 første ledd nr. 2 da den ikke ligger i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Kommunen bekrefter at eiendommen ikke ligger i område som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål. Kommunen bekrefter videre at eiendommen er bebygd og ikke større enn 100 dekar totalt og heller ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket.

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift
Arendal		

8. Undertegnede er kjent med:

- at det etter straffeloven er straffbart å avgi uriktig erklæring,
- at uriktig erklæring kan føre til at det blir satt frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, se konsesjonsloven § 18, jf. § 13,
- at hvis frist fastsatt etter § 18 oversittes, kan departementet uten varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangssalg.

Dato	Erververs (ny eiers) underskrift
3/5-07 Arendal	
Dato	Vergens underskrift (for umyndige må vergen medundertegne)

Skjemaet er tilgjengelig på internett: www.slf.dep.no under «Skjema» og http://blanketter.ft.dep.no
Spørsmål om utfylling og bestilling kan rettes til kommunen eller Statens landbruksforvaltning (tlf. 24 13 10 00)
Skjemaet kan ellers bestilles fra Statens landbruksforvaltning: Bestilling@slf.dep.no

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Fylkesmannen i Aust Agder
Fylkeshuset

4800 Arendal

Dato: 06.03.00

Vår ref:
L.nr: 007561/00
Arkivsaksnr: 00/00289

Arkivkode: BS 502/305
Saksbeh: Magne Staalstrom
Saksbeh.tlf: 37013746
Deres ref:

SVAR - SAKSPROTOKOLL: GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNI... BETONGP ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11

Klageutvalget i Arendal kommune har behandlet ovennevnte klage i møte den 02.03.00, sak 0017/00. Det ble fattet slikt vedtak:

Administrasjonssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Sakens dokumenter følger vedlagt.

Med hilsen

Magne Staalstrøm
byggesaksjef

Kopi: Erling Sjursen, Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal Kommune
Jens O. Kvale, Fjellgt. 2c, 0566 Oslo

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

Saksbehandler:	Magne Staalstrøm	Arkiv:	BS
502/305			
Arkivsaksnr:	00/00289		
Løpenummer:	003249/00		

Utvalg
Klageutvalget

GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNING AV FORLENGET BETONGPLATTING - KLAGE
TILTAKSHAVER: ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11
KLAGER: JENS O. KVALE

Bilag i saken:

./. 1. Søknad mottatt 11.08.94
./. 2. Bygningssjefens vedtak datert 25.08.94
./. 3. Brev fra Randi Larsen datert 29.07.97
./. 4. Brev fra Jens O. Kvale datert 12.07.99
./. 5. Brev fra Jens O. Kvale datert 27.09.99
./. 6. Søknad om ettergodekjenning datert 03.09.99
./. 7. Byggesakssjefens vedtak datert 06.12.99
t 8. Klage fra Jens O. Kvale datert 30.12.99
t 9. Situajsonskart
t 10. Tegninger

Bakgrunn for saken:
Det vises til kommunens to vedtak av 12.05.92 og 25.08.94 vedrørende terrasse med underliggende bod og støttemur med gjerde og halvtekke over kjellermur.

Det er innkommet merknader til byggearbeidene fra Jens O. Kvale i brev av 12.07.99 og 27.09.99. Han skriver bla:

> Jeg tør be om en redegjørelse fra etaten på om grensen fra mitt hus mot naboen skal regnes fra grunnmuren eller kledningen. Etter hva jeg kan se av utleverte tegninger, eier jeg 0,62 meter ut fra mitt hus. I tillegg skal det være en offentlig eiet del på 0,27 meter, til sammen 0,89 meter. Ifølge mine egne målinger er avstanden etter utbygging på 0,75 meter, regnet fra min kledning. Denne målingen er foretatt øverst mot veien. Det er ikke tegnet inn et overheng over den største betongplattingen, på de tegningene som befinner seg hos etaten, og jeg ønsker derfor at dette også sjekkes nærmere. Likeledes hvor langt ut ytterveggen er tillatt oppført.

Erling Sjursen har den 03.09.99 innsedt reviderte regninger og nytt nabovarsel vedrørende utvidelsen av betongplattingen.

Byggesakssjefen vurderte saken slik ved behandling den 06.12.99:

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

Saksbehandler:	Magne Staalstrøm	Arkiv:	BS
502/305			
Arkivsaksnr:	00/00289		
Løpenummer:	003249/00		

Bygesakssjefen kan ikke se at omsøkte endring av betongdekke medfører betydelige ulemper for naboeidommen dersom det settes vilkår om at rekkverk blir plassert 0,75 meter fra ytterkant dekke.
Naboen tar også opp forholdet til nabogrense og at byggverket kan være plassert 14 cm inn på kommunal grunn. Byggesakssjefen har ikke tatt stilling til denne delen av klagen og henviser partene seg imellom å ta dette spørsmålet opp med kommunen som grunneier(eiendomskontoret) for å få belyst grenseforholdet.

Det ble fattet slikt vedtak den 06.12.99:

Byggesakssjefen godkjenner de innsendte reviderte tegniger som viser en forlengelse av betongdekke med 0,5 meter på følgende vilkår:

Rekkverk må trekkes tilbake 0,75 meter.

Jens O. Kvale har klaget på dette vedtaket i brev av 30.12.99. Brevet følger som trykt bilag nr. 8.

Vurdering:
I saker om ettergodkjennelse av allerede utførte arbeider, må en behandle saken som om det var søkt på forhånd. Det faktum at arbeidet allerede er utført skal derfor ikke tillegges vekt verken for eller mot søknaden. Spørsmålet blir derfor da om tillatelse ville blitt gitt dersom det var blitt søkt på forhånd.

Dersom rekkverk på plattingen blir trukket tilbake mener kommunen at naboeiendommen ikke blir påført så store ulemper at det er grunnlag for å avslå søknaden.

Administrasjonssjefen kan ikke se at klagen fra Jens O. Kvale bringer inn nye momenter som skulle tilsi den endring av byggesakssjefens vedtak.

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Administrasjonssjefen kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Administrasjonssjefen, dato

Saksprotokoll

Utvalg:	Klageutvalget
Møtedato:	02.03.00
Sak:	0017/00

Arkivsak:	00/00289
Tittel:	**SAKSPROTOKOLL: GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNING AV FORLENTET BETONGPLATTING ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11**

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Administrasjonssjefen kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

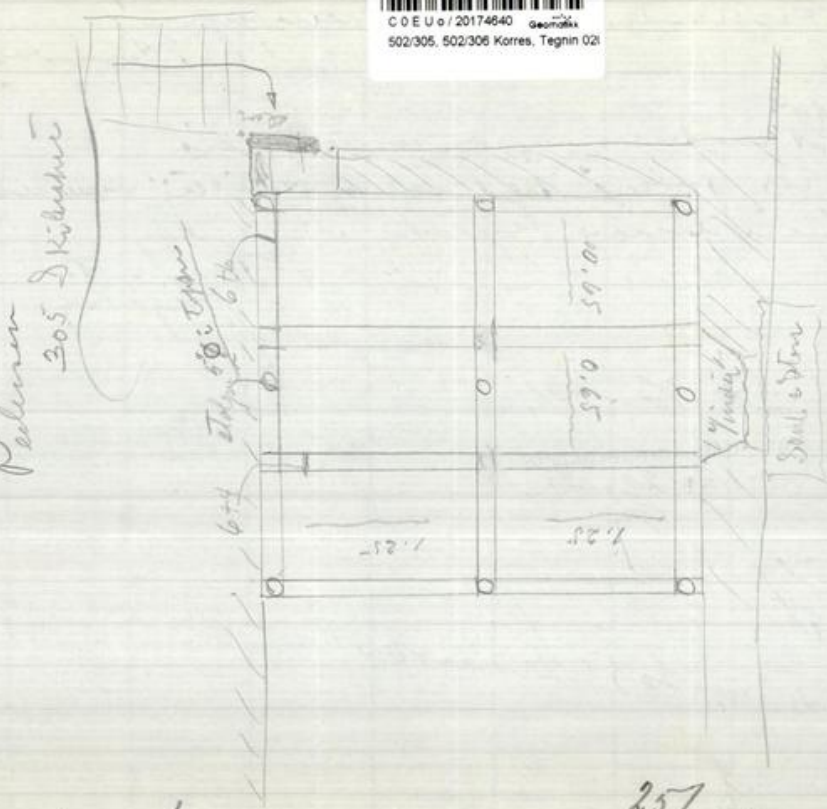
Enstemmig vedtak:

Klageutvalget kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

C 0 E U o / 20174640
502/305, 502/306 Korres, Tegnin 02



Ing. kr. Mathiesen

25/4 41
[illegible]

Berettiget 29-4-41

Anstrøing og sikring bra og solid utført.

Arendal 1-5-41
Hans kr. Mathiesen

1453/1941.

Vannes kgs. Lensmannskontor, Arendal

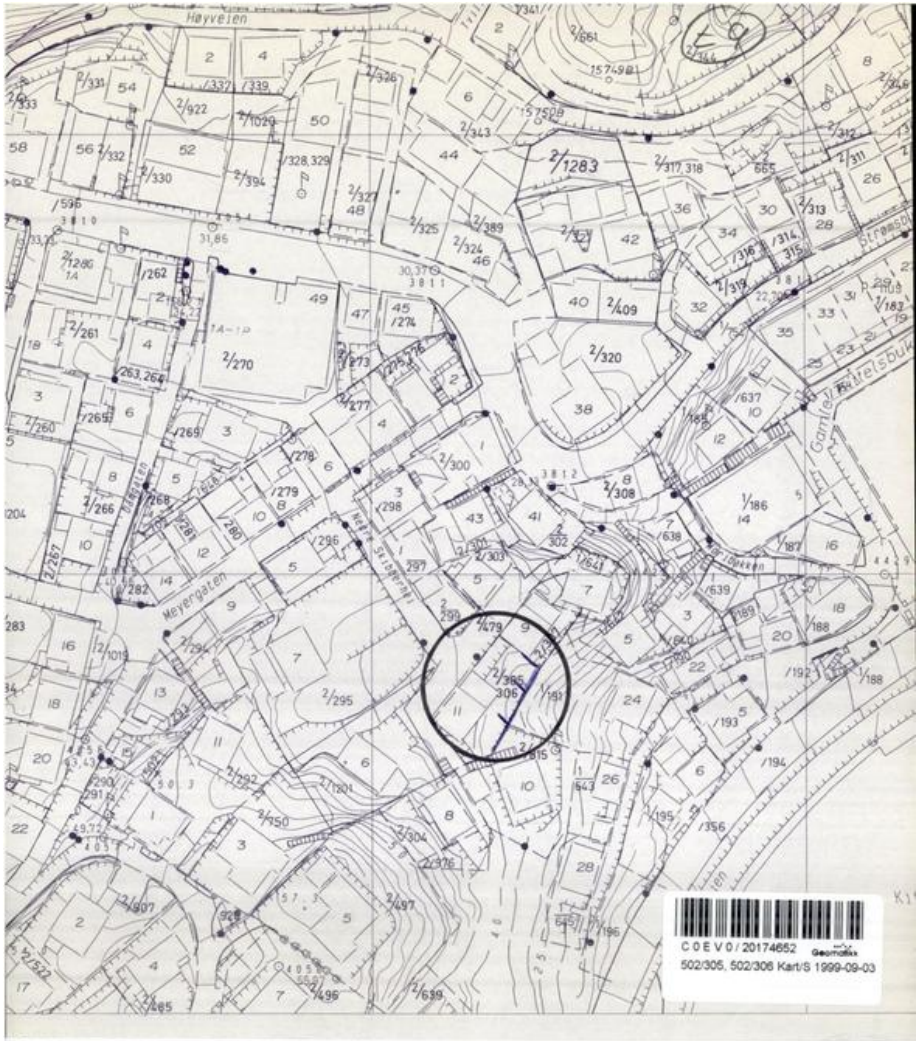
Bes underretning og rettes hertil
Bes forelå skal anses overflødig anmeldelse
– kvitteres ingenting.

Arendal 2/5-41
[illegible]

Rett 2/5-1941.

Arendals Luftvernkrets
Hans Eckhoff
Kpt.

Mask. nr. 305 Skomsvoll



SITUASJONSKART, 11 AUG. 1994 Jnr. 33895 M=1: 1000

GNR. 502, BNR. 305, 306, NEDRE SKIBBERHEI 11, ARENDAL

Tegnforklaring: ——— sikker grense
--------- usikker grense

ARENDAL KOMMUNE, 1/8-94

N

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

ARKIV

Fylkesmannen i Aust Agder
Fylkeshuset

4800 Arendal

Dato: 06.03.00

Vår ref:
L.nr: 007561/00
Arkivsaksnr: 00/00289

Arkivkode: BS 502/305
Saksbeh: Magne Staalstrøm
Saksbeh.tlf: 37013746
Deres ref:

SVAR - SAKSPROTOKOLL: GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNI... BETONGP ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11

Klageutvalget i Arendal kommune har behandlet ovennevnte klage i møte den 02.03.00, sak 0017/00. Det ble fattet slikt vedtak:

Administrasjonssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Sakens dokumenter følger vedlagt.

C0EUZ/20174651
502/305, 502/306 Korres 1999-09-03

Med hilsen

Magne Staalstrøm
byggesaksjef

Kopi: Erling Sjursen, Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal Kommune
Jens O. Kvale, Fjellgt. 2c, 0566 Oslo

Postadresse:	Postboks 10, 4801 Arendal	*Telefon:*	*Telefax:*	*Bankgiro:*	*Postgiro:*
Besøksadresse:	Nedre Tyholmsvei 13	37013753	37013839	2800.05.15991	825 0168080
Org.nr.:	940493021				

(28)

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISKE ENHETER
Arkivsaks: 00/00289 Saksbeh: MST
04 JAN 2000
Ark.kode P 502/305 POBL
Ark.kode S
Avdeling Sett:
Løpenr 000288/00 Arkivdeling

Oslo 30/12-99

Arendal Kommune,
Teknisk etat,
Kommunehuset,
Postboks 1834
4801 Arendal

Jeg viser til byggesakssjef Magne Staalstrøms brev /jnr 999058556, datert 6.desember 1999, vedtak datert 6. desember 1999, melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak, datert 13. desember 1999, poststemplet 13. desember og mottatt 16. desember 1999.

Jeg klager derved på Teknisk etats vedtak og krever at betongoverhenget fjernes, i det jeg hevder at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag, samt at en slik avgjørelse kan få store følger i verneverdige områder, når denne blir kjent i pressen.

Om nødvendig skal denne klagen bringes inn for Fylkesmannen i Aust-Agder.

Bygningssjefen uttaler i sitt vedlegg at "han ikke kan se at omsøkte endring av betongdekke medfører betydelige ulemper for naboeiendommen dersom det settes vilkår om at rekkverk blir plassert 0.75 meter fra ytterkant dekke."

Det er uforståelig at en betongklump, som ble ulovlig oppført, og som stikker om lag en meter ut over min egen fasadevegg, ikke kan være til ulempe og til forringelse av min eiendom. Der betongkomplekset nå er oppført, var det tidligere en stor hage, som riktignok var forfalt, men som det var fullt mulig å gjenskape, og under mine besøk på Teknisk etat fikk jeg fra flere hold beskjed om at betongkomplekset ikke ville ha blitt godkjent om en søknad var blitt sendt i dag, og at den ble feilaktig godkjent i begynnelsen av nitti-årene.
Dette fordi saksbehandler Laila Johnsens overordnede hadde så stor tiltro til hennes vurderingsevne, at søknaden ble undertegnet uten nærmere kontroll.
Dette ble beklaget overfor meg, og er et grelt eksempel på hva delegering av oppgaver kan medføre.

Når så hr. Sjursen, etter at jeg som nabo gikk til ham og beklaget meg over at ytterveggen til byggeprosjektet gikk lenger ut enn min egen fasade – noe han tidligere hadde benektet at den skulle gjøre, da han ba meg om tillatelse til å lage to parkeringsplasser øverst, overhodet ikke tok hensyn til min mening, men derimot uten tillatelse fra kommunen forlenget betongdekket med om lag en meter ut over ytterveggen, så er dette alarmerende.
Ikke bare pga Sjursens handlemåte, men også fordi byggesakssjefen godkjenner en søknad sendt inn etter at utbygget var satt opp, og som ikke hadde blitt sendt , om ikke jeg hadde protestert.

Det har en rekke ganger vært omtalt i pressen at pengesterke mennesker har fått utført ikke godkjente bygningsarbeider, og har betalt seg ut av problemene.

Nå kan øyensynlig hr hvermannsen gjøre det samme med god samvittighet, ved å sende inn en en byggesøknad i ettertid og uten å betale en bot for ulovlig oppført del av byggverk.

Dette er bittert for meg, som i all tid har fulgt de lover og regler som gjelder.

Da jeg f. eks. for noen år siden skulle restaurere / gjenoppbygge verandaen på mitt hus, fikk jeg beskjed om fra Laila Johnsen at jeg måtte få underskrifter fra alle berørte naboer - dette til tross for at verandaen hadde vært en del av huset siden det ble bygget for hundre år siden. Dette forsinket arbeidet i lang tid pga ferieavvikling.

Jeg ser for øvrig i byggesaksjefens svar at han ikke tar stilling til om byggverket er plassert inn på kommunal grunn mot min eiendom, og regner derfor med at andre naboers klager på hr Sjursen når det gjelder hans utbygging av terrasse utenfor eget inngangsparti på det som de mener er kommunal grunn, ei heller er tatt stilling til.
Dette nevnes fordi det viser hvorledes enkelte tar seg til rette og "breier seg" uten at dette øyensynlig får følger.

Hilsen

J.O. Kvale

Jens O. Kvale
Fjellgt 2c
0466 Oslo

(mobil 91737864)

Statens fellesblankett

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningslova § 27 tredje leddet)

① Sendar (stomplet til forvaltningsorganet)

Arendal Kommune
Teknisk etat

② Dato 13.12.99

③ Mottakar (namn og adresse)

Erling Sjursen
Jens O. Kvale

④ Klageinstans

Fylkesmannen i Aust-Agder

Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De vil klage på eit vedtak De er gjord kjend med.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Kven kan De klage til?
Klaga sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk ①. Dersom vi ikkje endrar vedtaket vårt som følgje av klaga, sender vi klaga over til klageinstansen, jf. rubrikk ④.

Klagefrist
Klagefristen er tre - 3 - veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, bør De oppgje datoen for når De fekk dette brevet. Dersom De klagar for seint, kan vi sjå bort frå klaga. De kan søkje om å få lengre klagefrist, og då må De nemne grunnen til at De ønskjer det.

Rett til å krevje grunngjeving
Dersom De meiner at vi ikkje har grunngjeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngjeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen De får grunngjevinga.

Innhaldet i klaga
De må presisere
— kva for eit vedtak De klagar på
— årsaka til at De klagar
— den eller dei endringar De ønskjer
— eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vurderinga av klaga
Klaga må underskrivast.

Utsetjing av gjennomføringa av vedtaket
Jamvel om De har klagerett, kan vedtaket til vanleg setjast i verk med det same. Men De kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjord.

Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing
Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i § 18 og § 19 i forvaltningslova. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk ①. De vil då få nærmare rettleiing om retten til å klage, om framgangsmåten og om reglane for saksgangen.

Kostnadene med klagesaka
De kan søkje om å få dekt utgifter til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld det visse grenser for inntekt og eige. Fylkesmannen eller advokaten Dykkar kan gje nærmare opplysningar om dette. Dersom vedtaket er endra til Dykkar fordel, kan De etter forvaltningslova ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk ④) vil orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning.

Klage til Sivilombodsmannen
Dersom De meiner at De har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan De klage til Stortingsombodet for forvaltninga (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endre vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har handsama saka, og om dei har gjort feil eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom De no får klaga Dykkar avgjord i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.

Særlege opplysningar

X-0073 N (Godkj. 05-95)

(7) ARKIV

ARENDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
FORVALTNINGSAVDELINGEN

6. Desember 1999

Jnr.: 99058556
Saksb.: RMY
Tlf.:
Ark.: L42/96
Saksid.:9706152

Erling Sjursen
Nedre Skibberhei 11

4836 ARENDAL

Kontoradresse:
Kommunehuset
Postboks 1834
4801 ARENDAL

GNR. 502 BNR. 305 NEDRE SKIBBERHEI 11, ARENDAL
ERLING SJURSEN
SØKNAD OM ETTERGODKJENNING AV FORLENGET BETONGPLATTING

Det vises til Deres søknad datert 03/09/99.

Søknaden er nå behandlet.

Vedlagt oversendes vedtak datert 06/12/99.

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Kopi: Jens O. Kvale, Fjellgt 2c, 0566 Oslo

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9706152 RMY
31 AUG. 1999
Ark.kode P 502/305 FRV
Ark.kode S
99043160

(5)

Arendal 27/9-99

Arendal kommune
v/ Plan og bygningsseksjonen
Bjorbekk
4824 Arendal

Jeg viser til mitt brev av 12/7-99 angående Erling Sjursens pågående bygningsarbeider, og tør be om et skriftlig svar, i det jeg erfarer at Magne Staalstrøm og Ragnar Myhren har vært på befaring og funnet at arbeidene ikke er i samsvar med det som kommunen har godkjent.

Etter at befaringen ble foretatt, har Sjursen satt opp en ny mur helt nederst i sin hage,mot min eiendom.
Etter hva jeg har kommet frem til er muren satt opp for tett inntil min eiendom, og vil be om at dette også sjekkes.

Sjursen kom i går med et nabovarsel om at han søker om tillatelse til å beholde det ekstra overhenget han har satt opp ulovlig.
For ordens skyld vil jeg understreke at jeg ikke godtar dette.

Vennlig hilsen

J.O Kvale

Jens O. Kvale
Fjellgt 2 c
0566 Oslo

(kan sikrest treffes på mobil 917 37 864)

x på kommunal grunn

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9706152 RMY
14 JULI 1999
Ark.kode P 502/305 FRV
Ark.kode S
99037415

(4)

Arendal 12/7-99

Arendal kommune
v/ Plan- og bygningsseksjonen

Jeg viser til mine samtaler med Magne Staalstrøm og Ragnar Myhren i dag 12/7-99 angående Erling Sjursens pågående bygningsarbeider mellom Nedre Skibberhei 9 (som jeg eier) og Nedre Skibberhei 11 (som Sjursen eier) , og ber Plan- og bygningsseksjonen om å foreta en kontrollmåling av nevnte arbeider, for å se om de er i samsvar med det som kommunen har godkjent.

I den forbindelse tør jeg også be om en redegjørelse fra etaten på om grensen fra mitt hus mot naboen skal regnes fra grunnmuren eller kledningen.
Etter hva hva jeg kan se av utleverte tegninger, eier jeg 0.62 meter ut fra mitt hus. I tillegg skal det være en offentlig eiet del på 0.27 meter, tilsammen 0.89 meter.

Ifølge mine egne målinger er avstanden etter utbyggingen på 0,75 meter, regnet fra min kledning. Denne målingen er foretatt øverst mot veien.

Etter hva jeg forsto fra mitt besøk i Plan- og bygningsseksjonen i dag, er det ikke tegnet inn et overheng over den største betongplattingen, på de tegningene som befinner seg hos etaten, og jeg ønsker derfor at dettte også sjekkes nærmere.
Likeledes hvor langt ut ytterveggen er tillatt oppført.

Det var min avdøde far som i sin tid skrev under på nabovarslet om selve hoved-betong-bygget.
Etter at jeg overtok Nedre Skibberhei 9, kom Sjursen til meg angående nabovarsel om søknad på en en mindre betongplatting som skulle oppføres over hovedplattingen.
Denne var ønsket brukt som parkeringsplass.

Sjursen fortalte meg at min far allerede hadde godkjent den første delen.
Og han fortalte meg at denne utbyggingen ville gå kant i kant med min husvegg mot sjøsiden.
Dette har han nylig nektet for å ha sagt til meg.

Jeg ser i ettertid at det var regelrett dumt av meg å godkjenne en parkeringsplatting, men det ble gjort da han sa at nedre platting (hovedplattingen) ikke skulle gå på utsiden av min vegg mot sjøsiden ; dessuten at den øvre parkeringsplattingen skulle gå i samme høyde som veien . Denne veien skråner ned mot mitt hus, og Sjursen har derfor tolket det slik at det høyeste punktet (mot Sjursens hus) skal være den delen som plattingen skal danne grunnlaget for byggingen av plattingen.

Dette er jeg selvfølgelig uenig i, i og med at en slik tolkning fører til at høyden på plattingen blir sterkt skjemmende for mitt eget hus.

En av grunnene til at jeg underskrev nabovarselet, var at Sjursen lovet at han skulle sørge for at det ble pent beplantet mot min eiendom.
For å kunne få til dette nå , må han sette (betong?-) kasser eller annet på toppen av plattingen for kunne plassere plantene i jord.
Det riktige burde ha vært at han hadde laget plass til planter i selve betongplattingen, slik at høyden ikke ble urimelig.

Jeg ber derfor etaten om å sjekke tilgjengelige tegninger, for å se hvorledes parkeringsplattingen er tillatt oppført.

Vennlig hilsen

J O Kvale

Jens O. Kvale

privatadresse:
Fjellgt 2 c
0566 Oslo

mobiltlf 917 37 864

(3)

Arendal, 26. juli 97.

ARENDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr. 9706152 Saksbeh. L.J.
29 JUL 1997
Sakt
Ark.kode P 502/305-300
Ark.kode S
Jnr. 970 42074 Dok.nr. Kassasjon

Bygningssjef Magne Staalstrøm,
Teknisk Etat

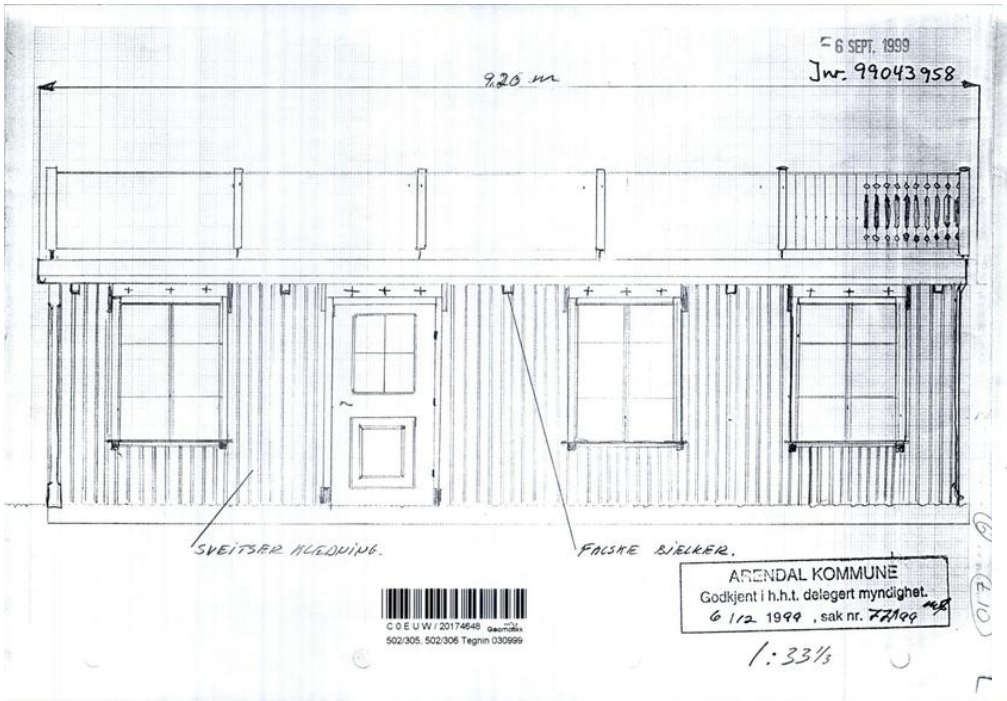
Byggesaksavdelingen.

Vedr. bygging av garasje v/ Erling Sjursen,
Nedre Skibberhei 11.

Da jeg er blitt underrettet om at Erling Sjursen er i full gang med bygging av garasje uten at jeg har mottatt nabovarsel som jeg har krav på vil jeg meddele Dem dette skriftlig.

Med hilsen
Randi Larsen.
Randi Larsen,
Nyli Ringvei 11
4800 Arendal.

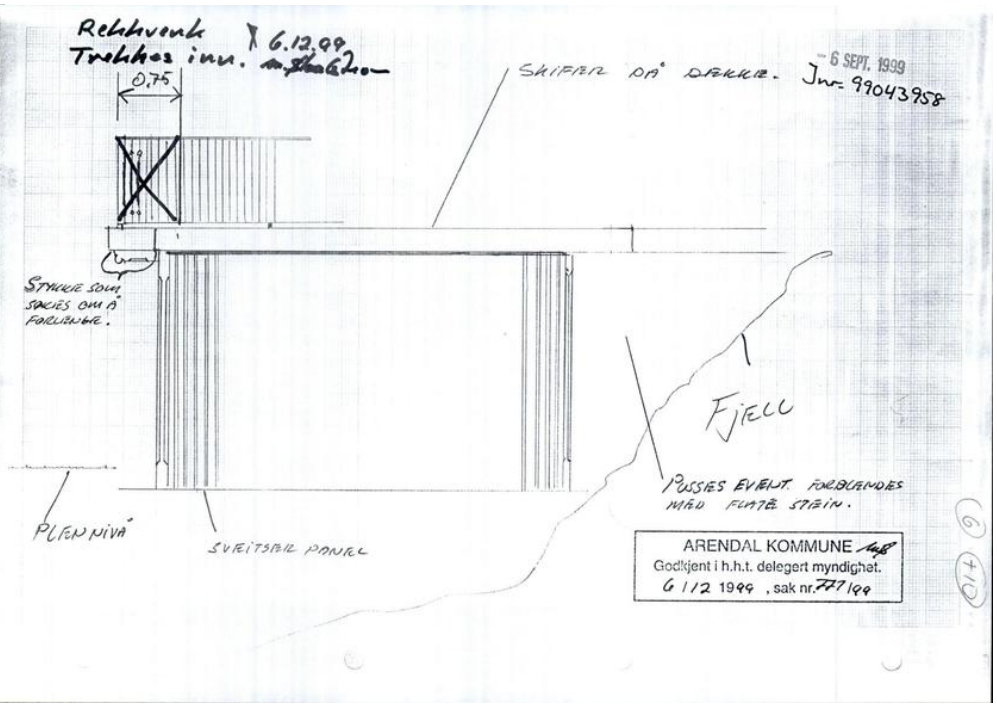
Tlf. 37021985.



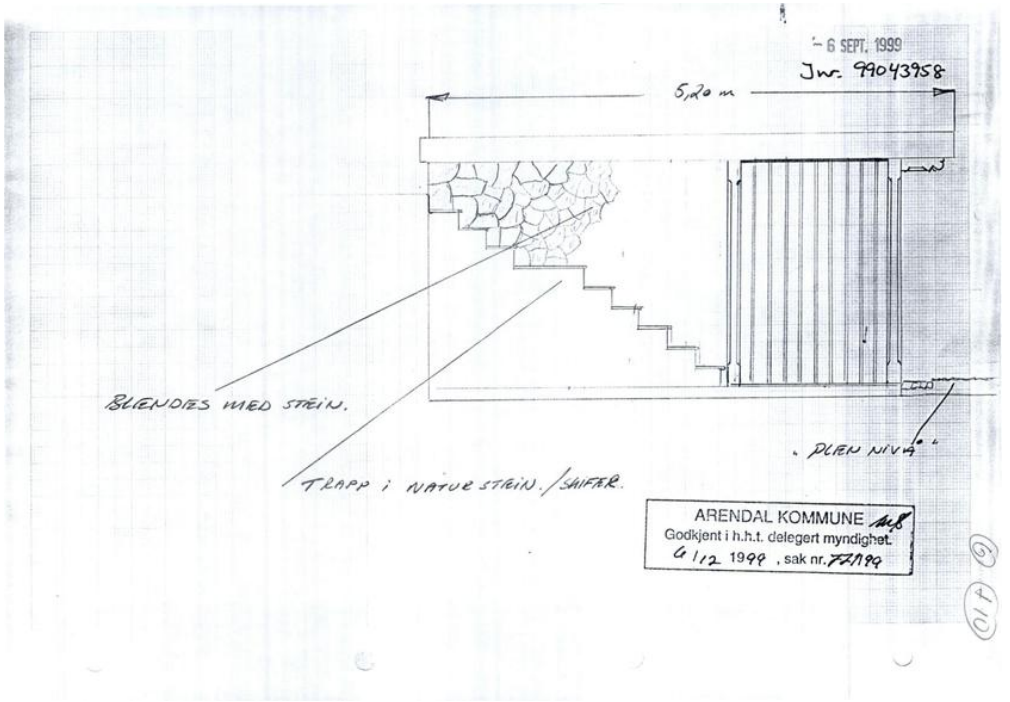
ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
6/12 1999 , sak nr. 771/99

1:33⅓

C0EUW/20174648 Geomatikk
502/305, 502/306 Tegnin 030999



ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
6/12 1999 , sak nr. 771/99



T-Ref.

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
Kommunalavdelingen 00/00289 MST
Fylkeshuset, Serviceboks 606, 4809 ARENDAL

17 JUL 2000

Arendal kommune, plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Postboks 10

4801 ARENDAL

025734/00

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
00/00289	Sak nr. 2000 / 01380 /GRE Ark. nr. 423.11	12.07.2000

ARENDAL KOMMUNE - KLAGE OVER KOMMUNENS VEDTAK I SAK ANG. ETTERGODKJENNING AV FORLENGET BETONGPLATTING PÅ GNR./BNR. 502/305, NEDRE SKIBBERHEI 11

Søker: Erling Sjursen
Klager: Jens O. Kvale

C 0 E U Y / 20174650 Geomatikk
502/305, 502/306 Vedtak 1999-09-0

Sakens bakgrunn:

Erling Sjursen søkte 3. september 1999 om ettergodkjenneing av forlengelse av betongplatting over tilbygg/bod på gnr./bnr. 502/305. Plattingen var forlenget ca. 50 cm ut over det som tidligere var godkjent av kommunen.

Det forelå protest fra nabo Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9.

Kommunen behandlet søknaden 6. desember 1999, sak DEL-771/99. Søknaden ble innvilget, men det ble stilt krav om at et rekkverk av hensyn til nabo, skulle plasseres minst 75 cm fra kanten av plattingen.

Dette vedtaket ble påklaget av Jens O. Kvale i brev datert 30. desember 1999. Det anføres bl.a. at betongplattingen stikker 1 meter ut lenger frem enn Kvales fasadevegg og er til betydelig ulempe for Kvales eiendom.

Kommunen behandlet klagen 2. mars 2000, sak 0017/00. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er oversendt Fylkesmannen ved ekspedisjon mottatt 10. mars 2000.

Som ledd i saksbehandlingen har Fylkesmannen v/førstekonsulent Gunnar Refsland sett på forholdene på stedet 29. juni 2000.

Fylkesmannens vurdering:

Etter hva Fylkesmannen kan se av de tilsendte dokumenter er klagen behandlet i samsvar med bestemmelsene i forvaltningsloven kap. VI, jf. plan- og bygningsloven § 15.

Fylkesmannens prøvelsesadgang i klagesaken fremgår av fvl. § 34, hvoretter klageinstansen kan prøve alle sider av det påklagede vedtaket og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Klageinstansen skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med. Dette gjelder også det frie forvaltningsskjønn. I bestemmelsen er med virkning fra 01.03.97 inntatt en regel om at statlige klageinstanser ved overprøvning av kommunale vedtak skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Forlengelse av betongplatting/-dekke som omsøkt krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 93.

Før byggetillatelse ev. gis skal kommunen påse at tillatelsen ikke er strid med noen bestemmelse gitt i eller i medhold av loven, jf. pbl. § 95 nr. 2.

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor areal avsatt til byggeområde, antikvarisk spesialområde i kommuneplanen for Arendal. Området inngår videre i reguleringsplan for Strømsbuveien, Høyveien sør, og Skibberheia, vedtatt 19. februar 1990. Reguleringsplanen har så langt Fylkesmannen kan se, ikke bestemmelser som har direkte betydning for denne saken.

Saken gjelder forlengelse av betongplatting over tilbygg/bod. Forlengelsen er i følge kommunen på ca. 50 cm, og vil ha karakter av et overheng ut over veggen mot sjøsiden.

Tilbygget som betongplattingen er bygd over, er oppført under 1 meter fra nabogrense. Det forelå samtykke fra nabo den gang tilbygget ble satt opp. En utvidelse av betongplattingen over tilbygget omfattes ikke av tidligere avgitt nabosamtykke og krever derfor dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2 som sier at en bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under fire meter.
Kommunen har ikke konkret nevnt at det dispenseres fra § 70 nr. 2, men det legges til grunn at kommunen har vurdert dispensasjonsspørsmålet og har kommet til at dispensasjon kan gis dersom rekkverket flyttes 0,75 meter tilbake.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven når **"særlige grunner"** foreligger, jfr. pbl. § 7. Er dette minstevilkåret oppfylt, beror det på en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis, jfr. ordet **"kan"** i bestemmelsen.

"Særlige grunner" vil etter praksis foreligge dersom de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta ikke blir skadelidende om dispensasjon gis, eller en overvekt av interesser taler for det omsøkte tiltak.

Hvorvidt det foreligger "særlige grunner" må bl a vurderes på bakgrunn av formålet med den regel det ønskes å dispensere fra. I dep. rundskriv H-18/90 uttales at formålet med § 70 opprinnelig bl.a. var brannvernhensyn og behov for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, men at det nå også må tas hensyn til terreng- og omgivelsestilpassning av bygningskroppen. Det fremgår videre på s. 2 hvilke momenter som bl.a. vil være relevante i forhold til § 70 generelt. Disse momentene vil også være relevante i forhold til dispensasjon fra 4-metersregelen. § 7 krever ikke at det må foreligge ekstraordinære tilfeller, men krever at forholdene avviker fra det helt sedvanlige. Imidlertid bør det ikke være utelukket å dispensere også i andre mer normale tilfeller dersom formålet bak regelen ikke gjør seg gjeldene i det konkrete tilfellet.

Klagers innvendinger refererer seg i hovedsak til det faktum at bygget er oppført slik at det stikker lenger fram enn hans fasadevegg. Avstanden mellom byggene er under 1 meter. Søker har ikke opplyst noe om hvilken funksjon det omsøkte overhenget skal ha, men Fylkesmannen antar at hensikten til en viss grad er å skjerme vinduer/dør mot regn. Fylkesmannen bemerker at selve betongoverhenget som søkes ettergodkjent bare utgjør en del av bygningsmassen som stikker lenger fram enn klagers fasade. Selv om betongoverhenget ble fjernet, ville bygget fortsatt stikke lenger fram enn klagers fasadevegg. Ved å stille krav om at rekkverket trekkes tilbake 0,75 meter, slik kommunen har gjort, begrenses muligheten for innsyn til klagers vinduer. Fylkesmannen kan derfor ikke se at betongoverhenget i seg selv påfører klager særlig omfattende ulemper. Fylkesmannen antar derfor at det foreligger grunnlag for å dispensere fra pbl. § 70 nr. 2.

Fylkesmannen forstår klagers anførsler slik at han også mener betongoverhenget er estetisk skjemmende. Etter pbl. § 74 nr. 2 skal kommunen se til at et hvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.
Kommunaldepartementet har tidligere gitt retningslinjer for praktiseringen av § 74 nr. 2 i rundskriv H-20/89. Det fremgår av retningslinjene at det ikke må stilles unødige detaljkrav til byggearbeider. Etter Fylkesmannens vurdering er selve betongoverhenget et så vidt bagatellmessig tiltak at det neppe er grunnlag for å nekte det oppført med hjemmel i § 74 nr. 2. Tilbygget som sådan er godkjent tidligere og Fylkesmannen er derfor avskåret fra å vurdere dette.

I følge klager var partene enige om at bygget ikke skulle stikke lenger fram enn klagers fasadevegg. Fylkesmannen vil her bemerke at dette er et privatrettslig forhold som Fylkesmannen som klageinstans som hovedregel ikke tar stilling til. I denne saken er det i tillegg uklart hva partene egentlig har blitt enige om.

Klager har videre anført at det er alarmerende at kommunen godkjenner en søknad som er sendt inn etter at arbeidet på betongplattingen var utført. Fylkesmannen bemerker at dersom et arbeid er påbegynt utført uten nødvendig tillatelse/samtykke, eller er utført i strid med en tidligere gitt tillatelse, er det etter praksis gitt anledning til å søke om ettergodkjenning. Saken blir da vurdert som om det var søkt på forhånd. Det anses således som hovedregel ikke relevant å ta hensyn til at arbeidet alt er utført eller at det er utført uten formell tillatelse. En annen sak er at brudd på bestemmelsene kan føre til politianmeldelse og straff, jf. pbl. § 112.

Fylkesmannen har etter en konkret vurdering av saken ikke holdepunkter for å underkjenne kommunens vedtak.

Vedtak :

Kommunens vedtak av 6. desember 1999, sak DEL-771/99, jf. vedtak av 2. mars 2000, sak 0017/00 **stadfestes**.

Fylkesmannens vedtak er fattet med hjemmel i overført myndighet etter plan og bygningslovens § 15, jf. § 13. Vedtaket er endelig, og kan ikke påklages videre etter forvaltningslovens bestemmelser, jf. § 28.

Klager er gitt melding om vedtaket ved gjenpart av dette brev.

Sakens dokumenter returneres.

Med hilsen

Hans Thomas Knudsen
avdelingsdirektør
e.f.

Gunnar Refsland
førstekonsulent

Vedlegg

Gjenpart til Erling Sjursen, Nedre Skibberhei 11, 4836 Arendal
Jens O. Kvale, Fjellgt. 2c, 0566 Oslo

ARENDAL KOMMUNE SÆRUTSKRIFT

Styre,råd,utvalg,m.v	Møtedato	Saknr.	Sbh.
Teknisk etat Bygningssjefen		TE- / DEL-771/99	LJO MST
Sbh: Magne Stålstrøm	Ark:L42		9706152

GNR. 502, BNR. 305, NEDRE SKIBBERHEI 11
GARASJE, REVIDERT TEGNING OG HØYDE
TILTAKSHAVER: ERLING SJURSEN
KLAGER: JENS O. KVALE

Bakgrunn for saken:
Det vises til våre vedtak av 12.05.92 og 25.08.94 vedrørende terrasse med underliggende bod og støttemur med gjerde og halvtekke over kjellermur.

Det er innkommet merknader til byggearbeidene fra Jens O. Kvale i brev av 12.07.99 og 27.09.99. Han skriver bla:

> Jeg tør be om en redegjørelse fra etaten på om grensen fra mitt hus mot naboen skal regnes fra grunnmuren eller kledningen. Etter hva jeg kan se av utleverte tegninger, eier jeg 0,62 meter ut fra mitt hus. I tillegg skal det være en offentlig eiet del på 0,27 meter, tilsammen 0,89 meter. Ifølge mine egne målinger er avstanden etter utbygging på 0,75 meter, regnet fra min kledning. Denne målingen er foretatt øverst mot veien.
>
> Det er ikke tegnet inn et overheng over den største betongplattingen, på de tegningene som befinner seg hos etaten, og jeg ønsker derfor at dette også sjekkes nærmere. Likeledes hvor langt ut ytterveggen er tillatt oppført.

Erling Sjursen har den 03.09.99 innsendt reviderte tegninger og nytt nabovarsel vedrørende utvidelse av betongplattingen.

Vurdering:
Byggesakssjefen kan ikke se at omsøkte endring av betongdekke medfører betydelig ulemper for naboeiendommen dersom det settes vilkår om at rekkverk blir plassert 0.75 meter fra ytterkant dekke.

Naboen tar også opp forholdet til nabogrense og at byggverket kan være plassert 14 cm inn på kommunal grunn. Byggesakssjefen har ikke tatt stilling til denne delen av klagen og henviser partene seg imellom å ta dette spørsmålet opp med kommunen som grunneier(eiendomskontoret) for å få belyst grenseforholdet.

Byggesakssjefen fatter etter dette slikt

v e d t a k :

Byggesakssjefen godkjenner de innsendte reviderte tegninger som viser en forlengelse av betongdekke med 0,5 meter på følgende vilkår:

Rekkverk må trekkes 0,75 meter.

Ett sett tegninger sendes i retur.

Vi gjør oppmerksom på at vedtaket etter § 29 i Forvaltningsloven kan påklages innen 3 uker. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Arendal 06.12.1999

Magne Staalstrøm
byggesakssjef

Saksprotokoll

Utvalg:	Klageutvalget
Møtedato:	02.03.00
Sak:	0017/00

Arkivsak:	00/00289
Tittel:	**SAKSPROTOKOLL: GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNING AV FORLENTET BETONGPLATTING ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11**

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Administrasjonssjefen kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Enstemmig vedtak:

Klageutvalget kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Politisk sekretariat
Arendal, 2/3-00

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

Saksbehandler:	Magne Staalstrøm	Arkiv:	BS
502/305			
Arkivsaksnr:	00/00289		
Løpenummer:	003249/00		

Utvalg
Klageutvalget

GNR. 502, BNR. 305, ETTERGODKJENNING AV FORLENGET BETONGPLATTING - KLAGE
TILTAKSHAVER: ERLING SJURSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11
KLAGER: JENS O. KVALE

Bilag i saken:

./. 1. Søknad mottatt 11.08.94
./. 2. Bygningssjefens vedtak datert 25.08.94
./. 3. Brev fra Randi Larsen datert 29.07.97
./. 4. Brev fra Jens O. Kvale datert 12.07.99
./. 5. Brev fra Jens O. Kvale datert 27.09.99
./. 6. Søknad om ettergodekjenning datert 03.09.99
./. 7. Byggesakssjefens vedtak datert 06.12.99
t 8. Klage fra Jens O. Kvale datert 30.12.99
t 9. Situajsonskart
t 10. Tegninger

Bakgrunn for saken:
Det vises til kommunens to vedtak av 12.05.92 og 25.08.94 vedrørende terrasse med underliggende bod og støttemur med gjerde og halvtekke over kjellermur.

Det er innkommet merknader til byggearbeidene fra Jens O. Kvale i brev av 12.07.99 og 27.09.99. Han skriver bla:

> Jeg tør be om en redegjørelse fra etaten på om grensen fra mitt hus mot naboen skal regnes fra grunnmuren eller kledningen. Etter hva jeg kan se av utleverte tegninger, eier jeg 0,62 meter ut fra mitt hus. I tillegg skal det være en offentlig eiet del på 0,27 meter, til sammen 0,89 meter. Ifølge mine egne målinger er avstanden etter utbygging på 0,75 meter, regnet fra min kledning. Denne målingen er foretatt øverst mot veien. Det er ikke tegnet inn et overheng over den største betongplattingen, på de tegningene som befinner seg hos etaten, og jeg ønsker derfor at dette også sjekkes nærmere. Likeledes hvor langt ut ytterveggen er tillatt oppført.

Erling Sjursen har den 03.09.99 innsedt reviderte regninger og nytt nabovarsel vedrørende utvidelsen av betongplattingen.

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

Saksbehandler:	Magne Staalstrøm	Arkiv:	BS
502/305			
Arkivsaksnr:	00/00289		
Løpenummer:	003249/00		

Byggesakssjefen vurderte saken slik ved behandling den 06.12.99:

> Bygesakssjefen kan ikke se at omsøkte endring av betongdekke medfører betydelige ulemper for naboeidommen dersom det settes vilkår om at rekkverk blir plassert 0,75 meter fra ytterkant dekke.
> Naboen tar også opp forholdet til nabogrense og at byggverket kan være plassert 14 cm inn på kommunal grunn. Byggesakssjefen har ikke tatt stilling til denne delen av klagen og henviser partene seg imellom å ta dette spørsmålet opp med kommunen som grunneier(eiendomskontoret) for å få belyst grenseforholdet.

Det ble fattet slikt vedtak den 06.12.99:

> Byggesakssjefen godkjenner de innsendte reviderte tegniger som viser en forlengelse av betongdekke med 0,5 meter på følgende vilkår:
>
> Rekkverk må trekkes tilbake 0,75 meter.

Jens O. Kvale har klaget på dette vedtaket i brev av 30.12.99. Brevet følger som trykt bilag nr. 8.

Vurdering:
I saker om ettergodkjennelse av allerede utførte arbeider, må en behandle saken som om det var søkt på forhånd. Det faktum at arbeidet allerede er utført skal derfor ikke tillegges vekt verken for eller mot søknaden. Spørsmålet blir derfor da om tillatelse ville blitt gitt dersom det var blitt søkt på forhånd.

Dersom rekkverk på plattingen blir trukket tilbake mener kommunen at naboeiendommen ikke blir påført så store ulemper at det er grunnlag for å avslå søknaden.

Administrasjonssjefen kan ikke se at klagen fra Jens O. Kvale bringer inn nye momenter som skulle tilsi den endring av byggesakssjefens vedtak.

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Administrasjonssjefen kan ikke se at i ovennevnte klage fremkommer nye og avgjørende opplysninger i saken. Byggesaksjefens tidligere vedtak av 30.12.99 opprettholdes derfor.

Klagen fra Jens O. Kvale, Nedre Skibberhei 9, tas dermed ikke tilfølge.

Saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

18/2-2000
Administrasjonssjefen, dato

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningsmyndigheten har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til bygningsmyndigheten som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

ARENDAL KOMMUNE

KOPI

TEKNISK ETAT
Byggesaksavdelingen
4883 BJORBEKK

25. august 1994

Erling Sjursen
Nedre Skibberhei 11

4800 Arendal

Saksbeh.:
D. Pfaff

Dir.innv.tlf.
370-13780

Arkiv nr.:
511
502-305

GNR. 502, BNR. 305, SKIBBERHEI 11
SØKER: ERLING SJURSEN
STØTTEMUR M/GJERDE OG HALVTEKKE OVER KJELLERDØR

Det vises til Deres udaterte søknad mottatt her 11.08.94.

Byggherre ønsker å heve planert terreng og søker derfor nå å føre eksisterende støttemur videre opp med ca. 1 m. Muren avsluttes med stakittgjerde på toppen. Det søkes også om å bygge halvtekke over kjellerdør.

Omsøkte mur er allerede oppført i armert betong og bryter sterkt med eksisterende støttemur som er i natursten. Byggherre har sagt muntlig at han vil forblende ny mur med natursten.

Det gjøres oppmerksom på at omsøkte arbeider på nevnte eiendom ligger i spesialområde for bygningsbevaring.

Bygningssjefen mener det vil skape et skille mellom gammel mur som er utført som tørrmur og ny forblendingsmur. Bygningssjefen krever at omsøkte stakittgjerde føres helt ned til gammel mur (som en forblending av ny betongmur) og i tett utførelse.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 godkjenner bygningssjefen søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.
2. Ny og gammel mur må forankres godt.
3. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent før pågående arbeider videreføres.
4. Mur må forblendes med tett stakittgjerde
5. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr.400,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

M. Staalstrøm

Magne Staalstrøm
bygningssjef

Dagfinn Pfaff

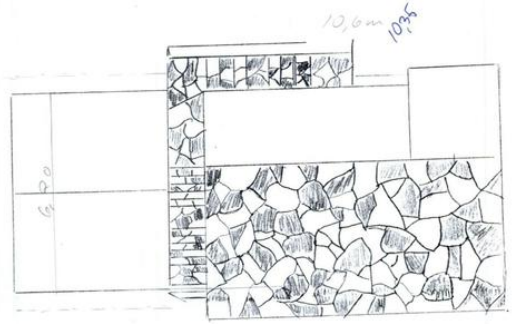
Dagfinn Pfaff
avd.ing.

Kopi: Avgiftsavdelingen bygningsrådet.





C 0 E U U / 20174646
502/305, 502/306 Tegnin 110894



10,6 m 1035

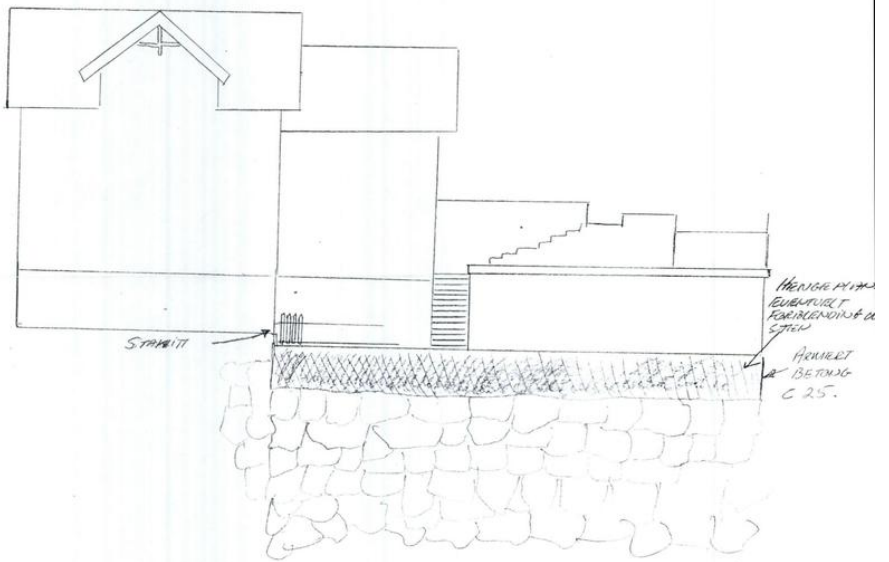
1:100

8,4.
8,0

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
25/8 1994, sak nr. /

11 AUG. 1994
Jnr. 33895





11 AUG. 1994
Jnr. 33895

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
25/8 1994, sak nr. /

I. Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m. v.

Fastsatt av Landbruksdepartementet i medhold av konsesjonslovens §§ 5 og 6. Se rettledning på bak

COEUP/20174641 Geomatikk
502/305, 502/306 Korres 120689

Er det flere erververe må hver av dem avgi slik erklæring. (For selskap - se rettledningen.)

Navn (slektsnavn, for- og mellomnavn)
Erling Sjursen

Fødselsnummer
050557-37918

Adresse
Skibberhei 11 4800 Arendal

Statsborgerforhold
NORSK

Erklærer herved at mitt/vårt erverv av
eiendommens eller rettighetens betegnelse — navn, gnr., bnr., festenr. e.l.
N. Skibberhei 11
Gnr. 2 bnr. 305 og 306

12 06 89
951
511

i kommune
Arendal

er konsesjonsfritt i henhold til konsesjonsloven av 31. mai 1974
fordi: (kryss av den begrunnelse som er aktuell)

1

(§ 5 nr. 1)

a
Erververt gjelder
☐ boligtomt/ ☐ tomt til fritidshus i område som nevnt i konsesjonslovens § 5 nr. 1 a—c jfr. bygningsmyndighetenes
☐ bekreftelse nedenfor
☐ som følger vedlagt og
(kryss av for b eller c) →

b
☐ (for søkere over 18 år)
Hverken undertegnede eller ektefelle eller barn under 18 år eier eller fester fra før bebygd eller ubebygd tomt til
☐ bolig i kommunen
☐ fritidshus i kommunen

c
☐ (for søkere under 18 år)
Hverken undertegnede eller foreldre eller søsken under 18 år eier eller fester fra før bebygd eller ubebygd tomt til
☐ bolig i kommunen
☐ fritidshus i kommunen

Bygningssjefen i _____ bekrefter herved at ovennevnte eiendom omfattes av konsesjonslovens § 5 nr. 1 a—c.

13. 09. 89

Sted og dato — Stempel og underskrift

2

(§ 5 nr. 2)
☒ Eiendommen er bebygd og har et areal på ikke over 5 dekar (for areal under 2 dekar, se rettledningens punkt B). Bygningsrådets bekreftelse på at tomten ikke er vesentlig større enn bebyggelsen krever og heller ikke har større verdi enn bebyggelsen
☒ er inntatt nedenfor
☐ følger vedlagt

Bygningsrådet i Arendal bekrefter at tomten ikke er større enn 5 dekar og antar at tomten ikke er vesentlig større enn det som bebyggelsen krever og heller ikke har større verdi enn bebyggelsen.

ARENDAL KOMMUNE
Byplansjefen

Arendal 15/6 89

Sted og dato — Stempel og underskrift

3

(§ 6 nr. 1)
☐ Undertegnede er beslektet/besvogret med ☐ eieren ☐ eierens ektefelle på følgende måte _____
Undertegnede er klar over at konsesjonsfriheten på grunn av slektskap/svogerskap ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer er betinget av at undertegnede bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst fem år.

4

(§ 6 nr. 2)
☐ Undertegnede er odelsberettiget til eiendommen. Det er redegjort for grunnen til dette på eget ark.
Undertegnede er klar over at jeg etter odelsloven plikter å bosette meg på eiendommen innen ett år og selv bebo og drive den i minst fem år, i de tilfelle der eiendommen er overtatt ved odelsløsning i minst ti år.

Undertegnede er kjent med:
- at det etter straffelovens § 169 er straffbart å avgi uriktig erklæring,
- at uriktig erklæring kan føre til at det blir satt frist for erververen til å sørge for enten at overdragelsen blir omgjort, eller for at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, se konsesjonslovens § 25, jfr. § 20,
- og at hvis frist fastsatt etter § 25 oversittes, kan departementet uten varsel la eiendommen selge etter reglene om tvangsauksjon.

Arendal 5.6.89

Sted og dato — Erververs underskrift (For umyndige må vergen medundertegne)

II. Erklæring etter jordlovens § 55 annet ledd (driftsenhet)

Har selgeren annen fast eiendom enn den som nå overdras? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis svaret er ja, legges ved erklæring fra landbruksnemnda om at overdragelsen ikke fører til deling av driftsenhet, jfr. jordlovens § 55 annet ledd

Sted og dato — Selgers/overdragers underskrift

M-360 TRE 90 000 11.88 ark nr. 2 av 2

SPAREBANKENS EIENDOMSSERVICE SØR

Vår dato 6.6.89 Vår ref. Eiend.

Vår saksbehandler — Deres dato — Deres ref.

Arendal kommune
Teknisk Etat
4800 Arendal

ARENDAL KOMMUNE Teknisk sekretariat MOTTATT 7 -19
LNR. ARKIV NR.
OVERSENDES/BEHANDLES AV SAKSNR.
SATT

12 06 89
951
511

Vedr. gnr. 2 bnr. 305 og 306 i Arendal Nedre Skibberhei 11

Vedlagt følger egenerklæring på ovennevnte eiendom til underskrift av Dem og retur til oss snarest.

13. 09. 89

Med hilsen
Sparebanken Sør
Eiendomsavdelingen

Vedlegg:

Postadresse: Postboks 310 4801 Arendal
Kontoradresse: Strandgt. 1 4800 Arendal
Telefon: 041/25000
Telex: 21 164
SWIFT-adresse: AASPNO 22

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel
ARENDAL KOMMUNE Teknisk sekretariat
28/4-92
JNR. 2646 ARKIV NR. 511.
OVERSENDES/SENDES AV Byggesak LJ
INNT.

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

COEUT / 20174645 Geomatikk
502/305, 502/306 Søknad. Ansvar. i

Søknaden/meldingen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendom/ byggested	502	305-306		

Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11

Arbeidets art: ☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Annet ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv: LECA GRUNNMUR FORSKALING/STØPING

Byggets art: ☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv: TILBYGG MED UNDERLIGGENDE BOD

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
Situasjonsplan påtført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg: SITUASJONS KART ENKEL SKISSE.

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
12/05 19 92, sak nr. 1

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: ERLING SIGURSEN	Navn: ERLING SIGURSEN
Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11	Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11
Postnr.: 4800 Poststed: ARENDAL Tlf.: 21389	Postnr.: 4800 Poststed: ARENDAL
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: 21389
Dato: Underskrift:	Dato: Underskrift:

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-91

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven): ☒ Ja ☐ Nei — Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt: ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal:

3. Avstander: Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense: CA 1m; Vegmidte: 8-9 m; Annen bygning:
Avstanden er målsatt på situasjonsplan: ☒ Ja ☐ Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei

4. Atkomst (Vegloven pbl §§ 66, 67): Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/fylkesveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg
Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei
Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

5. Byggegrunn: ☒ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare? — beskriv:

6. Fundament: ☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet ☐ Bankett/såle — beskriv:

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67): Tilknyttet ☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67): ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42): ☒ Selvdrenering ☐ Kultgroft ☐ Rør
Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

10. Overvann: Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

11. Miljø (pbl § 68): Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei — Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei — Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18): Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)
Oppvarming	1 Tre, ☒ Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, ☒ Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, ☒ Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks. 1 kryss): 0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyr ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** **BF 87 kap.** **41:321,** **43:1,** **53**	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger **BF 87 kap.** **43:1,** **53**	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

* **OBS!** Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern **BF 87 Del 3**	- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

28 APR. 1992
Jnr. 2646

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningslova av 14 juni 1985

(fylles ut og leveres/innsendes i 2 ekspl.)

Bygningsråd

Ansvarshavende (navn, adresse)
ERLING SJURSEN
NEDRE SKIBBERHEI 11

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11	Gnr: 502	Brn: 305-306	Festenr:	Seksjonsnr:
Byggherre	Navn: ERLING SJURSEN	Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11		Tlf: 21389	
Arbeidets art	MURING AV LIKA DIV FORSKJÆLING OG STØPING AV RØRKJE.				
Byggets art	TERRASSE MED UNDERLIGGENDE BOD				

Dato for byggesøknad | Dato for vedtak (bygn råd / kst) | Saksnr

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder: (i spesifiser)
- [x] hele arbeidet
- [ ] del av arbeidet

Søkerens kvalifikasjoner: HUSEIER
- [ ] vedlegges brikg
- [ ] innsendt tidl.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf nr.:
Privat: 21389
Arb:

Sted: ARENDAL Dato: 23/4 92 Underskrift: Erling Sjursen

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted: ARENDAL Dato: 23/4-92 Underskrift: Erling Sjursen

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

- [x] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
- [ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):
- [ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

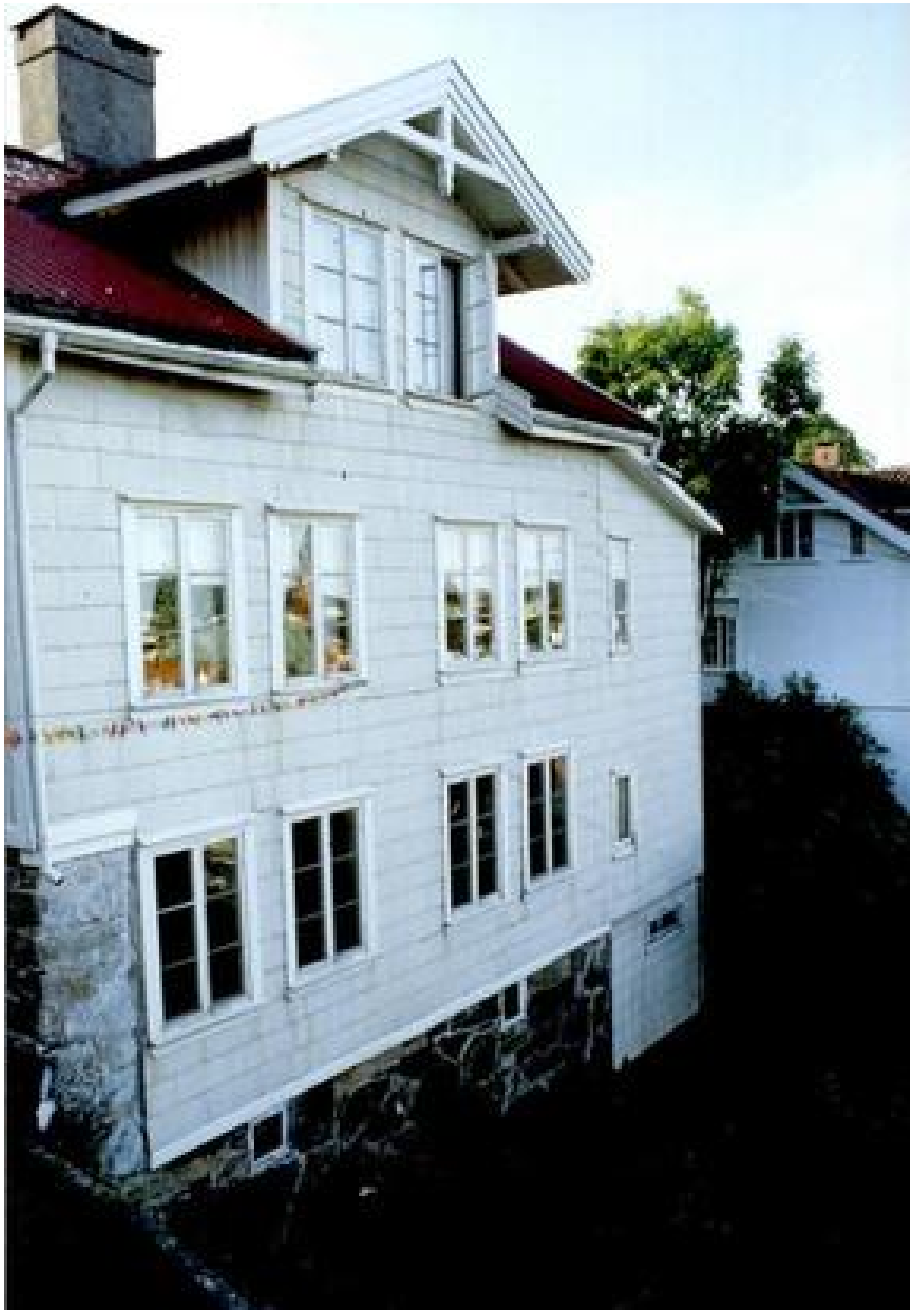
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
08/05 1992, sak nr. 1

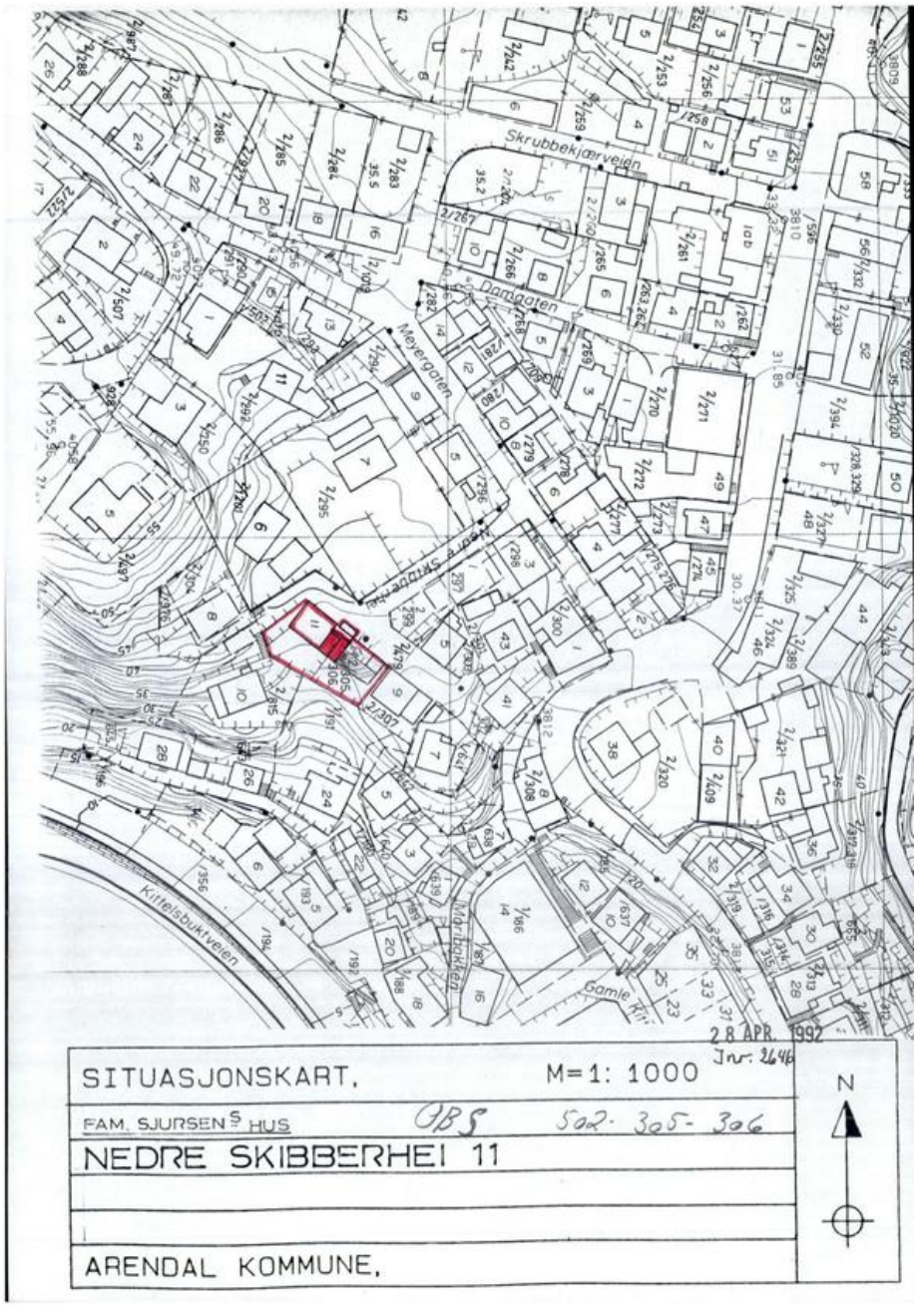
Sted: Dato: Underskrift: Raila Johnsen

Vedlegg	[ ] Byggetillatelse	[ ] Instruks for ansvarshavende	[ ]	[ ]
Kopi sendes til	[ ] Byggherren	[ ]	[ ]	[ ]









KOPI

Arendal kommune
Teknisk etat, byggesaksavdelingen

4883 BJORBEKK

12.05.1992
Arkiv nr. 511
L. Johnsen/km

Erling Sjursen
Nedre Skibberhei 11

4800 ARENDAL

GNR.502 BNR.305 - 306, NEDRE SKIBBERHEI 11
EIER: ERLING SJURSEN
TERRASSE MED BOD UNDER

Bygningssjefen har mottatt søknad om byggetillatelse datert 28.04.92.

Bygningssjefen godkjenner søknaden og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

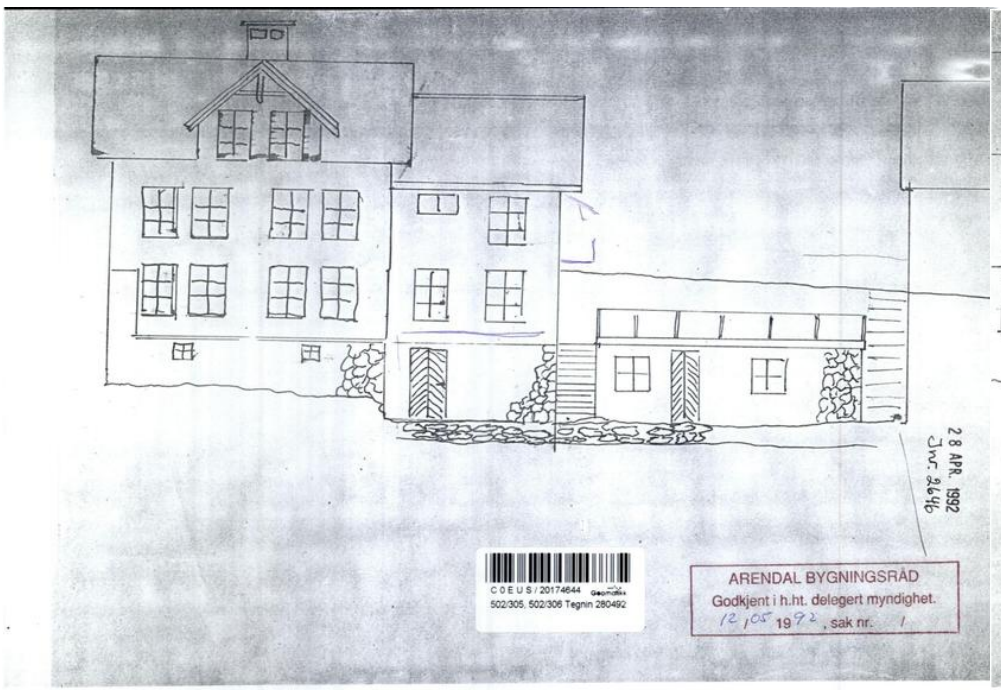
2. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr. 300,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Magne Staalstrøm
bygningssjef

Laila Johnsen
overark.

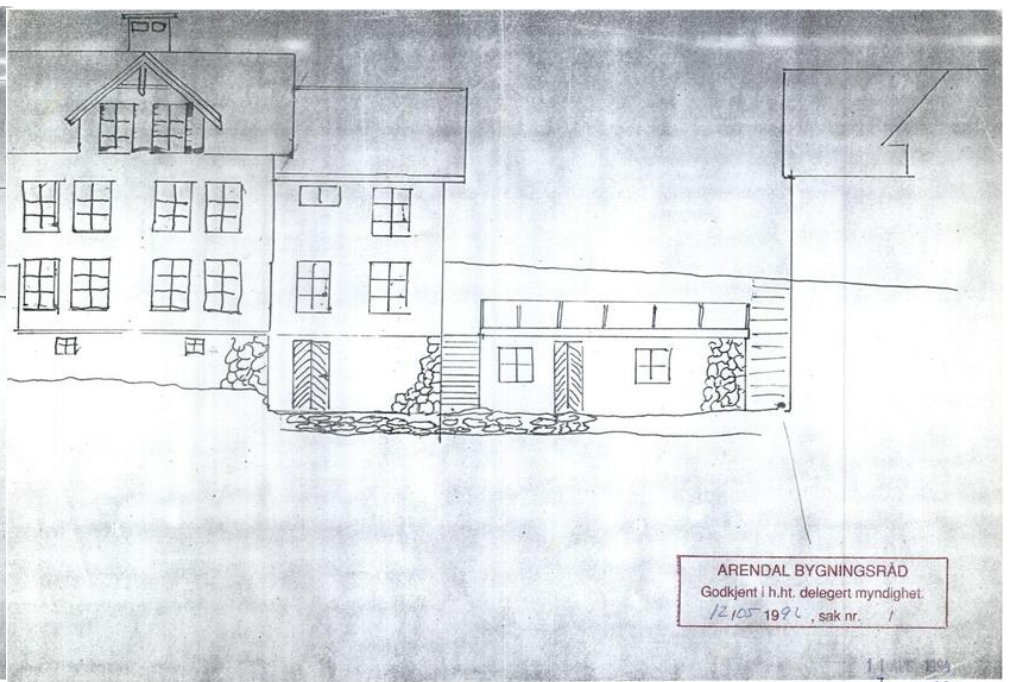
Kopi: Avgiftsavdelingen bygningsråd



28 APR. 1992
Jnr. 2646

C0EUS/20174644
502/305, 502/306 Tegnin 280492

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
12/05 1992, sak nr. 1



ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.ht. delegert myndighet.
12/05 1992, sak nr. 1

Jnr. 33895

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M** *)*

13. 09. 89

15 08 89

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
	1380	511

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Til bygningsrådet i

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested: Gnr. 2 | Bnr. 305-306 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11

M Arbeidets art: [X] Nybygg [X] Påbygg/ tilbygg [ ] Endring [ ] Riving [ ] Masseuttak/ fylling [ ] Annet
- beskriv

M Byggets art: [X] Bolig [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Fritids-bolig [ ] Drifts-bygning [ ] Annet
- beskriv

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato

Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: [ ] Plan- og bygningslov [ ] Bygge-forskrift [ ] Vedtekter [ ] Plan
Dispensasjonen gjelder:

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
[X] Gjenpart av nabovarsel
Situasjonsplan påført naboens/gjenboers navn
[X] Fasade-tegninger [ ] Etasjeplan [ ] Snitt [ ] Konstruksj.-tegninger [ ] Statisk beregninger
[ ] Rapp. om grunnundersøkelser [ ] Utslippstillatelse fra kommunen, myndighetene
Andre vedlegg

ARKIVEKSEMPLAR

Byggetiltaksforløpsnr. mm.
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)
Kode Nr. (7 pos.)

C0EUR / 20174643 Geomatikk
502/305, 502/306 Søknad, Ansvar,

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	**M** Søker / meldør
Navn: ERLING A. SJURSEN	Navn: ERLING A. SJURSEN
Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11	Adresse: NEDRE SKIBBERHEI 11
Postnr. 4800 Poststed ARENDAL Tlf.	Postnr. 4800 Poststed ARENDAL Tlf. 21359
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet	
[ ] Selskap / lag	
Dato	Sign.
	Dato 14/9-89 Sign.

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad
M Oppmålt tomt: [ ] Ja [ ] Nei — Tomteareal

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	6.0	~9.0	11.0

Avstanden er målsatt på situasjonsplan [ ] Ja [ ] Nei
Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta [ ] Ja [ ] Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ]	Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	[ ] Ja [ ] Nei
[X]	Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	[ ] Ja [ ] Nei
[ ]	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	[ ] Ja [ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold [ ] Ja [X] Nei

M Bygge-grunn: [X] Fjell [ ] Grus [ ] Sand [ ] Leire [ ] Annet
-beskriv

M Fundament: [X] Grunnmur [ ] Barkett/ såle [ ] Peler [ ] Annet
-beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67: Tilknyttet [X] -offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] -annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
-beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67: [X] Off. avløps-anlegg [ ] Privat avl.-anl. — Skal det installl. vannklosett [ ] Ja [ ] Nei — Foreligger utslippstillatelse [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42: [X] Selv-drenering [ ] Kultgrøft [ ] Rør
Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

M Overvann: Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

Heis pbl § 108x BF 87 kap. 18: Skal bygningen ha heis [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	2 1/2	2 1/2	
Antall bruksenheter (boliger)	2	2	
Bruksareal (NS 3940)	ca 153 m²	ca 87 m²	240 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	~ 60 m²	ca 33 m²	~ 93 m²

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Materialer i bæreknstr.
-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)
[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet
- horisontale konstr. (maks 3 kryss)
[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)
[1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)
[0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/områr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern — Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 -beskriv ☐ Ikke krav

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Kap.	Har forskriftene krav til			Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 45	- heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
* 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
* 54	- tiltuktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:
- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjons-plan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:
- grunnriss av bygningen påtført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- mønieretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabo-varsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispen-sasjons-søknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

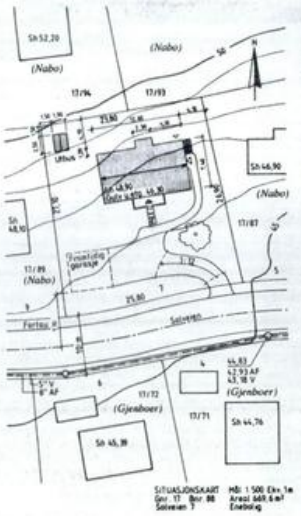
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



13. 09. 89

1301 S11 GAA

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98, plan- og bygningsloven av 14 juni 1985
(fylles ut og leveres/innsendes i 2 eksemplarer)

Bygningsråd	Ansvarshavende (navn, adresse)
Arendal Bygningsråd.	Finn Olav Storø Nedre Skiftesmyr 10. Arendal.

SØKNADEN GJELDER

Eiendom/ byggested	Adresse: Nedre Skiftesmyr 11.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Byggherre	Navn: Erling Sjursen	Adresse: Nedre Skiftesmyr 11.		Tlf.: 21389	
Arbeidets art	rehabilitering (nybygg - tilbygg.				
Byggets art	Enebolig				
Dato for byggesøknad		Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)		Saksnr.	

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden gjelder
- [X] hele arbeidet
- [ ] del av arbeidet
- spesifiser

Søkerens kvalifikasjoner
- [ ] vedlegges, bilag
- [ ] innsendt tidl.

Tidligere kommet mgjen. byggmyndighet arbeidet i tidligere godkjent.

Jeg påtar meg å forestå ovennevnte byggearbeid. Arbeidet blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrift og gjeldende plan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat 43688
Arb. 22357

Sted: Arendal | Dato: 30/8-89 | Underskrift: F. O. Storø

FYLLES UT AV BYGGHERREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted: ARENDAL | Dato: 30/8-89 | Underskrift: Erling Sjursen

- [X] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
- [ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden).
- [ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Sted: Arendal | Dato: 22/8-89 | Underskrift: Jarle Stenersen

ARENDAL KOMMUNE
Byplankontoret

Vedlegg
- [ ] Byggetillatelse
- [ ] Instruks for ansv.havende
- [ ]
- [ ]

Kopi sendes til
- [X] Byggherren
- [ ] B-nabo
- [ ]
- [ ]

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

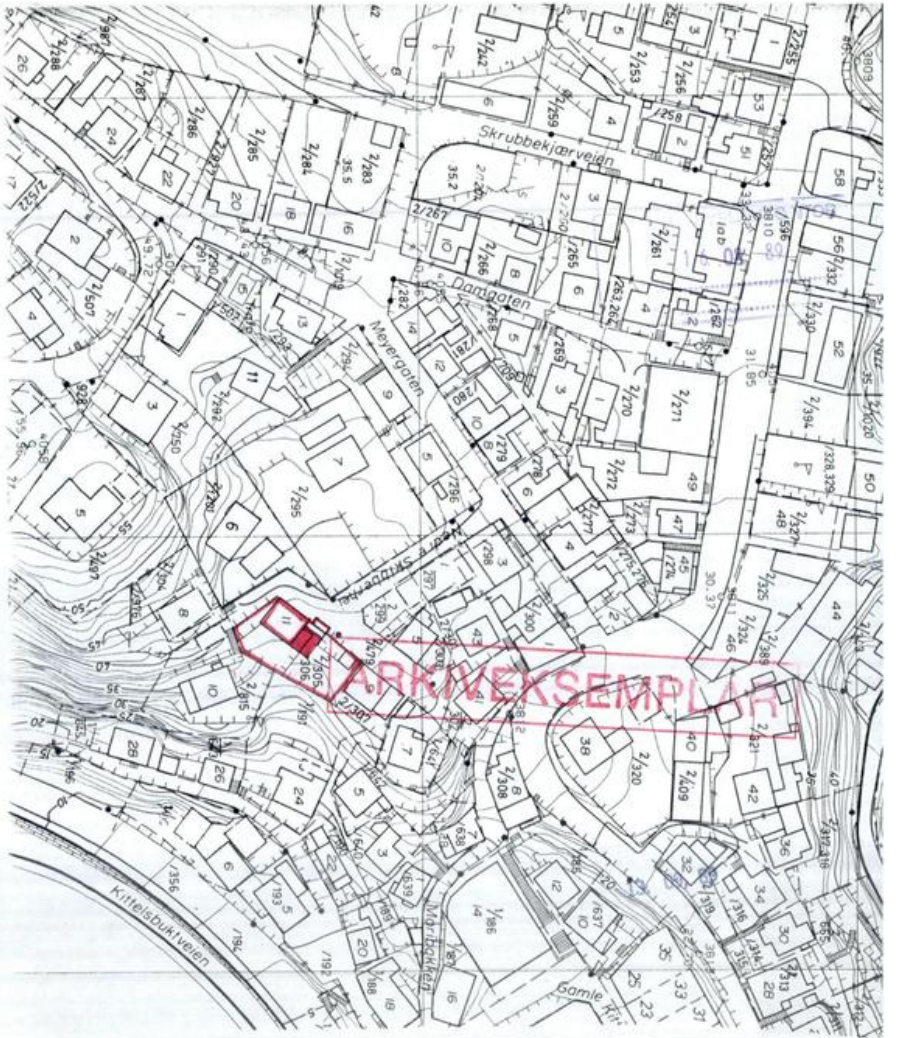
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.





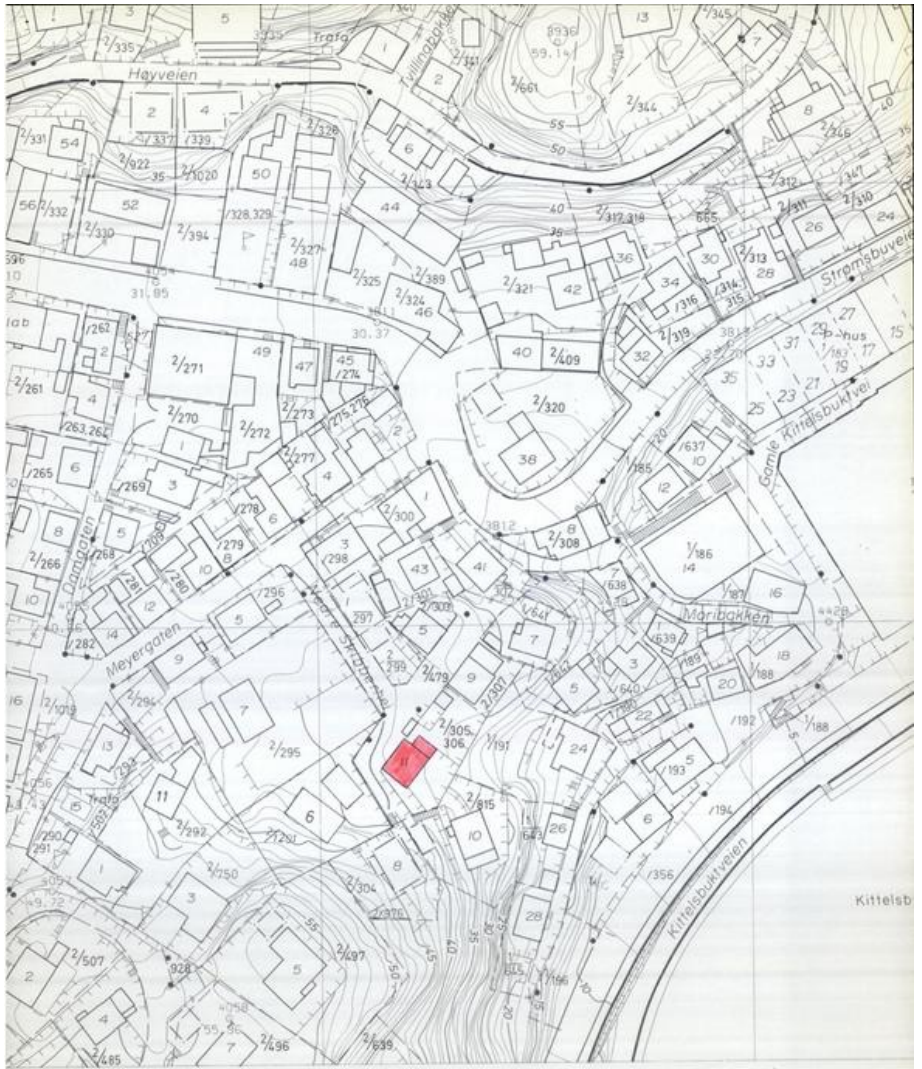
SITUASJONSKART. M=1: 1000

FAM. SJURSEN S. HUS

NEDRE SKIBBERHEI 11

ARENDAL KOMMUNE.

N



ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL,
Postboks 10

31.08.89

Arkiv nr.: 511
Saksbeh.: G.A.Aspholm
Deres ref.:
Vår ref.: GAA/MÅ

Erling A. Sjursen
Nedre Skibberhei 11

4800 ARENDAL

BYGNINGSRÅDETS SAK NR. BR. 141\89 TIL REFERAT 13.09.89
NEDRE SKIBBERHEI 11
EIER: ERLING A. SJURSEN
RIVNING/TILBYGG

Byggemelding datert 14.08.89 bilagt 3 blad tegninger og kvittering for nabovarsel er mottatt.

Det søkes om rivning av bod (tilbygg) på ca. 15 m² og oppføring av nytt tre og leca på 33 m² i 2 1/2 etasje.

Bolighuset har fra før 2 leiligheter og diss vil bli utvidet med tilbygget i hver sin etasje.

Leiligheten i under - etasjen blir nå på 4 - rom og kjøkken, hvor ny inngang, kjøkken og bad/vaskerom ligger i tilbygget.

Hovedleiligheten som går over 2 - plan vil få 5 - rom og kjøkken. Her ligger entre` , wc, vaskerom, bad, soverom og trapp i tilbygget. Det lages nytt kjøkken i den gamle del av huset.

Tilbygget vil ikke komme nærmere veien enn eksisterende bebyggelse og avstand til denne fra vegmidt er ca. 4,0 m.

I hendhold til delegert myndighet godkjenner byplansjefen anmeldesen på vanlige vilkår betinget av at byggeforskriftenes krav følges i blant annet:

kap. 31:2 Branncelleinndeling, B30 skille

kap. 31:3 Rømningsvei (vindu loft etg.)

kap. 31:4 Røykvarslere og slokningsutstyr i hver leilighet

kap. 51:311 Krav til lydisolasjon (52 1B) m/leilighet

Byggearbeidet må ikke igangsettes før:

1. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr 1100, må innbetales. Giro vil bli ettersendt.

2. Vann- og kloakkanlegget skal være anmeldt av autorisert rørlegger og godkjent av driftssjefen.

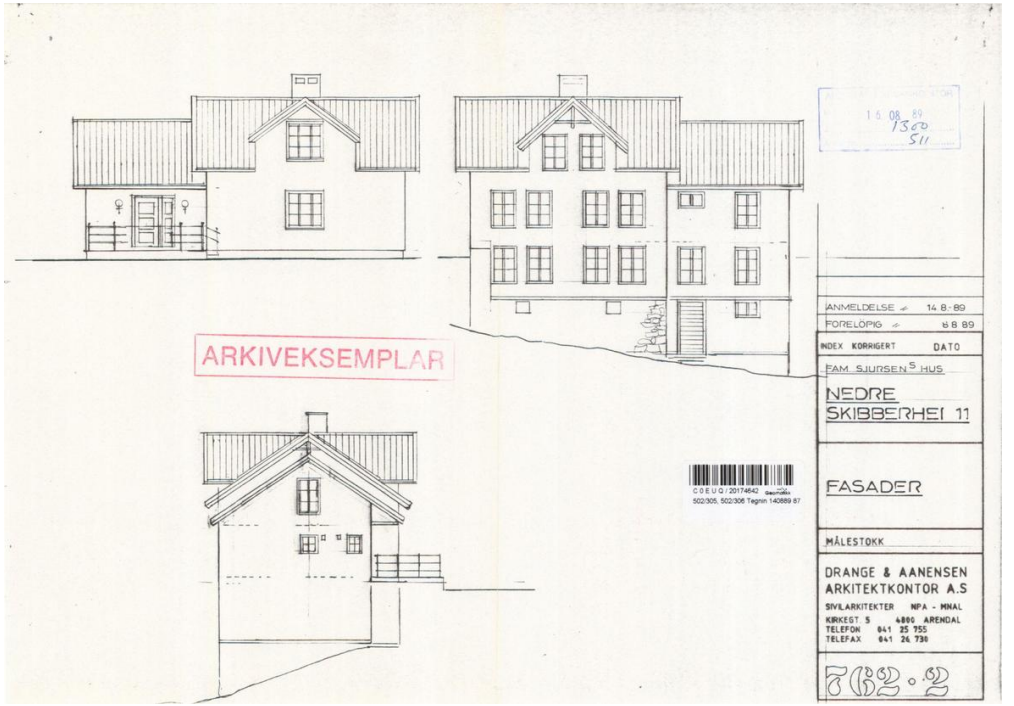
Et sett godkjent byggemelding tilbakesendes.

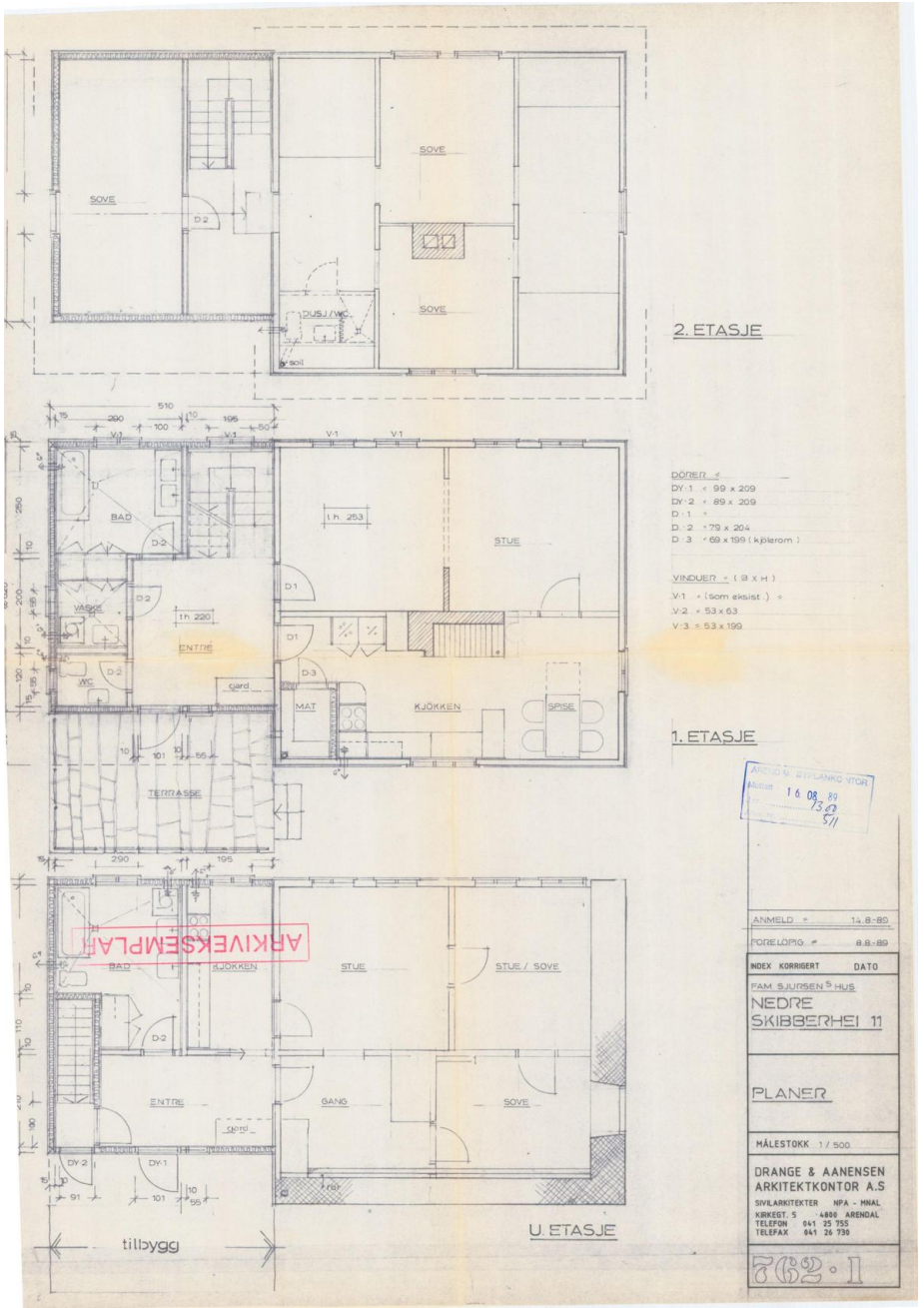
Med hilsen

Kjell Sjøvaag
byplansjef

Gustav A. Aspholm
avd.ing.

Kopi:
Driftsjefen





DØRER =
DY: 1 = 99 x 209
DY: 2 = 89 x 209
D : 1 =
D : 2 = 79 x 204
D : 3 = 69 x 199 (kjølerom)

VINDUER = (B x H)
V-1 = (som eksist.) =
V-2 = 53 x 63
V-3 = 53 x 199

ANMELD = 14.8-80
FORELØPIG = 8.8-89

INDEX KORRIGERT	DATO

FAM. SJURSEN'S HUS
NEDRE SKIBBERHEI 11

PLANER

MÅLESTOKK 1 / 500

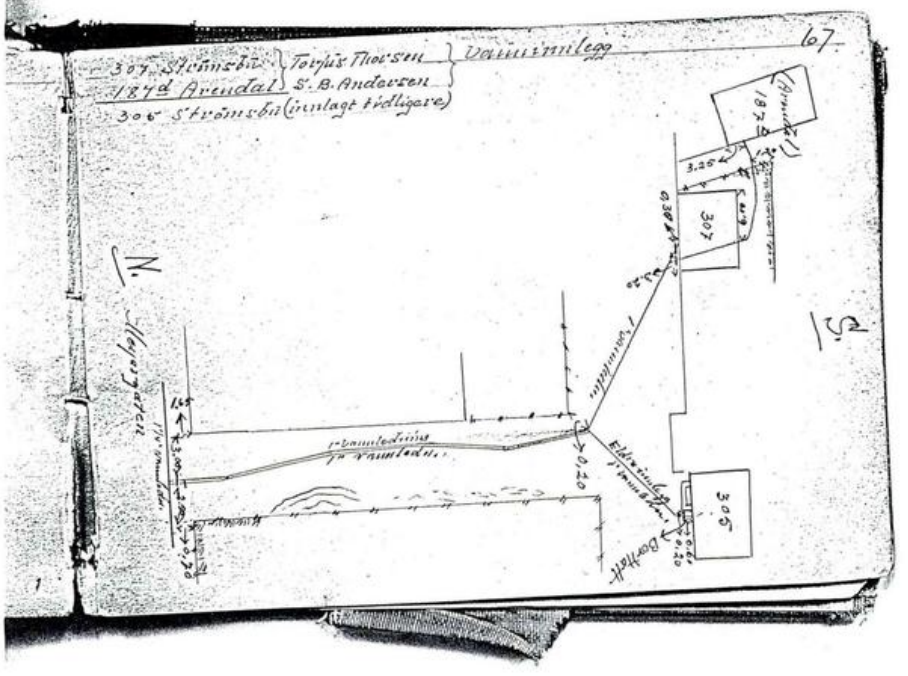
DRANGE & AANENSEN
ARKITEKTKONTOR A.S
SIVILARKITEKTER NPA - MNAL
KIRKEGT. 5 4800 ARENDAL
TELEFON 041 25 755
TELEFAX 041 26 730

762.1

ARENDAL BYGGESAKSKONTOR
Mottatt 16 08 80
13.00
511

502 / 307 Nedre Skibberhei 9
" / 305 " —"— 11
501 / 641 " 7

R00HW
8717400 502/305 Fer



REGISTRERING AV FASTE KULTUI
I NORGE

REGISTRERING AV

S0U1o/47068188

OBJEKT	BOLIG, NEDRE SKIBBERHEI 11, ARENDAL
EIER (tittel, navn, postadresse)	INGRID NILSEN EGEN LEIL I 1'STE ETG NEDRE SKIBBERHEI 11
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	INGRID NILSEN NEDRE SKIBBERHEI 11

ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER		Kommunenummer: 0906	Registreringskrets nummer: 5209	Hus løpenummer: 004	
2	FOTOARKIV-NUMMER	✓	Filmnummer: 008	Bildenummer, laveste: 29	Bildenummer, høyeste: 32	
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	✓	Sone: 7	Øst-vest i sonen: E	Nord-sør: 0 11	Målestokk: 5 / Bladnummer: 1
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)		System	Akse/sone	Y = ±	X =

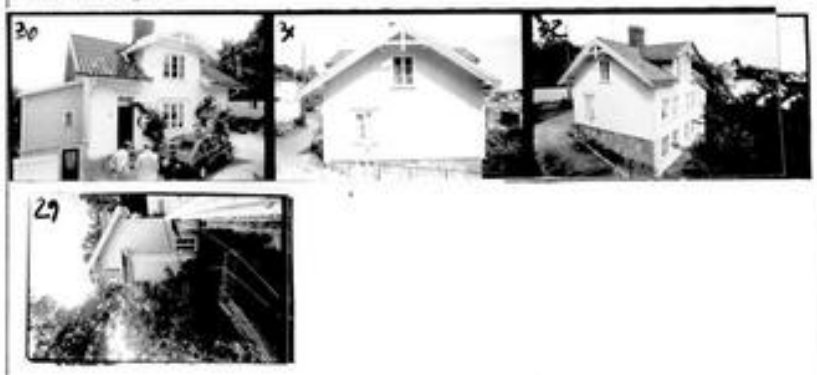
LOKALISERING

5	KOMMUNE	✓	Kommune, navn: ARENDAL	✓ Topogr. betegnelse, navn og nummer: ARENDAL 100
6	TOPOGR.BETEGNELSE			
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	✓	Gardsnummer: 302 / Bruksnummer lav.: 305 høy.: 306 / Undernummer (feste- m.m.) lav. høy.	Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen): gnr 302
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN,	○	Dialektform	○ Offisiell form
10	DIALEKT/OFFISIELT			
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	✓	Veg-/gatenavn: NEDRE SKIBBERHEI	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste: 011 høy.

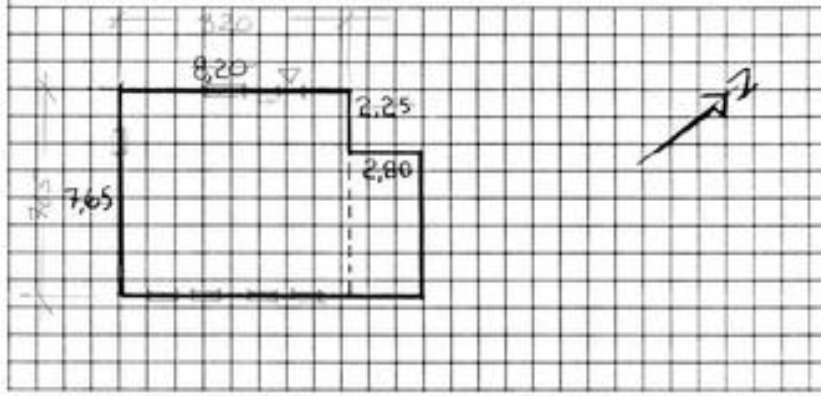
FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Lokal betegnelse på huset			Merknad
			Kode 1: 211	2	3	4
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)	✓	Kode 1: 212	2	3	4 / Merknad
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG	✓	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdrivende	3. Tjenestemenn m.m. ✓	Merknad: SJØFOLK
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	✓	1. Selvstendig hus frittst. ⊘ s.bygd ○	2. Del av anlegg frittst. ⊗ s.bygd ○		Merknad: M - 0906/5209/005
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG	✓	1. Større tettsted (by) 1	2. Mindre tettsted	3. Gardsanlegg	Merknad
			4. Seteranlegg	5. Annen husgruppe	6. Enkeltthus, spredt	

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
⊗	○	○	○	⊗	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	02/305 - 112

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	V	1. Grunnmur	2 3	2. Pilarer, laftestein e. l.		Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	V	1. Oppfylt 4	2. Ganghøyde 1	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	?	1. Tre-	2. Mur-	3. Støpt		Merknad SKIPSPLANK
			4. Metall-	5. Blandings-	9. Annet		
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre 8	4. Stein	Merknad
			5. Sement- 3	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	
21	TAKFORM	V	1. Saltak 1	2. Valm m m	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet Merknad KVIST ARK
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein 1	Merknad UTBEDRING SKIFTING AKTUELLT
			5. Sementstein	6. Plater 1	7. Papp, plast	9. Annet	
23	ANTALL ETASJER	V	1et. ○	1½ ○	2et. ○	2½ ⊗	3et. ○ 3½ ○ 4et. ○ 4½ ○ 5 o.m. ○ Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde 820 cm	Bredde 765 cm	V	Skorsteiner 1 stk.	Merknad
25	ANTALL SKORSTEINER						
26	PLANFORM (fylles ikke ut)						Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)						Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	V	Tidskode 1 8 4	Merknad 1890 I FØLGE EIER INGRID NILSEN			
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad	
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad	
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad			
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand 0	2. Beg. forfall	3. Framskredet forfall	4. Ruin	Merknad
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen	2. Saner.-plan	3. Regul.-plan 2	4. Veg-plan	5. Byggepl. huset selv 6. Byggepl. andre hus 7. Vass-dragsplan 9. Annet
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet 1	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting/salg til annen eiend.	4. Forfall/riving for godt	
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/ sikring ⊘	2. Fredet etter lov ○	3. Sikret v/offentlig vedtak ○	4. Sikret v/offentlig erverv ○	

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	V	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja ⊗	Nei ○
37	O	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja ○	Nei ○
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? STIFTA MUSKENS ARENDALS-HAVEN (ER 80?)	Ja ○	Nei ○
39	V	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP NORGES BRANNKASSE		
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.		
41	?	BYGGHERRE KAPTEIN PEDERSEN		
42	O	BYGGMESTER/ARKITEKT		
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER VEDGOD EKED SAMMEN MED HUS (GAMMEL)		

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

ARENDAL 2/1 81 H. Olsen
Sted Dato Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

/

/

Signaler for kontrollfeltene:

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

□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

REGISTRERING AV FASTE KULTURMII
I NORGE

REGISTRERING AV H

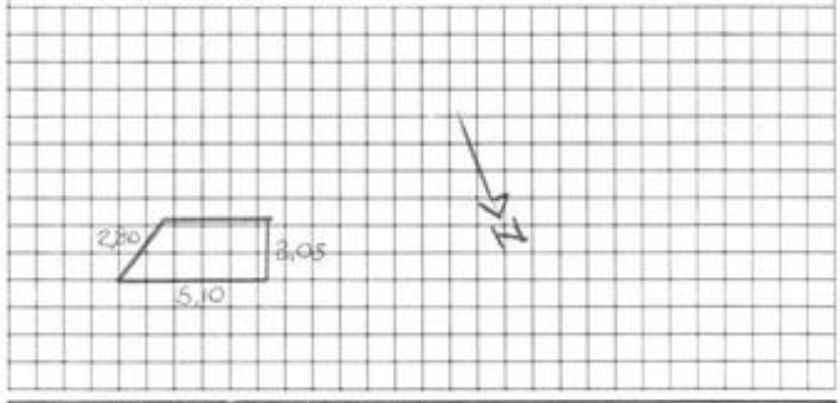
SOXZE/47073290 Geomatikk
09065209119

OBJEKT	BOD
EIER (tittel, navn, postadresse)	TOR FINN HERREGÅRDEN DAMGATEN 3
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	HERREGÅRDEN DAMGATEN 3

Plass for fotografier



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER	Kommunenummer 1 2 0 5	Registreringskrets nummer 0 0 4	Hus løpenummer 1 1 9		
2	FOTOARKIV-NUMMER	Filmnummer 0 0 8	Bildenummer, laveste 2 1	Bildenummer, høyeste – –		
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE	Sone 8	Øst-vest i sonen 5	Nord-sør 0 1 1	Målestokk 5	Bladnummer 7
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)	System	Akse/sone	Y = ‡	X =	

LOKALISERING

5	KOMMUNE	Kommune, navn BRENDAL	Topogr. betegnelse, navn og nummer STRØMSØ 1 9 0	
6	TOPOGR.BETEGNELSE			
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE	Gårdsnummer 3 3 0	Bruksnummer lav. 2 6 9 høy.	Undernummer (feste- m.m.) lav. høy.
		Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)		
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN,	Dialektform	Offisiell form	
10	DIALEKT/OFFISIELT			
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE	Veg-/gatenavn DAMGATEN	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste 0 0 5 høy.	

FUNKSJON OG MILJØ

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

44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	○	⊗	○	○	○	⊗	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	02/269 - 119

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	U	1. Grunnmur: 1	2. Pilarer, laftestein e. l.:							Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	U	1. Oppfylt: 1	2. Ganghøyde:	3. Kryperom:	4. Åpen:					Merknad
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	V	1. Tre-: 2	2. Mur-:	3. Støpt:	4. Metall-:	5. Blandings-:	9. Annet:			Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen:	2. Jord, torv:	3. Tre: 2 3	4. Stein:	5. Sement-:	6. Plater: 1	7. Papp, plast:	9. Annet:	Merknad
21	TAKFORM	V	1. Saltak:	2. Valm m.m:	3. Pult, flatt: 1	4. Hvelv, kup:	9. Annet:				Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv:	2. Tre:	3. Naturstein:	4. Teglstein:	5. Sementstein:	6. Plater: 1	7. Papp, plast: 2	9. Annet:	Merknad
23	ANTALL ETASJER	V	1et.:	1½:	2et.:	2½:	3et.:	3½:	4et.:	4½:	5 o.m.: Merknad
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde: 510 cm	Bredde: 205 cm							Merknad
25	ANTALL SKORSTEINER	V	Skorsteiner: 0 stk.								
26	PLANFORM (fylles ikke ut)										Merknad
27	STILPREG (fylles ikke ut)										Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

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

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

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

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

HEMNES | 20/5-87 | Gunt. Pedersen

Sted | Dato | Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

/

/

Signaler for kontrollfeltene:

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

– fylles ut med kodesiffer

– fylles ut med kryss

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

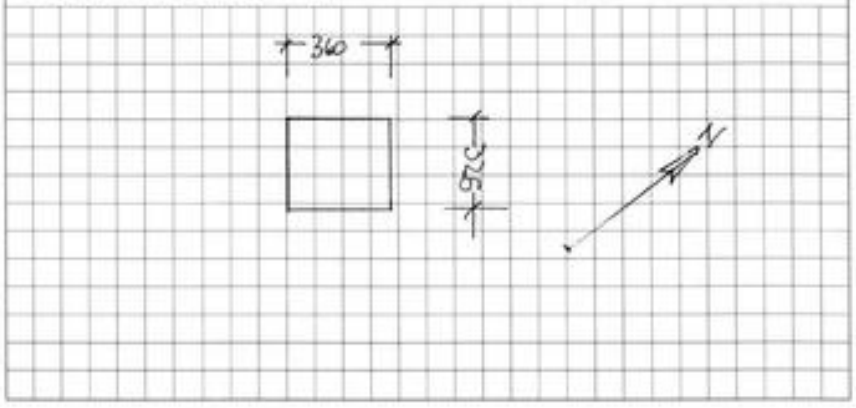
skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BU, NEDRE SKIBBERHEI 11, ARENDAL
EIER (navn, postadresse)	INGRID NILSEN, NEDRE SKIBBERHEI 11, 4800 ARENDAL
BRUKER (navn, postadresse)	"

Plass for fotografi



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)



ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 5209 · Hus løpenummer: 005
2	FOTONUMMER	V	Filmnr. 008 · Bildenr. l. 33 h. 33
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 3 (1) · Kartblad: BR 011 - 1-20 / 5-7

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	U	Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 502 · B.nr. 305 · 306 · Festenr. · Undernr.
			Merknad
9	EIENDOMMENS	O	Dialektform
10	NAVN	O	Offisiell form
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: NEDRE SKIBBERHEI · Nr.: 11 · Bokstav
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BU · Merknad

FUNKSJON OG MILJØ

12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	O	Kode 1 2 3 4 · Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 239 · 2 3 4 · Merknad: redskap og lager
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. 2. Næringsdriv. 3. Tjenestemenn: 9 · Merknad: sjøfolk
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig frittst. s.bygd. 2. Del av anlegg (gruppe) frittst. (X) s.bygd. · Merknad: 0906/5209/004 · 119 (to buer)
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by): 1 · 2. Mindre tettsted 3. Gårdsbruk (innmark) 4. Seter 5. Annet grisgrendt strøk 6. Ubygget strøk · Merknad
50	REFERANSE	X	

SOU1P/47068189 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	V	1. Grunnmur: 6	2. Pilarer, laftestein e. l.			Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	V	1. Opplyt: 1	2. Gangh.øyde	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre-: 7	2. Mur-	3. Støpt		Merknad
			4. Metall-	5. Blandings-	6. Annet		
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre: 8	4. Stein	Merknad
			5. Sement-	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	
21	TAKFORM	V	1. Saltak	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt: 1	4. Hvelv, kup.	9. Annet: Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein	Merknad
			5. Sementstein	6. Plater: 1	7. Papp, plast	9. Annet	
23	ETASJETALL	V	1 et.: ⊗	1½et	2 et.	2½et.	3 et. 3½et. 4 et. 4½et. 5 et. — Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	V	Lengde: 360 cm	Bredde: 325 cm	V	Skorsteiner: 0 stk.	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1: 1 8 4	Merknad: ca 1890			
29	TILBYGGING / OMBYGGING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad	
			Merknad forts.				
30	FLYTTING	V	Tidskode 1	2	3	Merknad	
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	V	Tidskode	Merknad			
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1.God stand: 0	2.Beg. forfall	3.Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER		1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○	2. Klausulering eller kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○			
			Retningsgivende planer				
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	V	1.Bevaring på stedet ☐	2.Bevaring annet sted på samme eiendom ☐	3.Flytting / salg til annen eiendom ☐	4.Forfall / riving for godt: 2	
35	FREDNING / SIKRING		1. Ingen fredning / sikring ○	2. Kml §4 ○	3. Kml §5 ○	4. Kml §6 ○	5. Kml §15 ○ — 6. Kml §21 ○ — 7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	○	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	JA ○ NEI ○
38	○	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ○ NEI ○
39	V	FORSIKRINGSSELSKAP: NORGES BRANNVASSE	
40	○	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	V	BYGGHERRE: KAPTEIN PEDERSEN	
42	○	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	X	ANDRE OPPLYSNINGER	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: For-

Sted: — Dato: 21/7 1981 — Underskrift: Helge Sigstad

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

Sted: Arendal — Dato: 10/12-1994 — Underskrift: A. Moberg

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

☐ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

GOS

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA

Planident 2013r3

Vedtatt, 19.02.1990
Plankartets dato: 27.02.1989, sist endret 31.10.2018

Mindre endring, datert 30.10.1991, sak 05/03200 (se planident 2013r3e2)
Kort beskrivelse: Nedre Skibberhei 5, 7 og 9 får privat felles adkomstvei.

Mindre endring, datert 23.06.2005 (se planident 2013r3e3)
Kort beskrivelse: Felles p-plassområde Tk15 ved krysset Høyveien/Tvillingbakken.

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 10.08.2016, sak 2016/1705
Kort beskrivelse: Legge til rette for barnehageformål i Fredens vei 5 og 7.

Mindre endring, administrativt vedtak: 29.11.2018, sak 18/15722
Kort beskrivelse: Ny adkomst, og endring av parkering/lekeplass.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.02.1989.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger (B1 – B8)
- Forretninger, kontor (Fk1 – Fk3)
- Bolig/forretning, kontor (B/Fk)
- Offentlige bygg (Trafo)
- Bolig/tjenesteyting (B/T)

Trafikkområder:
- Kjørevei/parkering (Tk)
- Gang-/sykkelvei, fortau (Tg)
- Kjørbar gangvei (Tkg1 – Tkg7)
- Annet trafikkareal (Ta)
- o_Veg1

Friområder:
- Park, turvei, lekeplass (F1 – F4)

Fareområder:
- Stup, bratt terreng (Fare)

Spesialområder:
- Bevaring boliger (SbB 1 – SbB 23)
- Bevaring boliger/forretninger kontor (SbB/SbFK) 1 – 7
- Bevaring boliger/forretninger kontor/ parkering (SbB/SbFK/TK)
- Bevaring industri (Sbi)
- Bevaring almennyttig formål (SbA)
- Frisiktssone (f)

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Fellesområder: (Privat med skravering)
- Felles adkomstvei, parkering (TK 1 – TK 16)
- Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 – Tg 5)
- Felles lekeområde – friområde (F 1 – F 2)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Før byggetillatelse blir gitt innenfor et område kan bygningsrådet kreve at det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hele området eller deler av området. Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering / av- og pålessing samt terrengmessig behandling.

2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.

2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v. eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen. Eventuelt grendehus kan etableres i eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet må godkjenne bruksendringen.

2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.
Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst
1 m fra veikant.

2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming som ivaretar områdets særpreg.

2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.

2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

2.09 Hvor særlige grunner taler for de, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammer av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – B8)

3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.

3.02 I område B1 må tillatt bebygd areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 22 grader – 42 grader.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR (FK1 –FK3)

4.01 Områdene FK1 og FK3 skal nyttes til forretning, kontor. FK2 er i sin helhet parkeringsareal til FK1.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING, KONTOR (B/FK)

5.01 Området B/FK skal nyttes til boligformål og/eller forretningsformål.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (TRAFO)

6.01 Områdene skal nyttes til tomt for trafokiosker.

§ 7

TRAFIKKOMRÅDER

7.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier, gang-/sykkelveier og fortau.

7.02 I områdene avsatt til gang- og sykkelvei, fortau og kjørbar gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

7.03 For Strømsbuveien på streningen Meyergaten - Fredensvei skal det utarbeides egen detaljplan som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28 – 2.

Det skal legges vekt på å redusere ulempene for de berørte langs Strømsbuveien.

§ 8

FRIOMRÅDER (F1 – F4)

8.01 Områdene skal nyttes til park, turveier og lekeplasser som vist på planen.

8.02 Friområde F3 skal inneholde ballplass og lekeplass.

§ 9

FAREOMRÅDE (Fare)

9.01 Området er i planen avsatt til fareområde.

§ 10

SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb)

10.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål, forretningsformål, almennyttig formål, industriformål samt parkering. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.

Generelle bestemmelser:

10.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

10.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

10.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse.
Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.

10.05 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.

10.06 Husfarge, gjerder, murer skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

Spesielle bestemmelser:

10.07 Spesialområde bevaring boliger (SbB1 – SbB23) skal nyttes til boligformål.

10.08 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor (SbB/SbFk 1 – SbB/ SbFk 7) skal etter planen nyttes til bolig og/eller forretningsformål.

10.09 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor / felles parkering (SbB/SbFK/Tk) skal etter planen nyttes til boligformål og/eller forretningsformål samt felles parkering.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 30 grader – 42 grader. Maksimal mønehøyde: mot Strømsbuveien 10,5 m, og i søndre del av planområdet 11,70 m (mønehøyde gitt i forhold til gatenivå Strømsbuveien).

Behov for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkeringsplasser skal etableres i underetasje og eventuelle overskytende p-plasser leies ut/selges til grunneiere i de tilgrensede boligområdene.

10.10 Spesialområde, bevaring industri (SbI) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.

10.11 Spesialområde bavaring almennyttig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

§ 11

SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

11.01 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/beholdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

§ 12

FELLESOMRÅDER

12.01 Områdene er i planen vist med skråskravur.

12.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk1 – Tk16) er etablert/kan etableres i samsvar med planen. P-plasser fordeles etter behov.

12.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg1 – Tg5) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.

12.04 Felles lekeområde – friområde (F1 og F2) kan etableres i samsvar med planen.

12.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil / benytter fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/ er inngått ved etableringen av fellesområdene.

12.06 På Tk15 er det avsatt plass til 2 felles parkeringsplasser som kan leies ut til naboer / gjenboere av eiendom 502/512.

12.07 F2 vil være lekeplass med enkel utrustning, tilgjengelig for naboer/gjenboere til eiendom 502/512.

§ 13
BOLIG/TJENESTEYTING (1803)

13.01 For B/T 1 gjelder bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av tjenesteyting i form av barnehagedrift. Det tillates ikke etablering av tjenesteyting som er i strid med Regional plan for senterstruktur og handel, vedtatt 20.10.15

§ 14
HENSYNSSONE
BEVARING KULTURMILJØ(H570)

14.01 For Bevaring kulturmiljø, H570, gjelder samme bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av næring knyttet til tjenesteyting.

§ 15
VEG (2010)

15.01 For «o_Veg1» gjelder samme bestemmelser som for TK.

Arendal, 19.02.1990

Kommuneplan

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

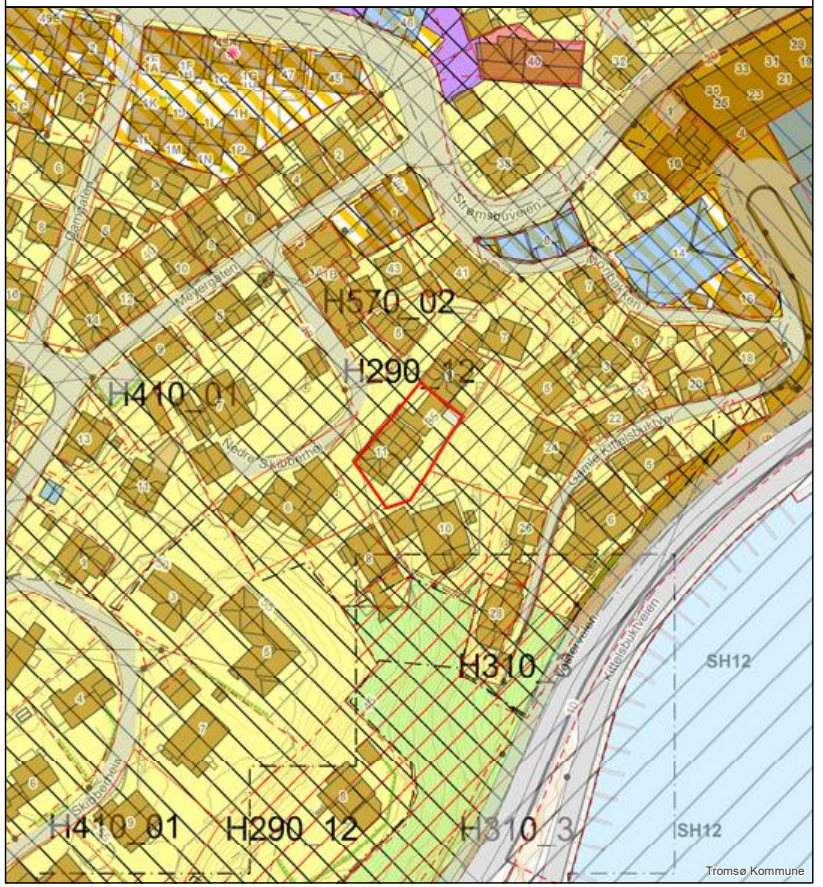
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Infrastruktursone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-04

N



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

Reguleringsplan

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0
Planident: 2013r3
Ikrafttredelsesdato: 19.2.1990
Plannavn: Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia

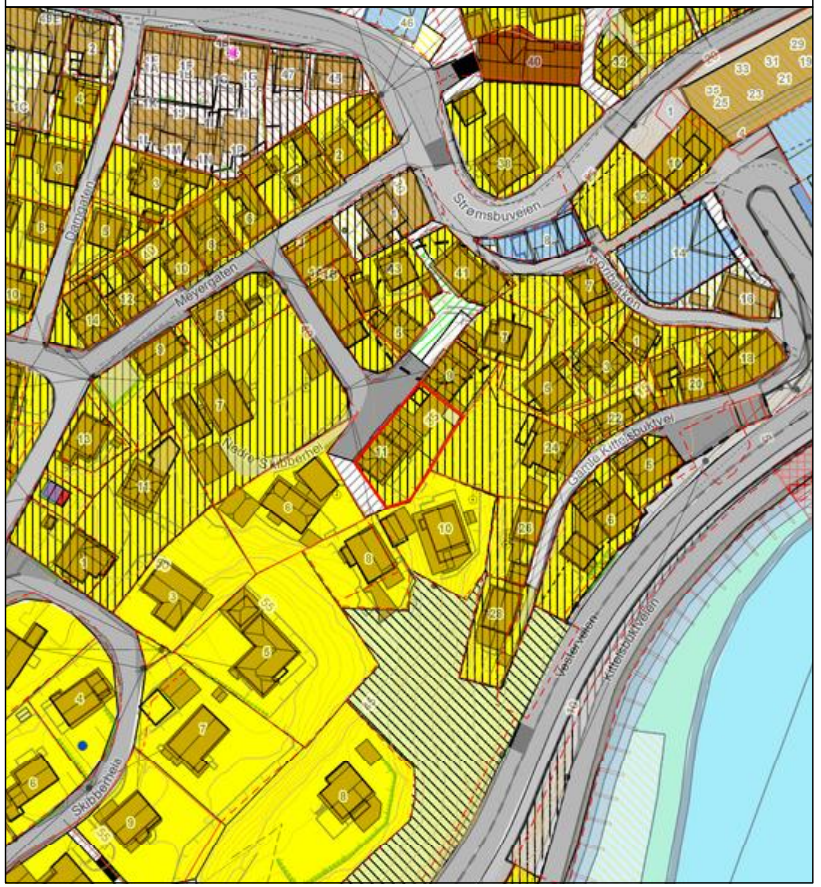
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-04

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 590 - Særskilt angitt fare
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Annet landbruksområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Havneområde i sjø
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål

Kommunedelplan

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

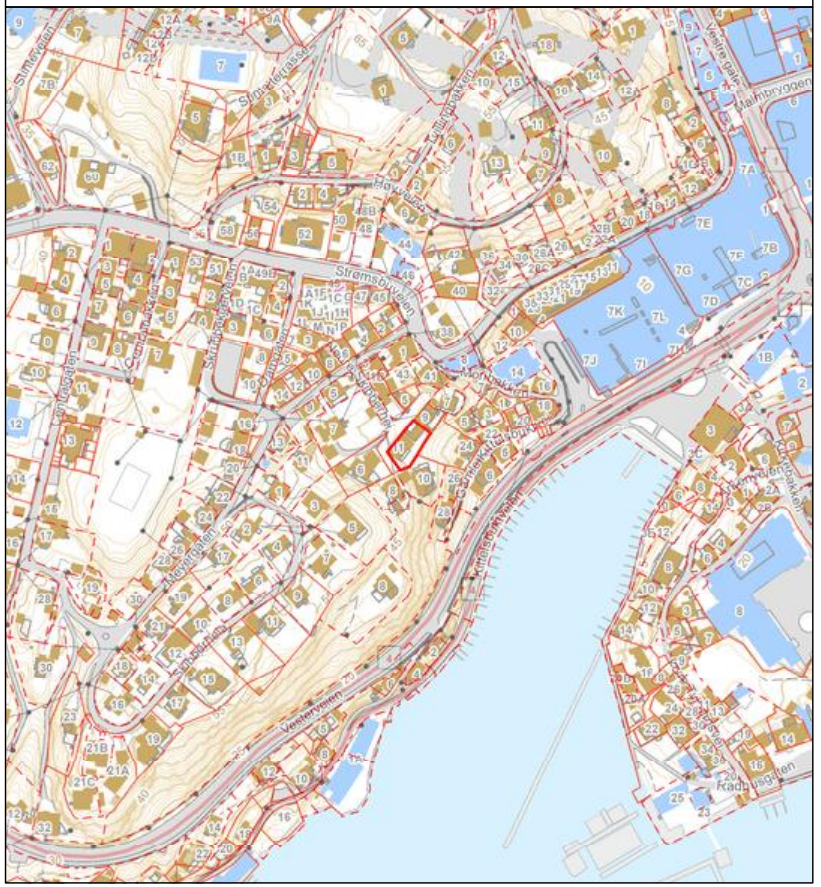
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-04



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 Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan-/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

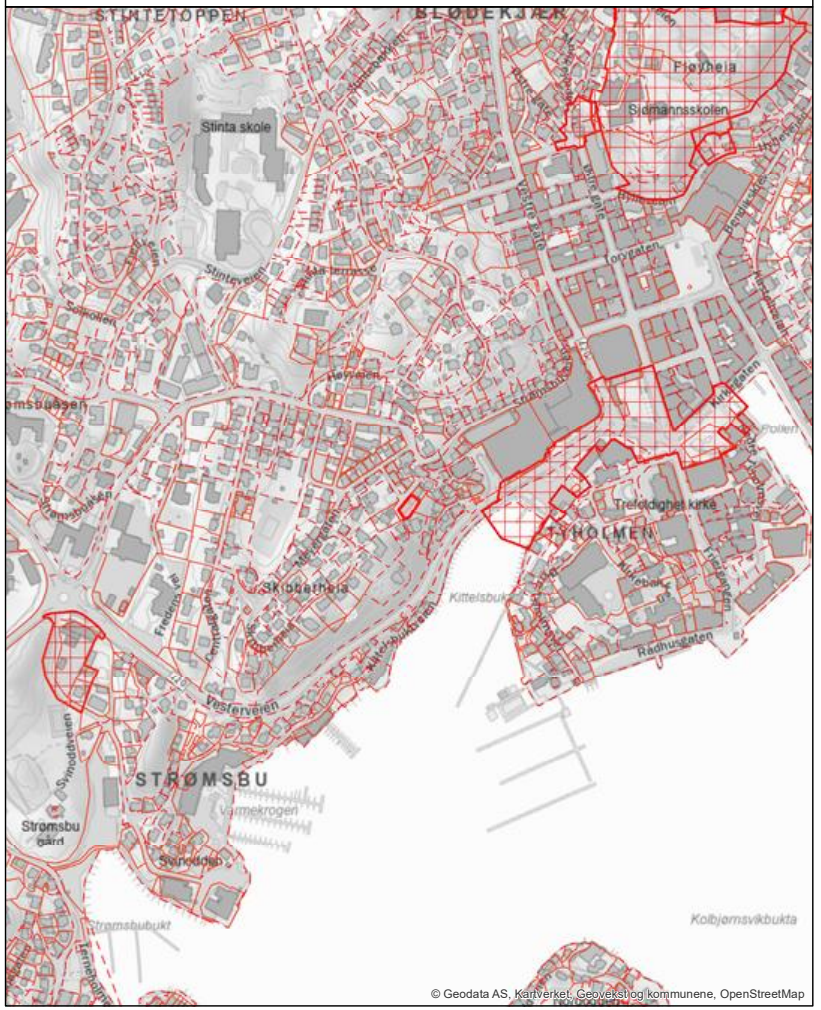
Arealplaner under arbeid

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0
Planident: 42032023-2
Plannavn: Kanal i Arendal

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-04

ARENDAL KOMMUNE

N



Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 375 m□
Dato: 2025-09-04

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 375 m□
Dato: 2025-09-04

N



Matrikkelkart

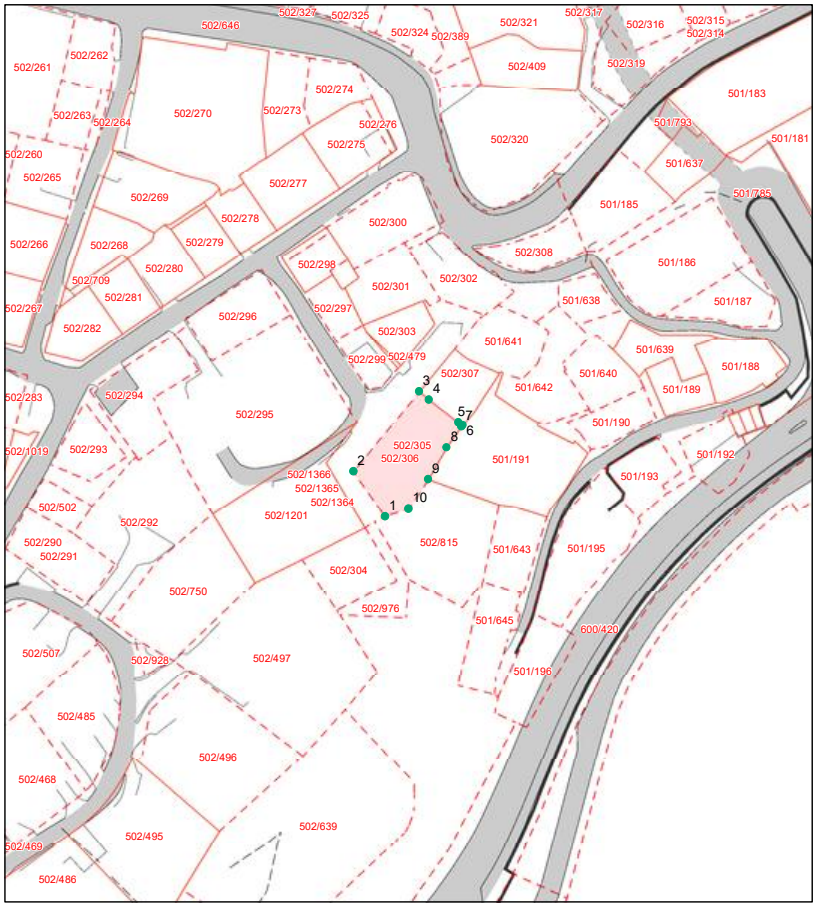
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 375 m□
Dato: 2025-09-04

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 : 4.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479810.98996	486032.105498	Ikke spesifisert	12.98	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6479821.58884	486024.650513	Ikke spesifisert	24.38	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6479840.41299	486040.084747	Ikke spesifisert	3.07	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6479838.44846	486042.435912	Ikke spesifisert	8.75	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6479833.14706	486049.386236	Ikke spesifisert	1.16	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6479832.44804	486050.310907	Mur	0.44	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
7	6479832.12121	486050.019425	Mur	6.05	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
8	6479827.15249	486046.585352	Mur	8.62	Murhjørne		Terrengmålt	14	0
9	6479819.71643	486042.239633	Fjell	8.31	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6479812.82669	486037.614423	Ikke spesifisert	5.81	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 375 m□
Dato: 2025-09-04

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

asplan
viak

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023
Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-9 og 17-4 varsles det om oppstart av detaljregulering, høring av planprogram og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukt til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.



Forslag til planavgrensing

Planforslaget skal konsekvensutredes for temaene kulturmiljø og forurensing, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2.2, siden dette er et større infrastrukturprosjekt/ byutviklingsprosjekt.

asplan
viak

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver hvordan planprosessen for reguleringsplanen for kanal i Arendal skal gjennomføres: Hvilke tema skal utredes, utredningsomfang, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig veg samt vann- og avløpsanlegg i området. Framforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn før den vedtas av Arendal bystyre.

Alle plandokumenter kan sees på Arendal kommunes hjemmesider:
www.arendal.kommune.no/ (reguleringsplan under arbeid)

Innspill til planarbeidet og evt. kommentarer til planprogram sendes til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal, eller Sigrid Hellerdal Garthe, e-post: sigrid.garthe@asplanviak.no.

Spørsmål kan rettes til Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe eller til Stiftelsen Kanal2023 v/Cecilie Helberg (480 90 619)

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

Telefon 93815929
E-post sigrid.garthe@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

Mottakerliste

Firma	Adresselinje 1	Poststed	E-postadresse
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809 ARENDAL	postmottak@agderfk.no
ALTI ARENDAL AS	Øravegen 4	6650 SURNADAL	
ARENA PARK 1 BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123	4891 GRIMSTAD	postmottak@arendal.kommune.no
Eiendomsinvest AS	Barbudalen 44	4846	
FISKEBRYGGA AS	Nedre Tyholmsvei 1	4836 ARENDAL	
HAMMER ARENDAL AS	Tollbodgaten 1	4836 ARENDAL	
HELLERUD HELENE BIRGITTE	TORVET 2	4876 GRIMSTAD	
KANALGÅRDEN AS	Postboks 5556 Torgarden	7484 TRONDHEIM	
KLEM KNUT HENNING	BERGLJOTS VEI 21	4633 KRISTIANSAND S	
MARKUSSEN SIGURD	ARKENVEIEN 2	4836 ARENDAL	
MECHLENBORG ANITA ARDAL	ARKENVEIEN 8	4836 ARENDAL	
Moe Steinar Eiendom AS	Sveres gate 14	0652 OSLO	
MYHREN ÅSE	ARKENVEIEN 4	4836 ARENDAL	
NYVOLD OLAV	SØMSVEIEN 3	4870 FEVIK	
PER HALL AS	Eikelandveien 141	4920 SAUBØ	
SPAREBANKEN SØR	Postboks 200	4662 KRISTIANSAND S	
STATENS VEGVESEN	Postboks 723 Stoa	4808 ARENDAL	firmapost@vegvesen.no
STIFTELSEN ARENDAL BYSELSKAP	Postboks 416	4804 ARENDAL	
SYLTE GUDRUN URD	TORDENSKJOLDS GATE 25	5031 BERGEN	
SYLTE SIGRID ELISE	FINNBERGÅSEN 69	5063 BERGEN	
SYLTE TORBJØRN	DYRGRAVVEIEN 23 A	3617 KONGSBERG	
SYRDALEN ANNE	PEDER THOMASSONS GATE 2	4836 ARENDAL	
SYRDALEN PEDER	MEYERGATEN 7	4836 ARENDAL	
THOMMESEN CELINE LUISE	KIRKEGATEN 5	4836 ARENDAL	
THOMMESEN JENS THOMAS	MARKALLEEN 17A	1368 STABEKK	
THOMMESEN NILS ANDREAS	HÅKON HÅKONSONS GATE 13A	7052 TRONDHEIM	
THOMMESEN OLE THOMAS	CARL KJELSENS VEI 32	0874 OSLO	
TORGERSEN PER OLAV	ARKENVEIEN 12	4836 ARENDAL	
TYHOLMEN P HUS AS	Postboks 41	4801 ARENDAL	
Tyholmen beboerforening v/Eduard Irgens	Øvre Tyholmsvei 9	4836 ARENDAL	
Arendal kommune, nettsider, varsel om oppstart			lisbeth.gulbrandsen@arendal.kommune.no
Statsforvalteren i Agder			sfagpost@statsforvalteren.no
Direktoratet for mineralforvaltning			post@dirmin.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet			postmottak@dsb.no
Fiskeridirektoratet Region Sør			postmottak@fiskeridir.no
Forsvarsbygg			postmottak@forsvarsbygg.no
Mattilsynet, Regionkontoret Rogaland og Agder			postmottak@mattilsynet.no
Kystverket			post@kystverket.no
NVE			nve@nve.no
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com
Norsk Maritimt Museum			fellespost@marmuseum.no
Kirkevergen			post@agderkirken.no
Politiet			post.agder@politiet.no
Opplysningsvesenets fond			ovf@ovf.no
Eldrerådet i Arendal v/Stein Torgersen			sttorge2@online.no
Rådet for funksjonshemmede i Arendal v/Mariann Olsen			mariann.olsen@arendal.kommune.no
Arendal havnevesen KF v/Rune Hvass			post@arendalhavn.no
Arendal Brannvesen v/Ingeborg Wormli Rømyr			ingeborg.wormli.romyr@arendal.kommune.no
Agder renovasjon v/Hilde Hvoslef			hilde.hvoslef@agderrenovasjon.no
Agder Energi Nett AS			nett@ae.no; firmapost@ae.no
iTaxi			post@itaxi.no
Aust-Agder fortidsminnefrening.			aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Arendal By AS v/Sverre Knutsen			post@arendal-by.no
Forum for natur og friluftsliv Agder			agder@fnf-nett.no
Naturvernforbundet i Arendal			arendal@naturvernforbundet.no
Naturvernforbundet i Agder			agder@naturvernforbundet.no
Arendal Natur og ungdom v/Vilde Holtet			vildealiceholtet@outlook.com
Norges handikapforbund v/Celina Hagen			celina.hagen@nhf.no
Agder Arkitektforening			aaf@arkitektur.no
Stivita skole v/Reidun Pihlman			reidun.pihlman@arendal.kommune.no
Enhet Hjemmebaserte tjenester v/Per Øyvind Larsen			per.oyvind.larsen@arendal.kommune.no
Arendal næringsforening v/Morten Haakstad			morten@arendalchamber.no

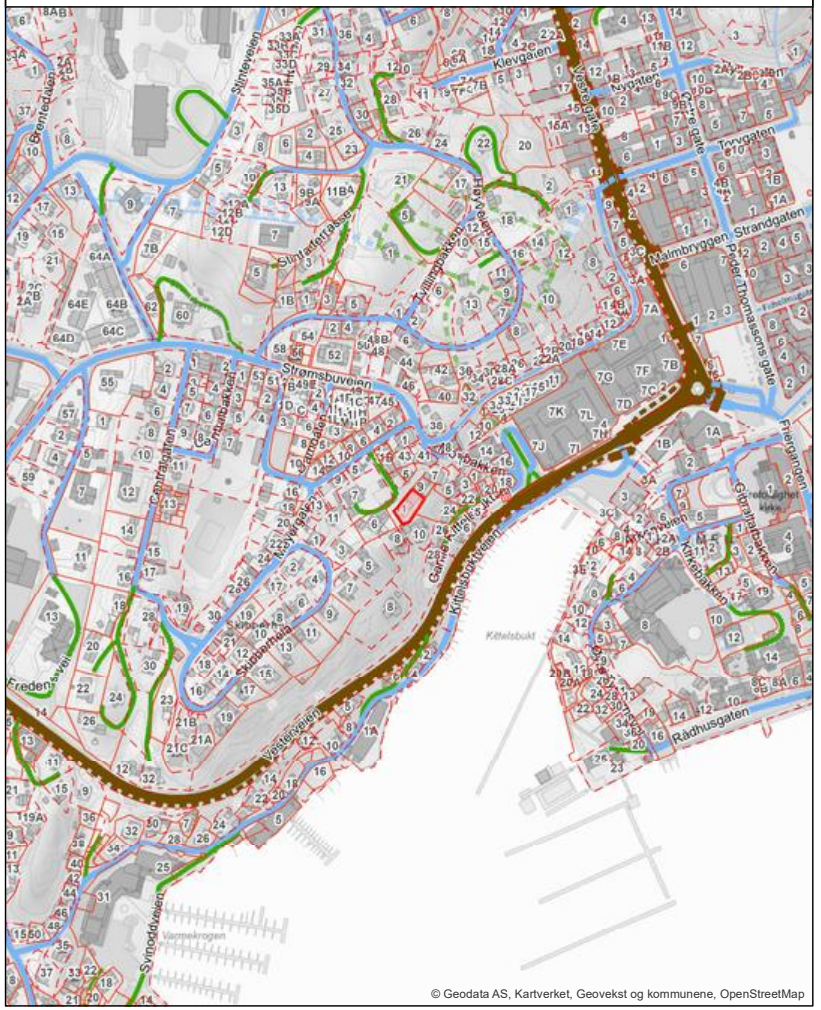
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/305/0/0

Målestokk: 1:3,500
Areal: 375 m□
Dato: 2025-09-04

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

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

Utskriftsdato: 04.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	502	**Bruksnr.**	305	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Skibberhei 11, 4836 ARENDAL								

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	5 139,32 kr
Sum	**5 139,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Delt Abonnement (fast del)	25%	3 stk	1445.58	2/3	0 %	2 891,15 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	2/3	0 %	2 248,16 kr
					Sum	**5 139,31 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/693/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 12:33
Side 1 av 2

14/3-1959.

Dagbok nr. 693 1958
Nedenes Sorenskriverembede

O v e r e n s k o m s t.

mellom Arendal kommune og kaptein Lars W.Møller som eier av mtr.nr. 191 a Arendal krets,Kittelsbukt.

Arendal kommune avstår til Lars W.Møller den grunn som deler mtr.nr.191 a i to parseller,i den forbindelse avståes det areal sydøst for mtr.nr. 191 a som er opparbeidet til have og endelig grunnstripen langs sydvestgrensen av mtr.nr. 191 a avgrenset mot tomten som kommunen skal bortfeste til brannkonstabel Finn O.Skoog, slik som omforenet under befaring 27/11-1957.

Ved brannutrykning har brannkonstabel Finn O.Skoog rett til adkomst over Møllers eiendom.

Utgiftene ved konduktørforretning og tinglysning i forbindelse med overdragelsen av omhandlede grunn blir å betale av kommunen.

Lars W.Møller avstår vederlagsfritt som tillegg til Finn O.Skoogs tomt en parsell i det vestre hjørne av mtr.nr. 191 a som omforenet under forannevnte befaring. Utgiftene ved konduktørforretning og tinglysning vedr. parsellen betales av Finn O.Skoog.

Lars W.Møller gir herved for sitt vedkommende eieren av mtr.nr. 304 Strømsbu krets, Anna Huseland ,mtr.nr.305 Strømsbu krets, eier Oskar B.Nilsen og Finn O.Skoog vederlagsfritt rett til å anlegge kloakk over mtr.nr. 191 a, likeledes gis vederlagsfritt rett til vedlikehold og tilsyn av kloakkene over eiendommen.

Fra det tidspunkt tilkobling foretas som planlagt til den nåværende overvannskum overtar Skoog og Huseland vedlikeholdet i sin helhet av kloakkledningen frem til kummen i grensen til mtr.nr. 187 e (eier Fjeldstrøm)

Tilkobling av mtr.nr.304,305 samt Finn O.Skoogs eiendom til felleskloakk skjer på det vilkår at eierne forplikter seg til å delta i vedlikeholdet av kloakken med kummer og sluk.

Arendal,den 5.desember 1957.

for Arendal kommune
Kr. Gundersen
kontorsjef.
Jens T. Thommesen
ordfører.

Lars W.Møller.

Tiltres av Huseland.
Anna Huseland.
Oskar B. Nilsen.

Finn O.Skoog.

⊗ mtr.nr. 815 Strømsbu krets.

Forannevnte overenskomst er ikke tinglyst forsåvidt angår 2.,4. og 5 avsnitt. Per Krogh-Moe, dfm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/693/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 12:33
Side 2 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2815/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 12:32

7. november 1952.

Dagbok nr. 28/5 1952
Nedenes Sorenskriverembede

ERKLÆRING.

Undertegnede eiere av mtr.nr. 187d 187e og 191a, Arendals krets og av mtr.nr. 304, 305/306 og 307 Strømsbu krets i Arendal, erklærer herved i anledning av at kommunen ved formannskapets vedtak av 6/10-52 har bevilget kr. 3.700 til anlegg av en felleskloakk fra veien til Høvdingen og opp til mtr.nr. 305, Strømsbu krets med 2 kummer og 1 sluk for overvann at vannklosetter vil bli innlagt og at vi forplikter oss og fremtidige eiere til å vedlikeholde kloakken med kummer og sluk forsvarlig til enhver tid.

Arendal, 14. oktober 1952.

Eier av mtr.nr. 187d, Arendal krets.

Eier av " " 187e, " "

Eier av " " 191a, " "

Eier av " " 304, Strømsbu "

Eier av " " 305/306 " " Oskar B. Nilsen.

Eier av " " 307 " "

Dagboknr. 2816/1952: Se B.11.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/2815/36
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 12:32

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 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.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

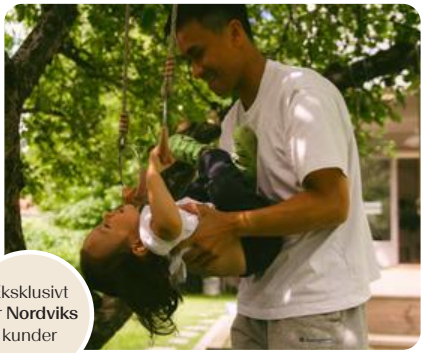
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Skibberhei 11 4836 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 502, bnr 305 (ideell andel 1/1) / Gnr 502, bnr 306 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no